

SAKSPAPIR

| Saksnr | Utval | Type | Dato |
|--------|--------------------------------|------|------------|
| 078/23 | Plan- og kommunalteknisk utval | PS | 30.08.2023 |

| Saksbehandlar | ArkivsakID |
|---------------|------------|
| Sture Helle | 23/2123 |

13/1 Lono - Søknad om dispensasjon for oppretting av ny grunneigedom

Vedlegg:

Fråsegn - Dispensasjon - Osterøy 13/1 - Lono - frådeling av våningshus og tomt på landbrukseigedom 13/1 - Endring av grunneigedom

Forsideskriv

Vedlegg B - Dispensasjonssøknad

Vedlegg F - Situasjonsskart av parsell

Vedlegg I - Vedtak - frådeling av våningshus 21.12.2022

Førebels svar- utvida bruk av avkøyrsløse - fv. 5422 - frådeling - gnr. 13 bnr. 1 - Lonevåg - Osterøy kommune

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

"Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 nr. 5 boksta av til frådeling av parsell med våningshus på gnr. 13 bnr. 1, jf. plan- og bygningslova § 19-2 med slik avgrensing som er sett i jordlovsvedtak av 21.12.2022 saknr. 393/22."

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 fordelen med å gje dispensasjon klårt større enn ulempene.

Det er i tillegg føremålstenleg å gje dispensasjon til tiltaket.

Sjå i tillegg kommunedirektøren si vurdering.

Plan- og kommunalteknisk utval - 078/23

PL - behandling:

Utvalet hadde slik merknad: Utvalet er uroleg for langsiktig risiko for konflikhtar i framtida knytta til at fråskild eigedom har tilkomstveg gjennom gardstunet. Ein vil oppfordra til at grunneigar sikrar turvande vegløyising for den fråskilde eigedomen før sal.

AVRØYSTING:

Samrøystes vedteke

PL - vedtak:

Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 nr. 5 boksta av til frådelling av parsell med våningshus på gnr. 13 bnr. 1, jf. plan- og bygningslova § 19-2 med slik avgrensing som er sett i jordlovsvedtak av 21.12.2022 saknr. 393/22.

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 fordelten med å gje dispensasjon klårt større enn ulempene.

Det er i tillegg føremålstenleg å gje dispensasjon til tiltaket.

Sjå i tillegg kommunedirektøren 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: gbnr 13/1 Lone

Tiltakshavar: Laila Borge og Ivar Solberg

Dispensasjonssøknad motteken:26/06/2023

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF-område i arealdelen i kommuneplanen for frådelling av eit av to våningshus på gbnr 13/1 på Lone.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Planstatus

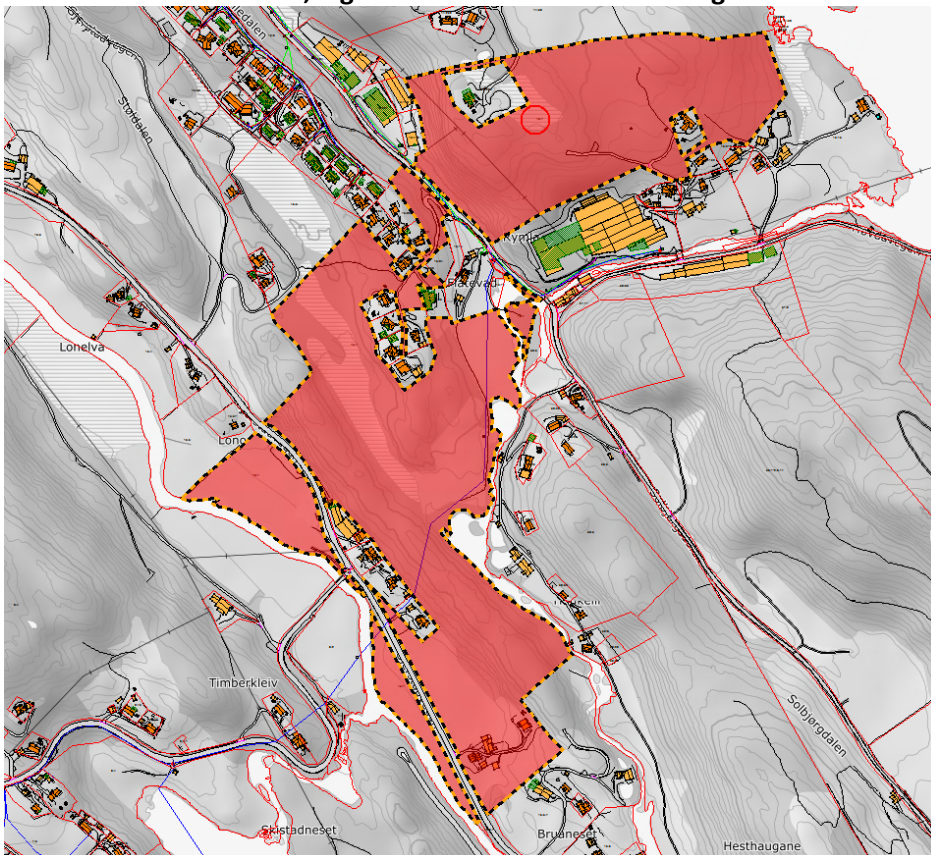
Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF.

Kart/Foto**Situasjonsplan**

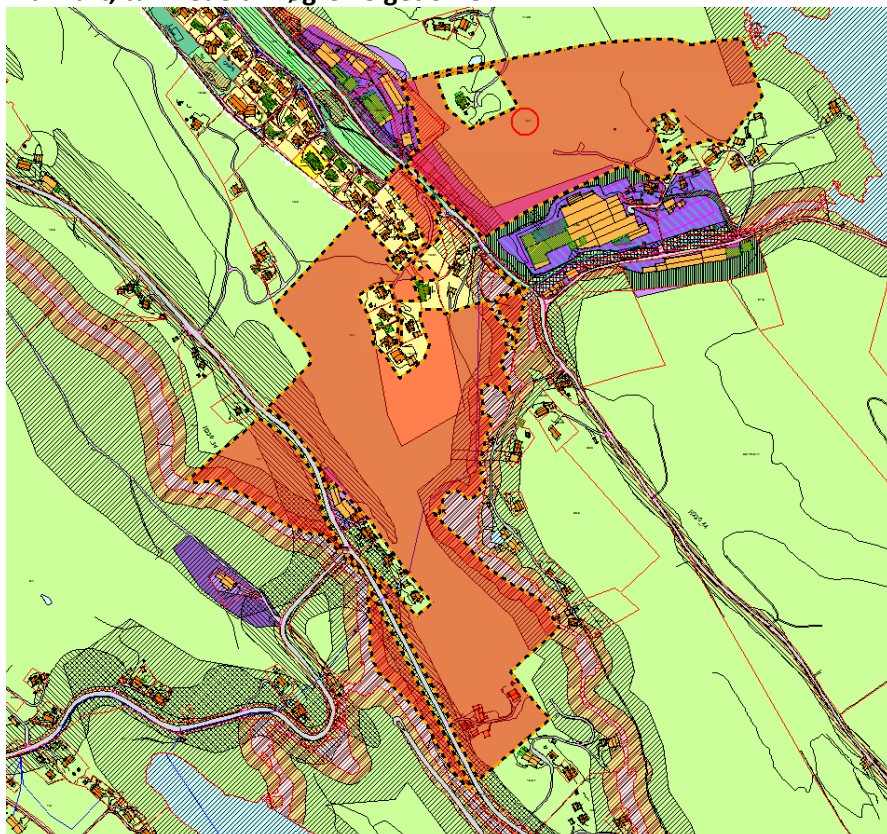


Situasjonskart av parsell ein ynskjer å dela frå på gnr./bnr. 13/1.

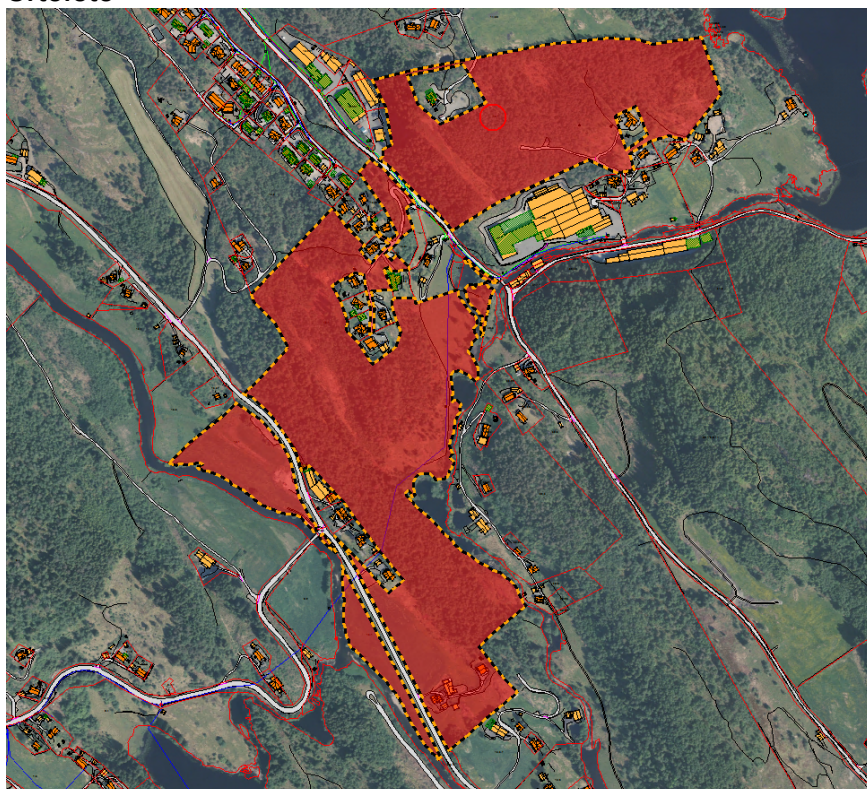
Oversiktskart M= 1:5000, eigedomen utheve med raud farge



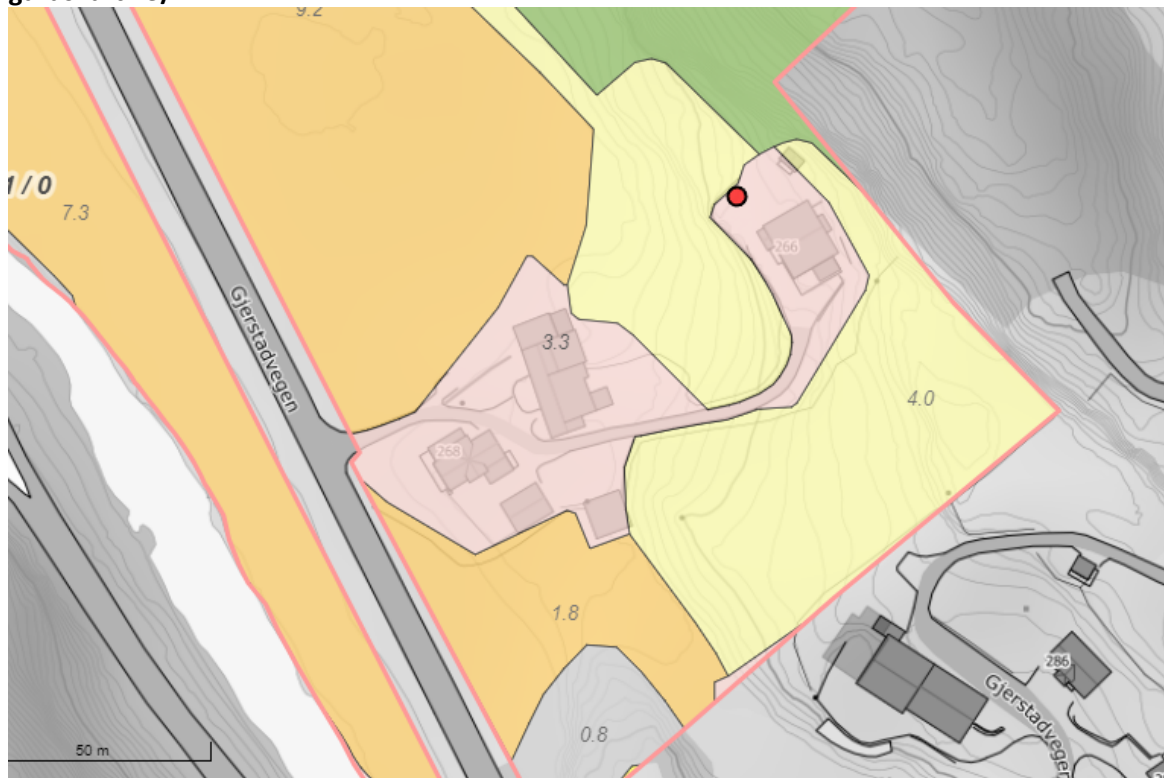
Plankart, tun nede til høyre i eidedomen



Ortofoto



gardskart 13/1



| | Fulldyrka jord | Overflatedyrka jord | Innmarksbeite | Produktiv skog | Annet markslag | Bebyggd, samf., vann, bre | Ikke klassifisert | Sum grunneiendom |
|---|----------------|---------------------|---------------|----------------|----------------|---------------------------|-------------------|------------------|
| 7 | 31,9 | 0,0 | 28,9 | 142,1 | 53,8 | 9,2 | 0,0 | 265,9 |
| 7 | 31,9 | 0,0 | 28,9 | 142,1 | 53,8 | 9,2 | 0,0 | 265,9 |

Dispensasjon

Kommunen har motteke søknad om dispensasjon frå LNF område. Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er :

Søknad om dispensasjon på gnr. 13 og bnr. 1 på Lone

Det vert søkt om dispensasjon frå Kommuneplanen sin arealdel med formål LNF, då ei frådeling vil gjera den eksisterande bustaden om til ein bygning som ikkje er knytt til gardsdrifta og dermed ikkje er innanfor plankravet.

Bakgrunn for søknad

Tiltakshavar ynskjer i samband med generasjonsskifte å dela frå våningshuset han bur i og eigedommen rundt til ein sjølvstendig bustadeigedom. I vedtak datert 21.12.22 har landbrukskontoret gjeve løyve til frådeling av ein parsell på om lag 1000m².

Det er ein fordel at den nye parsellen ligg i ein ytterkant av eigedommen, og at den ikkje ligg i sjølve gardstunet. Hovuddelen av parsellen ligg i eit område som ikkje er klassifisert som beite eller dyrka jord, slik at ei deling vil ha liten innverknad på gardsdrifta, samt at lite dyrka eller dyrkbar jord vil gå tapt ved ei frådeling. I vedtaket er det òg trekt fram at det ikkje er sjølvstendig drift på eigedommen, då jordbruksareala vert leigd bort til nabobruk med mjølkeproduksjon. Dette gjer mellom anna at ulempa med at parsellen får tilkomst gjennom tunet vil ha mindre betydning.

Det vil verta utarbeida tinglyste avtalar for å sikre tilgang til veg og avlaup.

Me vurderer det slik at fordelane ved å gje dispensasjon er større enn ulempene samstundes som intensjonane i kommuneplanen ikkje vert sett til side.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til statsforvaltar Vestland.

Statsforvaltaren i Vestland har i brev av 19/07/2023 kome med uttale i saka.

Hovudtrekka i uttalen frå statsforvaltar i Vestland:

Sjølv om den einskilde saka kan synest å gje relativt små konsekvensar for landbruket, kan dei samla verknadene verte betydelege. Dispensasjonar som gradvis, og på ein lite heiskapeleg måte, stykkar opp og vanskeleggjer framtidig landbruk er særst uheldig. Vi minner i så måte om at regjeringa tidlegare i år innskjerpa det nasjonale jordvernmålet til omdisponering av maksimalt 2000 daa årleg for landet under eitt.

Statsforvaltaren rår difor i frå å gje dispensasjon som omsøkt i denne saka.

Vi ber avslutningsvis om å få kommunen sitt vedtak tilsendt for klagevurdering.

Kommunen syner elles til motteken uttale.

Jordlova

Det ligg føre samtykke til omdisponering etter jordlova i vedtak datert 21/12/2022 i saknr. 393/22.

Vedtak:

"Med heimel i jordlova §§ 1 og 9 og § 12 samt rundskriv M-2/2021, blir det gjeve løyve til frådeling av om lag 1,0 daa stor parsell m/våningshus frå landbrukseigedomen gnr. 13 bnr. 1 i Osterøy kommune. Godkjend parsell er vist i kartfigur 3 i saksvurderinga.

Grunngjevinga går fram av vurderinga med at det går lite dyrka eller dyrkbar jord tapt ved frådelinga og at dei miljø- og driftsmessige ulempene ved frådelinga ikkje er avgjerande med avgrensinga som er gjort i tomta."

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 føresegna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. 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.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, jordvern, 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 for frådeling av hus nr 2 på landbrukseigedom der dette ikkje er til ulempe for vidare drift av eigedomen.

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

Omsynet bak regelen det er søkt dispensasjon i frå er mellom anna å ivareta landbruksinteressene i LNF.

Fordelar med å gje dispensasjon vil mellom anna vere å redusere bygningsmasse ved overtaking av eigedom.

Ulemper med å gje dispensasjon vil mellom anna vere fragmentering av landbruksareal.

Statsforvaltaren har i sin merknad vist til tap av jordbruksareal. Dette arealet som er omsøkt er i AR5 vist som bebygd areal, utanom 0,2 daa beite.

Osterøy kommune har mange landbrukseigedomar utan sjølvstendig drift i denne størrelsen. Den økonomiske utviklinga i landbruket tilseier ikkje eit økonomisk vederlag for kapital og arbeidsinnsats på slike gardsbruk. Mange av desse eigedomane har fleire våningshus bygd då gardane framleis var i drift, og mange har fått frådelt eit av desse. Kommunedirektøren vurderer at tiltaket er av mindre karakter, her går tapt lite jordbruksarealareal og tomte ligg i kanten av landbrukseigedomen. Ulemper vil all frådeling ha, men denne vil vere av lite omfang og lik andre saker der er gjeve dispensasjon i tidlegare.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunedirektøren særleg lagt vekt på at saka er vurdert positivt i jordlovsaka, og at denne saka er lik andre tilsvarande saker med positivt vedtak. Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunedirektøren at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF er oppfylt.

Kommunedirektøren vurderer vidare at det i denne saka vil vere føremålstenleg å gje 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

Kommunedirektøren rår til at det vert gjeve dispensasjon for frådeling slik det er vist i jordlovsaka.