



OSTERØY KOMMUNE  
Postboks 1  
5293 LONEVÅG

Saksbehandlar, innvalstelefon  
Arve Meidell, 55 57 21 10

## Fråsegn - Dispensasjon - Osterøy 13/1 - Lono - frådelling av våningshus og tomt på landbrukseigedom

Vi viser til brev frå Osterøy kommune datert 28.06.2023, ref. 23/2123 – 23/15274, vedkommande søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanens arealdel for frådelling av våningshus og tomt på landbrukseigedom, gbnr. 13/1, med uttalefrist 28.07.2023.

Landbrukskontoret i kommunen har handsama saka etter jordlova og har gjeve løyve til frådelling av ein parsell på om lag 1000 m<sup>2</sup>. Den aktuelle bustaden er eitt av to våningshus på garden.

### Bakgrunn

Tiltakshavar opplyser at han i samband med generasjonsskifte ønskjer å dele frå våningshuset han bur i og eigedommen rundt til ein sjølvstendig bustadeigedom. Søkjar viser til landbrukskontoret si saksutgreiing som seier at det er ein fordel at den nye parsellen ligg i ytterkant av eigedommen, og heller ikkje i sjølve gardstunet. Vidare at hovuddelen av parsellen ligg i eit område som ikkje er klassifisert som beite eller dyrka jord, slik at ei deling vil ha lite innverknad på gardsdrifta. Heller ikkje særleg mykje dyrka eller dyrkbar jord vil gå tapt ved ei frådelling. I landbrukskontoret sitt vedtak 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 tyding. Avslutningsvis vert det opplyst at det vil verte tinglyst avtalar som gjev rett til veg og avlaup.

### Statsforvaltaren sine merknader

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak føresegna det søkt dispensasjon ifrå, omsyna i lova si føremålsføresegn eller nasjonale eller regionale interesser ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Vilkåra er rettslege vurderingstema, ikkje eit kommunalt skjønn. Dispensasjon skal være ein snever unntaksregel, og forvaltning gjennom arealplanlegging skal alltid være hovudregelen.



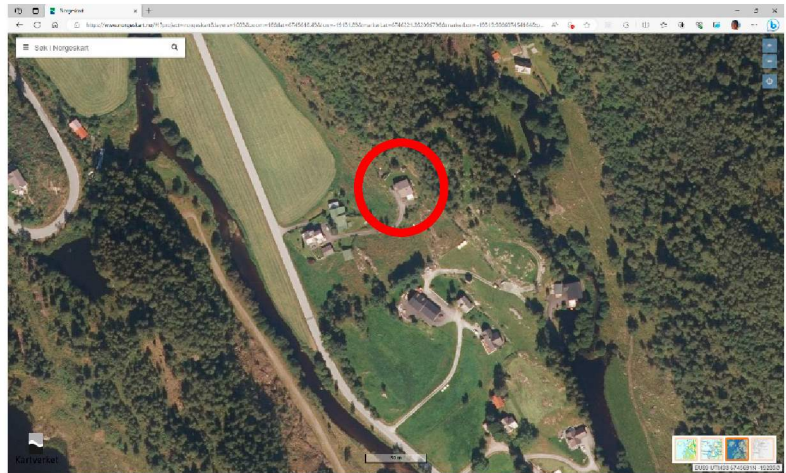
Statsforvaltaren er ikkje samd i alle synspunkta til landbrukskontoret i denne saka. Vi meiner denne saka råkar nasjonale interesser slik at det er grunnlag for å rå i frå frådelling.

Arealet det er søkt om ligg i eit samanhengande LNF-område med dyrka mark i drift, og det er drift på eigedomen i dag gjennom at eigar forpaktar bort jorda.

Det er snakk om å dele ifrå eitt av to våningshus på garden. Bygningar utgjør ein stor del av verdien på eit gardsbruk, særleg på små bruk. Frådellinga omfattar det nyaste bustadhuset på eigedomen, og må reknast som ein ressurs for bruket.

Det er ein vesentleg forskjell på eit bustadhus knytt til garden og eit frådelt bustadhus. Eit frådelt bustadhus vil ikkje lenger vere ein ressurs for garden og vil vere fritt omsetjeleg. Eigartilhøva vil over tid ofte vere skiftande. Det er problematisk å tillate ein fritt omsetteleg bustad i eit landbruksområde. Ein kan ikkje berre sjå på sjølve tomtearealet og konkludere med at sidan det ikkje er jordressursar nett her, så vert ikkje landbruksinteresser råka. Bustadbygging medfører ei viss bandlegging på nærliggande landbruk, grunna konfliktpotensiale rundt til dømes støy og lukt frå landbruket.

Den omsøkte tomte med bustadhus nr. 2 ligg i utkanten av eigedomen, men grensar tilsynelatande til dyrka mark, jf. flyfoto. Nærleik til dyrka mark aukar sannsynet for konflikter og driftsulempar i eit langtidsperspektiv.



Det er for tida mange søknader som gjeld dispensasjon for frådelling av våningshus nr. to. Desse sakene er ofte ganske like og denne saka er ikkje eit unntak.

Dei fleste fordelane ved ei frådelling, og som det vert vist til i saka, er dessutan av personlege karakter, og kan såleis ikkje tilleggast avgjerande vekt. Samfunnsinteressene, som er å verne om jordbruksareal, veg etter vårt syn vesentleg tyngre.

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 rå difor i frå å gje dispensasjon som omsøkt i denne saka.**

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



Med helsing

Nils Erling Yndesdal  
kommunaldirektør

Arve Meidell  
fagdirektør

*Dokumentet er elektronisk godkjent*