

Osterøy kommune
Avd. byggesak

Arkococonsult AS
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen
Telefon: 56 39 00 03
E-post: post@arkococonsult.no
www.arkococonsult.no

Deres ref:

Vår ref:
Mia Dullum Kongelstad

Dato:
18.05.2021

SØKNAD OM DISPENSASJON FOR TILTAK VED GBNR. 42/2 I OSTERØY KOMMUNE

Saksforhold

På vegne av tiltakshaver søkes det herved om dispensasjon i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak ved gbnr. 42/2 i Osterøy kommune. Tiltaket består i vesentlig terrenginngrep for å opparbeide areal som skal planeres og brukes som lufteareal for hest. Tiltakshaver er Vegard Sandvik.

I kommuneplanens arealdel har eiendommen formålet LNF.
Det søkes om dispensasjon fra:

- 1) Arealformålet i kommuneplanens arealdel.

Det er allerede søkt og gitt dispensasjon fra avstand til fylkesvei.

Regelverk

Plan og bygningsloven § 19-1 åpner for at det kan gis dispensasjon. De nærmere vilkår fremgår av § 19-2 andre ledd, første og andre punktum. Første punktum sier at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir «vesentlig tilsidesatt». Videre må fordelene ved å gi dispensasjon være «klart større» enn ulempene. Vilåårene er kumulative, dvs. at begge må være oppfylt for at dispensasjon kan gis.

Ordlyden legger opp til at det må foretas en konkret vurdering av den enkelte sak. Dette underbygges av uttalelser i forarbeidene hvor det presiseres at «det må foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene», jf. Ot. prp. nr. 32 (2007-2008).

Grunner for å gi dispensasjon:

Jordbrukslova

Før vi begrunner dispensasjonssøknaden, vil vi drøfte om tiltaket kommer i konflikt med jordlova § 9.

Jordlova kommer til anvendelse for hele landet og skal sikre riktig utnyttelse og regulering av arealressursene i Norge, jf. §§ 1 og 2.

Av jordlova § 9 fremgår det at «Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida.»

Formålet med forbudet mot omdisponering er å verne produktive arealer og jordsmonnet. Det grunnleggende formålet med bestemmelsen er jordvern, det vil si å sikre matproduserende areal.

Eiendommen består, på dette området, ikke av dyrket mark eller annet jordbruksareal som blir benyttet i landbruksøyemed. Det aktuelle området er i henhold til kart fra Nibio (<https://gardskart.nibio.no>) betegnet som «annet markslag». Videre egner ikke området seg til å kunne benyttes som areal i landbruksøyemed i fremtiden.



Innmarksbelte	Produktiv skog	Annet markslag	Bebyggt, samf. vann, bre
0,0	0,0	58,0	1,3
0,7	0,5	0,0	2,7
0,7	0,5	58,0	4,0

Det omsøkte tiltaket vil dermed ikke komme i konflikt med bestemmelsen. På bakgrunn av dette mener vi at det bør gis samtykke til opparbeidelse av et lufteområde for hester.

1. LNF-formål

Formålet med å regulere til LNF er å sikre en fornuftig og bærekraftig utnyttelse av landbruk, natur og friluftsområdene. Videre er tanken at man, ved å sette restriksjoner på å bygge til andre formål, ivaretar allmennhetens tilgang til nevnte områder.

Det er klart at de hensyn som begrunner reglen, ikke blir vesentlig tilsidesatt i saken. Arealet er ikke benyttet til jordbruk og blir dermed ikke brukt til jordbruksproduksjon. Arealet vil heller ikke ha en verdi som ressurs for fremtidig jordbruksformål. Lufteområdet vil plasseres naturlig i tilknytning til stallen. Arealet som opparbeides ligger tett opp til et område som allerede er bebygd og vil dermed i liten grad medføre økt privatisering sammenlignet med dagens situasjon. Vi kan dermed ikke se at ønsket tiltak om lufteområde for hester tilsidesetter noen av de hensyn som LNF-formålet skal ivareta.

Basert på overnevnt argumentasjon, finner vi ikke at hensynene bak bestemmelsen tilsidesettes i vesentlig grad. Tiltaket vil dermed ikke medføre at formålet blir «vesentlig tilsidesatt».

Drøfting av fordeler/ulempes

Ulempen med å gi dispensasjon er at det blir gitt dispensasjon for gjeldende plan.

Av fordeler vil vi nevne at tiltakshaver ved gjennomføring av tiltaket vil kunne få større lufteområde for hestene. Dette gjør at hestene får større plass til å bolte seg på og medfører at hestenes fysiologiske behov i større grad blir ivarettatt. Tiltaket vil dermed i enda større grad legge til rette for god helse og trivsel hos hestene.

Videre vil omsøkt tiltak medføre redusert risiko for skader på personell og materiell. Ved å gjennomføre tiltaket vil tiltakshaver få muligheten til å sikre hele området med plankegjerd og slusesystem. Dette hindrer i større grad hestenes mulighet til å rømme, og omsøkt tiltak vil dermed forbedre sikkerheten sammenlignet med dagens situasjon.

Dagens luftegård, på baksiden av låven, er ikke gunstig ved varemottak og -retur. Ved hvert varemottak og -retur kommer luftegården i konflikt med vareleveringsområdet og må dermed fjernes. I tillegg foregår deler av vareleveringen ca. 700 meter sør for eiendommen som følge av at vareleveringsområdet ikke er tilstrekkelig for noe av vareleveringen. Som følge av dette må tiltakshaver benytte traktor for å kunne hente varene. Dette medfører unødvendig traktorkjøring langs fylkesveien og unødvendig bruk av traktor. Tiltaket er dermed med på å redusere risikoen som følger ved bruk av traktor – både med tanke på løft/frakt og kjøring langs vei. Ved å kunne gjennomføre ønsket tiltak vil kjøretøy med varer kunne kjøre helt frem til og snu på eiendommen.

At all varelevering og -retur vil kunne foregå på eiendommen medfører videre at gårdens dieselforbruk og totale utslipp reduseres betraktelig og er dermed mer miljøbesparende enn dagens situasjon. I tillegg vil det være tidsbesparende for tiltakshaver å kunne få alle varer levert på eiendommen.

På sikt ønsker også tiltakshaver å kunne ha «Inn på tunet» drift. Ved å gi tillatelse til ønsket tiltak vil eiendommen kunne tilrettelegge for at det er mulig å videreutvikle et foretak som yter velferdstjenester hvor flere av tilbudene rettes mot oppvekst og opplæring, arbeid og arbeidstrening samt helse og omsorg. Tiltakshaver vil kunne videreutvikle tjenester og opplæring som gi mestring, glede og trygghet i hverdagen – også for personer som har særlig behov for nettopp dette. I tillegg ønsker tiltakshaver å benytte det bratte terrenget til klatrevegg slik at terrenget blir utnyttet på en god og fornuftig måte, og dermed tilrettelegger for lek og aktivitet.

Videre vil det være av økonomiske fordeler for tiltakshaver å kunne gjennomføre tiltaket. Tiltakshaver ønsker å kunne leve av næringen på eiendommen, og for å kunne drifte gården på en økonomisk forsvarlig måte er tiltakshaver avhengig av å kunne gjennomføre tiltaket. Omsøkt tiltak medfører at tiltakshaver vil kunne drive mer profesjonelt og bidrar til enklere drift. Det vil dermed være i tiltakshavers interesse å få utvikle eiendommen i tråd med sine eierinteresser.

Et lufteområde for hester vil heller ikke være et fremmedelement på en eiendom med stall og i et LNF-område.

Basert på argumentasjonen ovenfor ser vi ingen nevneverdige ulemper med å tillate dispensasjon. Vi finner at fordelene er klart større enn ulempene.

Vi anser dermed vilkårene for dispensasjon som oppfylt, og dispensasjon bør derfor gis.

Med vennlig hilsen/Best Regards

Mia Dullum Kongelstad

Mia Dullum Kongelstad
Jurist | Byggesak

Arkokoconsult AS

Direkte: +47 48307295 | Felles: +47 56390003

Epost: mia@arkokoconsult.no

 arkokoconsult