

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:
16.09.2022

SØKNAD OM DISPENSASJON I FORBINDELSE MED SØKNAD OM FRADELING VED GNR. 72 BNR. 5 I OSTERØY KOMMUNE.

Saksforhold

På vegne av tiltakshaver søkes det herved om dispensasjon i forbindelse med søknad om fradeling ved gbnr. 75/2 i Osterøy kommune. Tiltakshaver er Ronny Nøttveit Aamodt.

Hjemmelshaverne av eiendommen har fått eiendommen i gave og ønsker dermed å fradele en del av eiendommen slik at de kan råde over hver sin parsell. Ettersom eiendommen er avsatt til landbruks-, natur- og friluftsområder og har en avstand på ca. 80 meter til nærmest vassdrag, vil det bli nødvendig å søke om dispensasjon.

Vedlagt ligger en skisse som tiltakshaver har laget til. Den viser omtrentlig ønsket eiendomsgrenser. En fradelingsplan vil bli utarbeidet i forbindelse med søknad om fradeling.

Vi gjør oppmerksom på at fradelingsforbudet etter jordlova § 12 vil bli vurdert i fradelingssøknaden.

Det søkes om dispensasjon fra følgende forhold/bestemmelser:

1. Arealformål i kommuneplanens arealdel – LNFR.
2. Avstand til vassdrag, jf. pbl. § 1-8.

Regelverk

Plan –og bygningslovens § 19-2 første ledd åpner for at kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven. De nærmere vilkårene fremgår av § 19-2 andre ledd. Tredje ledd nevner hva som skal vektlegges i vurderingen;

«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 ulempene. 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.»

Det følger av forarbeidene at en i vurderingen kun skal legge vekt på forhold som ivaretar generelle areal- og ressursdisponeringshensyn. I tillegg kan spesielle sosialmedisinske, personlige og menneskelige hensyn påberopes, men det skal fortsatt føres en restriktiv praksis når det gjelder vektleggingen av disse. Vurderingene av fordeler og ulemper skal skje etter en samlet vurdering. Vurderingene etter andre ledd andre punktum er undergitt rettsanvendelsesskjønn (Prop. 169 L (2020-2021)).

Grunner for å gi dispensasjon

1) LNFR:

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 «produktiv skog». Videre eger ikke eiendommen seg til å kunne benyttes som areal i landbruksøyemed i fremtiden da eiendommen allerede er bebyggt. Det omsøkte tiltaket vil dermed ikke komme i konflikt med jordlova § 9.

Formålet med å avsette områder til LNFR-formål 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 ønskelig å fradele tomten som i dag bli benyttet som fritidseiendom. I forhold til LNFR-formålet er det klart at de hensyn som begrunner regelen, ikke blir tilsidesatt i denne saken ettersom arealet ikke er benyttet i landbruksøyemed. Arealet er ikke benyttet til jordbruk og det vil heller ikke ha en verdi som ressurs for fremtidig jordbruksformål.

Fradelingen vil heller ikke komme i konflikt med allmennhetens tilgang til eller medføre økt privatisering av friluftsområdene da eiendommen allerede i stor grad er privatisert, som følge av at den er bebyggt og benyttes som en fritidseiendom. Fradelingen vil heller ikke medføre vesentlige endringer i det bestående miljø eller vike sjenerende for omgivelsene. Realiteten av

fradelingen blir kun at den nye parsellen får et nytt bruksnummer og er således kun en formalitet.

Eiendommen er heller ikke tilknyttet en landbrukseiendom, noe som taler for at fradeling ikke tilsidesetter hensynet bak formålet.

Sett opp mot nasjonale og regionale interesser vil det være vesentlig at kommunen ivaretar friluftslivet, landbruksinteresser og biologisk mangfold. Vi kan ikke se at omsøkt tiltak vil være til hinder for dette, og anser derfor at nasjonale og regionale interesser ikke blir tilsidesatt.

På bakgrunn av overnevnte kan vi ikke se at bakenforliggende hensyn blir «vesentlig tilsidesatt» jf. pbl. § 19-2 andre ledd første punktum.

2) Vassdrag:

Formålet bak byggegrense mot vassdrag er at området skal være et flerbruksområde for natur, friluftsliv, ferdsel, fiske og rekreasjon, jf. pbl. § 1-8 første ledd. Byggeforbudsgrensen og arealformålet i kommuneplanen skal verne om allemannsretten og hindre at områder i strandsonen blir privatisert. I tillegg er formålet å bevare og beskytte plante- og dyreliv.

I denne saken vil vi fremheve at det kun er snakk om å endre eiendomsgrenser og at bygningsmassen er den samme. Som tidligere nevnt vil fradelingen ikke komme i konflikt med allmennhetens tilgang til eller medføre økt privatisering av friluftsområdene da eiendommen allerede i stor grad er privatisert, som følge av at den er bebygd og benyttes som en fritidseiendom. Det er kun eiendomsgrensene som blir endret.

Fradelingen vil heller ikke medføre vesentlige endringer i det bestående miljø eller vike sjenerende for omgivelsene. Allmennheten vil fortsatt ha god tilkomst til vassdraget og kunne benytte seg av friluftsområdet omkring vassdraget uten å måtte bruke eiendommen som tilkomstvei. Det er heller ingen spesielle arter eller planter som holder til i nærheten av vassdraget og eiendommen, som bli berørt av fradeling. En fradeling vil heller ikke isolert sett påvirke omgivelsene.

Videre vil vi vise til at kommuneplanens arealdel for områder avsatt til LNFR - sprett bolig- og fritidsbolig tillater fradeling så lenge tomter ikke fradeles nærmere enn 50 meter fra vassdrag, jf. KPA pkt. 5.10. Det er nærliggende å se hen til bestemmelsen da eiendommen i dag er benyttet som en fritidseiendom, og vi kan dermed ikke se at det i realiteten er en forskjell på vurderingen som er tatt i slike områder sammenlignede med aktuell eiendom.

Sett opp mot nasjonale og regionale interesser vil det være vesentlig at kommunen ivaretar friluftslivet, allmennsinteresser og biologisk mangfold. Vi kan ikke se at omsøkt tiltak vil være til hinder for dette, og anser derfor at nasjonale og regionale interesser ikke blir tilsidesatt.

Ut fra dette kan vi ikke se at bakenforliggende hensyn blir «vesentlig tilsidesatt» jf. pbl. § 19-2 andre ledd første punktum.

Fordeler/ulempes med tiltaket

Ulempen ved å gi dispensasjon vil være at man gir dispensasjon fra gjeldende plan og som dermed kan svekke planen som et styringsverktøy. Det må likevel presiseres at kommuneplanens arealdel er en overordnet plan utarbeidet på generelt grunnlag og at det tiltaket dermed må vurderes konkret i det enkelte tilfellet.

Av fordeler vil vi nevne at det blir bedre sikkerhet, både juridisk og økonomisk, ved å fradele eiendommen slik at hver av hjemmelshaverne får hver sin del av eiendommen som de kan råde over. Det vil dermed være hensiktsmessig å fradele eiendommen.

Videre vil det være mer hensiktsmessig å fradele en tomt som i dag er bebygd og som verken benyttes eller er egnet i landbrukssammenheng, enn å fradele en tomt som er tilknyttet en landbrukseiendom. Forholdene ligger dermed i stor grad til rette for muligheter for fradeling og fornuftig bruk av området.

Avslutningsvis ønsker vi å fremheve at ved å gi dispensasjon sikrer man en hensiktsmessig utvikling av eiendommen uten at det tilsidesetter planens intensjon, og tiltaket vil være i tiltakshavers interesse for å kunne utvikle eiendommen i tråd med sine eierinteresser.

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

Konklusjonen er at det bør gis dispensasjon.

Med vennlig hilsen/Best Regards

Mia Dullum Kongelstad

Mia Dullum Kongelstad
Jurist | Byggesak

Arkoconsult AS

Direkte: +47 48307295 | Felles: +47 56390003

Epost: mia@arkoconsult.no

