

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
033/21	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	21.04.2021

Saksbehandlar	ArkivsakID
Torbjørn Helgeland	21/190

24/4 Søndre Kleppe - Søknad om dispensasjon til frådeling av eigedom

Vedlegg:

24-4 Søndre Kleppe - Søknad om frådeling - grunngjeving

24-4 søndre Kleppe - Gardskart

Areal som søkes fradelt

Uttale - Osterøy - 24/4 - Søndre Kleppe - frådeling av tun - dispensasjon

24-4 Kommuneplan 1-1000

24-4 Kommuneplan 1-5000

24-4 Ortfoto 1-1000

24-4 Ortfoto 1-5000

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

"Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7, nr. 5 bokstav a til frådeling av tunet på om lag 2,7 daa på gnr. 24 bnr. 4, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Grunngjeving:

Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova vert ikkje vesentleg tilsidesett.

Etter ei samla vurdering er fordelen med å gje dispensasjon klårt større enn ulempene.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering."

Plan- og kommunalteknisk utval - 033/21

PL - behandling:

Aksel Mjøs, H, gjorde slikt framlegg om endring i vedtak: "Grenselina i sørvest skal trekkjast slik at det er tilkomst for traktor eller liknande ved rørekummen ved driftsbygningen."

AVRØYSTING

Rådmannen sitt framlegg med slikt tillegg

som foreslått - samrøystes vedteke (1H,1AP,1SP,1FRP,1MDG)

PL - vedtak:

"Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7, nr. 5 bokstav a til

frådeling av tunet på om lag 2,7 daa på gnr. 24 bnr. 4, jf. plan- og bygningslova § 19-2. Grenselina i sørvest skal trekkjast slik at det er tilkomst for traktor eller liknande ved rørekummen ved driftsbygningen.

Grunngjeving:

Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova vert ikkje vesentleg tilsidesett.

Etter ei samla vurdering er fordelen med å gje dispensasjon klårt større enn ulempene.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering."

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og kommunalteknisk utval.

Dersom Plan- og kommunalteknisk utval gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til statlege og regionale styresmakter til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: gnr. 24 bnr. 4

Tiltakshavar: Svein Jarle Njåstad

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon til frådeling av bustadtomt med bygningar (tunet på bruket).

Dersom det vert gjeve dispensasjon til frådelinga, vert søknad om løyve til tiltak oppretting av ny grunneigedom handsama administrativt. Eventuelle merknader til søknad om løyve til tiltak vert vurdert ved handsaminga av tiltaket.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF- område.

Kart/Foto

Situasjonsplan



Kommuneplan



Ortofoto



Dispensasjon

Kommunen har mottatte søknad om dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er mellom anna:

I samband med konsesjonssøknad og kjøp av gnr/bnr 24/4 søker eg med dette om å få skilje frå hus og driftsbygning på bruket som ikkje er å rekna som del av landbruksføremålet.

Eg søker med dette om å få dele frå eit samla areal på om lag 3,7 dekar, sjå kart, areal A, B og C. Det samla arealet (A, B og C) betyr svært lite avlingsmessig i mi drift og eg ser det meir hensiktsmessig at arealet vert ein del av den fråskilde tomte.

Kommentar til arealet:

- I forbindelse med frådellinga vurderer eg det som hensiktsmessig at teigen nedanfor driftsbygningen (A) blir ein del av den frådelte tomte. Arealet er registrert med 0,9 dekar på gardskartet. Men ein del av arealet er ikkje drivverdig. I tillegg vart arealet noko redusert då vegen vart utvida i 2017. Måling syner at det produktive arealet er om lag 0,5 dekar (merka A på kartet). Ei slik inndeling synest også rasjonell med tanke på eit samla areal på den fråskilde tomte, og grense mot eksisterande veg.
- For å få ei meir hensiktsmessig tomt er det også naturleg å inkludere arealet vest for driftsbygningen (merka B på kartet), som ein del av tomte. Arealet er berre fjellknaus og uproduktivt areal.
- Likeeins det arealet nord for huset (merka C på kartet), som heller ikkje kan nyttast til landbruksdrift.

Det er ønskeleg med aktiv busetting i distrikta. For nye eigarar vil det vere ein fordel at tomte har ei fornuftig og hensiktsmessig utforming og at dei kan nytte den vesle teigen nedanom fjøset til å skape hobbyaktivitet på bruket. Slik kan også driftsbygningen koma til nytte.

Med ei slik tilrettelegging kan tomte bli meir attraktiv for familiar som ønsker å busette seg i distriktet og ha litt areal å stelle med.

Kommunen syner elles til motteken dispensasjonssøknad.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Statsforvaltaren i Vestland og Vestland fylkeskommune. Det er henta inn slik uttale frå Statsforvaltaren i Vestland den 11.03.2021:

"Tunet inneheld bustadhus og driftsbygning, og er på om lag 3,7 daa. Søkjar har fått konsesjon og inngått kjøpekontrakt for gnr. 24 bnr. 4, og skal nytta gardsbruket som tilleggsareal til gnr. 22 bnr. 1 og 4.

Kommunen må vurdere å setje krav om samanslåing av eigedomane før ein gjev dispensasjon om frådelling av tun slik det er søkt om. Dette for å unngå at arealet på gbnr 24/4 blir ein sjølvstendig landbrukseigedom utan våningshus og driftsbygning."

Jordlova

Landbruksavdelinga til kommunen har motteke søknad om frådelling etter jordlova, og søknaden er under handsaming.

Vurdering

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett

tilside. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2 (4).

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompensere for ulemper dispensasjonen kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstuktur.

Omsøkt frådelling er tunet på eit gardsbruk som er selt som tilleggsjord til eit gardsbruk i full drift. Det er i søknaden opplyst at desse bygningane er til ulempe for kjøpar, men kan nyttast for personar som vil bu landleg.

Forvaltningspraksis i kommunen er å gje dispensasjon til frådelling av eksisterande tun når landbruksarealet vert seld til nabobruk som er i drift.

Fordelar med frådelinga er at kjøpar av landbruksarealet slepp kostnader med vedlikehald av bygningar som ikkje er naudsynte for gardsdrifta.

Rådmannen legg til grunn at det ved dispensasjon frå plan- og bygningslova mellom anna skal leggjast særleg vekt på konsekvensar for jordvern. Eventuelt fulldyrka og overflatedyrka areal bør difor ikkje delast i frå landbrukseigedom.

Av omsyn til jordvernet bør arealet dermed reduserast slik at overflatedyrka jord bør haldast att på bruket. Rådmannen vurderer at om lag 0,9 daa i sørvestre del av tunet må liggja att på hovudbruket som synt i kartfigur 2 nedanfor og at det kan gjevast dispensasjon til frådelling av omlag 2,7 daa.

Kart slik rådmannen vurderer deling bør utførast:



I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at kommunal forvaltningspraksis er å gje dispensasjon til frådelling av eksisterande gardstun når nabobruk kjøper landbruksjorda som tilleggsjord til bruk som er i drift.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen til frådelling av om lag 2,7 daa er oppfylt.

Vurdering etter naturmangfaldlova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldlova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldlova.

Konklusjon

Rådmannen rår til at dert vert gjeve dispensasjon til frådelling av om lag 2,7 daa av tunet på gnr. 24 bnr. 4, slik kartfigur 2 syner, jf. plan- og bygningslova 19-2.

Lenke til innsyn: [Arkivsak 21/190 - Delingssak GBNR 24/4 - Søndre Kleppe - Søknad om oppretting av ny grunneigedom - Osterøy kommune \(sing.no\)](#) .