

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
081/21	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	29.09.2021

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	21/952

4/4 Hauge - Søknad om dispensasjon for oppretting av ny grunneigedom

Vedlegg:

Dispensasjon sak 21_952

B1_disp_detlajreg

D1_Sitkart

Kartskisser

I1_Hauge - vedtak i sak som gjeld deling i medhald av jordlova § 12 (550595)

4-4 kommuneplan 1-1000

4-4 kommuneplan 1-5000

4-4 reguleringsplan 1-1000

4-4 reguleringsplan 1-5000

4-4 ortofoto 1-1000

4-4 ortofoto 1-5000

4/4 - Hauge. Oppfølging av detaljregulering - Hauge

Varsel om oppstart - Plansak Detaljregulering Offentlege tenester Hauge - PlanID 46302020003-
Osterøy kommune

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

"Kommunen gjev dispensasjon frå arealbruken i arealdelen i kommuneplanen, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 nr. 5, og i reguleringsplan Rv.567 - Hauge – Lonevåg planID 20081200 med endringar, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-5 nr. 5, til oppretting av ny grunneigedom på om lag 7,8 daa frå gnr. 4 bnr. 4, jf. plan- og bygningslova § 19-2, på fylgjande vilkår:

- Arealet skal nyttast til kommunal tenesteyting og inngå i reguleringsplanen "Detaljregulering Offentlege tenester Hauge - PlanID 46302020003".
- Dersom reguleringsplanen "Detaljregulering Offentlege tenester Hauge - PlanID 46302020003" ikkje er endeleg vedteken innan 31.12.2025, skal arealet utformast som tilgrensande jordbruksareal, nyttast til jordbruk og seljast til landbrukseigedom i drift."

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 fordelene med å gje dispensasjon klårt større enn ulempene.

Det er i tillegg føremålstenleg å gje dispensasjon til tiltaket.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

Plan- og kommunalteknisk utval - 081/21

PL - behandling:

Marit A. Jensen fekk innvilga permisjon frå resten av møte og forlot møte. Ingen vara tilstades.

4 av 5 medlemmer tilstades

AVRØYSTING:

Rådmannen sitt framlegg - samrøystes vedteke

PL - vedtak:

Kommunen gjev dispensasjon frå arealbruken i arealdelen i kommuneplanen, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 nr. 5, og i reguleringsplan Rv.567 - Hauge – Lonevåg planID 20081200 med endringar, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-5 nr. 5, til oppretting av ny grunneigedom på om lag 7,8 daa frå gnr. 4 bnr. 4, jf. plan- og bygningslova § 19-2, på fylgjande vilkår:

- Arealet skal nyttast til kommunal tenesteyting og inngå i reguleringsplanen "Detaljregulering Offentlege tenester Hauge - PlanID 46302020003".
- Dersom reguleringsplanen "Detaljregulering Offentlege tenester Hauge - PlanID 46302020003" ikkje er endeleg vedteken innan 31.12.2025, skal arealet utformast som tilgrensande jordbruksareal, nyttast til jordbruk og seljast til landbrukseigedom i drift."

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 fordelene med å gje dispensasjon klårt større enn ulempene.

Det er i tillegg føremålstenleg å gje dispensasjon til tiltaket.

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. 4 bnr. 4 Hauge.

Tiltakshavar: Jan Birger Hauge.

Kjøpar: Osterøy kommune.

Dispensasjonssøknader mottekne: 05.05.2021 og 21.06.2021.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om oppretting av ny grunneigedom frå gnr. 4 bnr. 4 Hauge. Arealet skal nyttast til offentlig tenesteyting og er på om lag 7,8 daa.

Det har vorte varsla oppstart av plansak med planID 46302020003 og frist for innspel var sett til 28.05.2021.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.
Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Planstatus

Delar av arealet ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-område. Sjøraustleg del av arealet ligg vidare innanfor støysone H220_34 gul sone.

Resten av arealet ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Rv.567 - Hauge – Lonevåg planID 20081200 med endringar er regulert til annan veggrunn jord og skogbruk.

I reguleringsføresegn § 7 står det fylgjande om arealet:

Område for anna offentleg veggrunn/jord og skogbruk kan i anleggstida nyttast til riggområde. Etter at anlegget er ferdig skal areala som ikkje naturleg høyrer til veganlegget nyttast til jord og skogbruk og utformast som tilgrensande jord- og skogbruksareal.

Dispensasjon

Det er motteken søknad om dispensasjon frå arealbruken i kommuneplanen, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 nr. 5.

Det er vidare motteke søknad om dispensasjon frå arealbruken i reguleringsplan Rv.567 - Hauge – Lonevåg planID 20081200 med endringar, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-5 nr. 5.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er mellom anna at Statsforvaltaren i Vestland har gjeve løyve til frådellinga etter jordlova § 12. Arealet skal nyttast til kommunal tenesteyting – kommunale bustader, dagtilbod for bu- og avlastingstenesta og liknande. Reguleringsplan for området er under utarbeiding og det er forventa at planen skal vedtakast våren 2022. Føremålet er til gang for ålmenta. Dispensasjonen vil ikkje føre til driftsulempar for landbruket. Arealet ligg for seg sjølv og har god plassering i høve til busstopp og anna infrastruktur. Arealet er allereie planert og har ikkje vorte nytta til landbruksføresmål på fleire år. Av omsyn til grunneigar bør avtalen gjennomførast før reguleringsplanen vert vedteken.

Det vert elles synt til mottekne dispensasjonssøknader.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Statsforvaltaren i Vestland og Vestland fylkeskommune.

Det er ikkje motteke uttale i saka.

Jordlova

Fylkesmannen i Vestland har i vedtak av 20.11.2020 referanse 2020/17676 gjeve løyve til frådelling av arealet etter jordlova § 12.

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 føresegnen det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett til side. 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 kompenserer 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 grønstruktur.

Forvaltningspraksis i kommunen er å gje dispensasjon til oppretting av ny grunneigedom for areal som skal inngå i reguleringsplan.

Omsyna i føremålsreglane i lova er mellom anna å sikre at tiltak vert i samsvar med lov, forskrift og planvedtak.

Fordelar med å gje dispensasjon vil mellom anna vere at frådelinga med oppmåling kan gjennomførast parallelt med planprosessen.

Ulemper med å gje dispensasjon vil mellom anna vere at landbrukseigedomen vert redusert.

Rådmannen legg til grunn at planprosessen har starta opp, jf. heradsstyrevedtak av 23.09.2020 saksnr. 056/20, jf. varsel om oppstart av 14.04.2021: Plansak Detaljregulering Offentlege tenester Hauge - PlanID 46302020003.

Rådmannen legg til grunn at den delen av arealet, som vart nytta til veganlegg i samband med bygginga av ny veg Hauge – Lonevåg, skulle ha vore tilbakeført til jord-/skogbruksareal og vorte utforma som tilgrensande jord- og skogbruksareal, jf. reguleringsplanen for Rv.567 - Hauge – Lonevåg planID 20081200 med endringar reguleringsføresegn § 7.

I kommuneplanen sin arealdel er heile arealet definert som LNF- område.

Ved eventuell motstrid mellom ny og gamal plan, gjeld ny plan før eldre plan, jf. plan- og bygningslova § 1-5, 2. ledd.

Rådmannen vurderer at arealet er avsett til LNF-føremål i begge planane, og vurderingstemaet vert dermed samanfallande.

Det er i søknaden opplyst at framtidig bruk av arealet skal vere kommunal tenesteyting med kommunale bustader, dagtilbod for bu- og avlastingstenesta og liknande.

Rådmannen legg vekt på at arealet ligg for seg sjølv og har god tilkomst både for kollektivreisande og andre. For å gjennomføre avtale med grunneigar er det søkt om deling før reguleringsplan er utarbeidd. Vidare vil det sikre framdrifta i prosjektet ved parallell handsaming av ulike saker som delingssak og reguleringssak. Det vert lagt vekt på at Fylkesmannen i Vestland i vedtak av 20.11.2020 har gjede løyve til frådelinga etter jordlova § 12. Rådmannen vurderer at omsyna i føremålsreglane i plan- og bygningslova, nasjonale eller regionale interessert ikkje vert vesentleg tilsidesett ved å gje dispensasjon til oppretting av ny grunneigedom i samsvar med reguleringsplan under arbeid.

Når det gjeld omsyna bak reglane det er søkt om dispensasjon i frå er det viktig å sikre bruken av arealet dersom reguleringsplanen ikkje vert vedteken. Rådmannen vurderer difor at det bør

fastsetjast ein frist for ferdigstilling av reguleringsplan, og dersom planen ikkje er ferdigstilt innan den fastsette fristen, bør det stillast krav om at arealet skal tilbakeførast til LNF-føremål og seljast til gardsbruk i drift.

I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at planprosessen med å regulere arealet til kommunal tenesteyting er i gang, det er gjeve løyve til deling etter jordlova § 12 og det er i samsvar med forvaltningspraksis i kommunen å handsame saker parallelt. Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje mellombels dispensasjon frå gjeldande arealføremål er oppfylt.

Rådmannen vurderer vidare at det i denne saka vil vere føremålstenleg å gje mellombels dispensasjon til tiltaket.

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 det vert gjeve mellombels dispensasjon til frådelling av 7,8 daa frå gnr. 4 bnr. 4. Arealet skal nyttast til offentleg tenesteyting, og dersom reguleringsplanen ikkje er endeleg vedteken innan 31.12.2025 skal arealet tilbakeførast til jordbruksareal og seljast til landbrukseigedom i drift.