



Osterøy kommune
Rådhuset
5282 Lonevåg

Klage på dispensasjon til oppføring av einebustad på gnr. 146 bnr. 64, Søndre Reigstad, Osterøy.

Vi viser til brev frå kommunen datert 01.10.18. Saka gjeld dispensasjon for oppføring av einebustad på gnr. 146 bnr. 64.

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplan for sjø og strandsone og kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-område og innanfor 100-metersbelte langs sjø. Det vart gjeve avslag på dispensasjonssøknaden i vedtak datert 26.02.2018 saknr. 041/18. Kommunen mottok 21.03.2018 klage på vedtaket. Plan- og kommunalteknisk utval tok klagen til følgje i vedtak 19.09.2018, saknr. 092/18, og det vart gjeve dispensasjon for oppføring av bustad. Det vart også gjeve dispensasjon til tomta ved sidan av på same møte.

Fylkesmannen i Hordaland klagar på Osterøy kommune sitt vedtak av 19.09.2018, saknr. 092/18.

Grunngjeving

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak det formålet området er sett av til i arealdelen av kommuneplanen og plan- og bygningslova sine formål ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 andre ledd.

Arealdelen av kommuneplanen har vore gjennom ein omfattande prosess, og er vedteken av kommunestyret. Det skal såleis ikkje vere kurant å gjera unntak frå gjeldande plan. Ut ifrå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i prosessen er det viktig at endringar ikkje skjer ved dispensasjonar, men at endringane vert handsama etter reglane om kommune- og reguleringsplanlegging, jf. Ot.prp. 32 (2007-08) s. 242.

Fylkesmannen rådde frå dispensasjon i brev av 31.01.2018. Det går fram av pbl. § 19-2 fjerde ledd at kommunen ikkje bør dispensere der statlege og regionale styresmakter har uttalt seg negativt til søknaden. Fylkesmannen viser til uttalen som grunnlag for klaga:

«Tomten ligg om lag 80 meter frå sjøen i bratt terreng. Det er veg, fulldyrka jord og litt skog mellom tomta og sjøen. Det er Fylkesmannen si vurdering at tiltaket vil vere godt synleg frå sjøen og vil ha negativ innverknad på kulturlandskapet.»

Etter det vi kan sjå er det også sett av områder til bustad i nærleiken. Det burde vere mogleg å finne bustad i nærleiken utan å tilsidesette kommuneplanen.»

Vi viser også til at tomta ligg tett opptil fulldyrka areal noko som kan føre til konflikter kring støy og lukt i samband med drift av jorda.

I kommunedelplan for sjø og strandsone er det sett byggjegrense mot sjø på oppsida av aktuell tomt. Kommunen har vurdert at det er naudsynt med dispensasjon frå denne grensa. Fylkesmannen si vurdering er at det framleis er naudsynt med dispensasjon ifrå 100-metersgrensa for tiltak som ikkje er i samsvar med formålet. Uansett om ein legg til grunn byggjegrensa eller 100-metersgrensa, så ligg bustadtomta i strandsona.

Den aktuelle tomta ligg i LNF-område, i strandsona og i nærleiken av Valestrand der det er sett av område til bustad. Kommunedelplan for sjø og strandsone vart vedteken for under eit år sidan. Fylkesmannen si vurdering er at ein dispensasjon i denne saka kan undergrave kommunedelplanen som styringsverktøy. Omsyn til strandsone, landskap og landbruk vert sett til sides utan at vi kan sjå nokon samfunnsmessige fordelar. Fordelane i saka er av personleg karakter.

Fylkesmannen si vurdering er etter dette at omsyna bak arealdelen av kommuneplanen og kommunedelplan for sjø og strandsone vert vesentleg tilsidesette dersom det vert gitt dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd første setning.

I tillegg kan Fylkesmannen heller ikkje sjå at det ligg føre ei overvekt av grunnar for ein dispensasjon i denne saka, jf. pbl § 19-2 andre ledd andre setning. Lova sine vilkår for dispensasjon er då ikkje oppfylte. Fylkesmannen finn difor å måtte klage på Osterøy kommune sitt vedtak av 19.09.2018, sak 092/2018.

Vi ber om at vedtaket vert gjort om slik at det ikkje vert gitt dispensasjon. Fylkesmannen ber vidare om at vedtaket vert gitt utsett iverksetjing til dess klagesaka er avgjort, jf. forvaltningslova § 42.

Med helsing

Kjell Kvingedal
avdelingsdirektør

Egil Hauge
fagdirektør

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.