

Osterøy kommune
Byggesak

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

Deres ref:

Vår ref:
Inge A. Johannessen

Dato:
21.04.2022

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL – LNF GBNR. 23/1 OSTERØY KOMMUNE

Saksforhold

I forbindelse med fremtidig søknad om tiltak, må det søkes om dispensasjon. Tiltaket gjelder bruksendring av lue til bolig (evt. fritidsbolig om kommunen mener dette er en bedre løsning) samt installasjon av minirensanlegg. Tiltakshaver er Geir Åge Mjelstad.

Eiendommen ligger innenfor det som i kommuneplanens arealdel (KPA) er avsatt til LNF – formål. Dvs. at alle tiltak, som ikke direkte kan knyttes til landbruk, natur eller friluftsmål, krever dispensasjon for å kunne gjennomføres.

Da det er usikkert om dispensasjon kan gis for disse formål, ønsker en å prøve dispensasjonssøknaden først og evt. sende inn komplett byggesøknad i etterkant dersom den godkjennes. Tegninger er vedlagt som viser hvordan driftsbygningen kan bruksendres.

Regelverk

Plan –og bygningslovens § 19-2, 2. og 3. ledd lyder:

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulemperne. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.»

Grunner for å gi dispensasjon

I Forholdet til jordlovens § 9:

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.

Videre følger det av bestemmelsens andre ledd at det kan gis dispensasjon fra bestemmelsen om bruk av dyrka og dyrkbar jord dersom den etter en samlet vurdering av forholdene finner at jordbruksinteressene bør vike.

Etablering av bolig i eksisterende løe, vil ikke få noe innvirkning på eksisterende landbruksjord. Det vises i denne forbindelse til at det foreligger en slåtteeftavtale med nabobonden, slik at kulturlandskapet og tilgjengelig dyrkbar mark holdes ved like. En bruksendring av allerede eksisterende bygningsmasse vil ikke påvirke disse forhold, da bygningsmassen forblir uendret.

Basert på ovennevnte forhold, vil tiltaket ikke komme i konflikt med jordvernet etter jordlovens § 9.

II Dispensasjon fra LNF- formålet:

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.

I denne saken er det snakk om bruksendring av eksisterende løe til boligformål, samt anleggelse av minirensanlegg. Bakgrunnen for tiltaket er tiltakshavers ønske om å utnytte stedet i større grad enn i dag og om mulig bosette seg der. Tiltakshaver har også barn som har sterke bånd til stedet og et ønske om styrket tilhørighet.

En dispensasjonssøknad vil ikke utfordre disse hensyn i vesentlig grad. Arealene vil ikke bli ytterligere privatisert ettersom driften i det vesentlige allerede er avvirket. Låven er ikke nødvendig i landbruksøyemed. Det er mange år siden denne var i bruk, og driften har mer eller mindre opphørt siden det ikke har bodd folk på gården fast siden midten av 1970- tallet. Beitemark er imidlertid ivaretatt gjennom slåtteeftavtale. En bruksendring av løen vil ikke få noen betydning for disse forhold.

Vi kan heller ikke se at en bruksendring til boligformål vil føre til en økt privatisering av arealet. Det at bygget bruksendres vil på ingen måter hindre allmennhetens tilgang til nevnte område da dette er et eksisterende bygg og situasjonen forblir omtrentlig det samme. Det har ikke tidligere vært naturlig for allmennheten å benytte seg av dette område da løen ligger innenfor gårdstunets private sone.

Videre er det ikke fare for at det biologiske mangfoldet blir truet. Dersom bruksendringen godkjennes vil det bli installert minirensanlegg som ivaretar disse forhold.

Mange småbruk på Vestlandet har utfordringer knyttet til å klare dagens driftskrav og næringen er preget av nedleggelse. Det er da naturlig å vurdere andre måter å utnytte disse småbrukene på, som ikke nødvendigvis har tilknytning til tradisjonelt LNF- formål. Tiltakshaver ønsker å fokusere fremtidig bruk i retning av aktiviteter i tilknytning til naturen. Stedet ligger svært sentralt til for aktivitet som fotturer, sykkelsturer etc. noe som tiltakshaver ønsker å videreutvikle. For å få dette til, ønsker tiltakshaver å ha sin base på gården, noe bruksendring fra løe til bolig/fritidsbolig legger til rette for.

Ut fra en samlet vurdering, mener vi at en dispensasjon ikke vesentlig tilsidesetter de hensyn som ligger bak LNF- formålet i denne saken.

Fordeler og ulemper:

Ulempene ved å tillate dispensasjon er at bygninger som opprinnelig var oppført for å brukes som del av gårdsdriften ikke lenger er tilgjengelig for driften ved at de bruksendres til annet formål.

Fordelene ved å gi dispensasjon er at en sikrer videre aktivitet på bruket og at bygninger og kulturlandskap holdes i hevd. På den måten sikrer en at bygningsmasse vedlikeholdes også for fremtiden. I denne forbindelse foreslår tiltakshaver å sette i stand et gammelt verkstedsbygg som nå kun vises på gamle kart og der bare gamle grunnmurer står igjen. Her kan det være aktuelt med sauefjøs på sikt. Dersom det gis dispensasjon, vil dette kunne realiseres.

En bruksendring vil videre sikre bosetting på gården, slik at en kan fortsette videreutvikling med fokus på hverdagsturisme mm. Dette vil også sikre allmennhetens muligheter til å bruke området på sikt.

Avslutningsvis ønsker vi å fremheve at ved å gi dispensasjon sikrer man en hensiktsmessig utvikling av eiendommen uten at det går på bekostning av tilgjengelig dyrkbar mark.

Basert på de nevnte forhold ovenfor finner vi at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Etter dette vil en dispensasjon ikke vesentlig tilsidesette de hensyn som ligger bak LNF- formålet. Videre vil fordelene være klart større enn ulempene, jfr. pbl. § 19-2.

Vilkårene er således oppfylt og det bør gis dispensasjon.

Vennlig hilsen

Inge A. Johannessen

Jurist, Byggesak

Direkte: +47 970 19 880 | Felles: +47 56390003

E-post: inge@arkoconsult.no

