

Osterøy kommune

Byggesaksavdelingen
Rådhuset,
5282 Lonevåg

Lonevåg 5. juli 22

Deres referanse:

Vår referanse: **Jan-David Antonsen**

DISPENSASJONSSØKNAD Gnr. 110, Bnr. 5

I forbindelse med søknad om rivning av eksisterende næringsbygg og oppføring av ny enebolig og garasje søkes det iht. plan- og bygningsloven §19-1 om følgende dispensasjon:

- Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel jf. plan- og bygningsloven §§11-6 og 11-7, nr. 5, bokstav a.

Hensynet bak bestemmelsen:

- Hensynet bak bestemmelsen er å verne om samfunnsinteresser knyttet til landbruk, natur og friluftsliv. En ønsker å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområder og annen grønnsstruktur. Dessuten skal den sikre allmennhetens tilgang på friluftsområder.

Hvorfor tilsidesettes ikke hensynet:

- Den gamle gården er allerede oppdelt i flere seksjoner. Det gamle gårdshuset står på en annen eiendom.
- I jordbrukskartet er 0,8 mål av eiendommen registrert som bebygd areal, mens 10,6 mål er registrert som produktiv skog. Det eksisterende næringsbygget er til forfalls. Det foregår ingen næringsaktivitet der, og bygget må enten rehabiliteres fullstendig eller rives. Den nye boligen er plassert slik at den har et lite arealbehov utover arealet som allerede opptas av næringsbygget.
- Eiendommen er på 11,5 mål. Allikevel er det bare planlagt å bruke et mindre område til utbygging. Tiltaket er nøkternt og skånsomt for landbruksarealet.
- Landbruksavdelingen har gitt råd ifm. bygging på landbrukseiendommer. Rådet deres var som følger «Ikke ta store areal til boligbygget. Ikke ta mye areal til vei. Boligen bør gi uttrykk av å være et gårdshus. De bekrefter at planene våre er i tråd med rådene som ble gitt og er positivt innstilt til byggeplanene.
- Ingen landbruks eller fritidsinteresser blir vesentlig tilsidesatt ved bygging av fritidsboligen. Området er allerede privatisert ved det eksisterende næringsbygget. Den delen av eiendommen som skal utbygges ligger i ved veien. Det går ingen turstier over denne delen av eiendommen og den blir ikke benyttet til fritidsformål.

Fordeler:

- Innvilgelse av dispensasjonen gjør det mulig å videreutvikle en bebygd eiendom iht. tiltakshavers ønsker og behov.
- Eneboligens utseende og utforming passer godt inn i nærområdet. Det fremstår som et moderne gårdshus.
- Eiendommen er restene av et tidligere gårdsbruk som allerede er oppdelt. Det er ikke grunnlag for å leve av gårdsdrift der. Men tiltakshaver ønsker å ha en viss gårdsdrift på eiendommen, for eksempel ved å holde villsau. Dette er i tråd med hensynet bak bestemmelsen.
- Om en kan bosette seg på eiendommen er det lettere å vedlikeholde og videreutvikle den. Tiltakshaver har allerede begynt å videreutvikle eiendommen ved å restaurere en gammel brakeløe.
- Etableringen av en ny enebolig er positivt for næringslivet på Osterøy. Det forsterker tiltakshavers tilhørighet til kommunen og skaper arbeid for lokale bedrifter. Flertallet bedriftene som skal delta i byggearbeidet har base i kommunen.

Fordelene er større enn ulempene:

Hensynene bak bestemmelsene blir ikke vesentlig tilsidesatt. Tiltaket vil ikke få noen negative konsekvenser for landbruket eller allmenhetens tilgang til friluftsområder. Samtidig er det flere fordeler ved å innvilge søknad om dispensasjon. Derfor taler en samlet vurdering for at dispensasjonssøknaden bør innvilges.

Med vennlig hilsen

Bergan Bygg AS


Jan-David Antonsen