



Osterøy kommune  
Rådhuset  
5282 Lonevåg

## Klage på dispensasjon til oppføring av bustadbygg med 8 bustadeiningar på gnr. 62 bnr. 19 på Haus i Osterøy

Vi viser til brev frå kommunen av 06.12.2017 og 14.12.2017.

Saka gjeld søknad om dispensasjon for oppføring av bustadbygg med 8 bustadeiningar og næringslokale på gnr. 62 bnr. 19 på Haus. Eigedomen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Haus sentrum del sør er definert som spesialområde blanda føremål B/F1 bustad forretning og byggeområde B1 bustad. I arealdelen av kommuneplanen har eigedomen sentrumsformål med krav om områdeplan før nye større tiltak kan setjast i verk, jf. kommuneplanføresegn punkt 2.28.

Kommunen har gitt til saman ni dispensasjonar i denne saka fordelt over to vedtak. Plan- og kommunalteknisk utval gav i møte den 29.11.2017 sak nr. 154/17 dispensasjon frå krav om områderegulering i føresegn punkt 2.28 i arealdelen av kommuneplanen og dispensasjon frå krav om reguleringsplan i føresegn § 2 punkt 2.1 i reguleringsplan Haus sentrum del sør. Rådmannen gav i delegasjonssak 352/17 datert 14.12.2017 ytterleg sju dispensasjonar frå reguleringsplan Haus sentrum del sør og arealdelen av kommuneplanen. Det gjeld dispensasjon frå utnyttingsgrad, minimum leikeareal, minimum minste uteoppghaldsareal, regulert avkøyrse, avstand til kommunal veg, avstand frå fylkesveg og avstandskrav til nabogrense.

Fylkesmannen i Hordaland klagar på Osterøy kommune sitt vedtak den 29.11.2017, sak nr. 154/17 og vedtak i delegasjonssak 352/17.

### Grunngjeving

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak det formålet området er sett av til i arealdelen av kommuneplanen og reguleringsplan 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.

Kommunen har dispensert frå fleire forhold i denne saka. Endring av reguleringsplanar skal i hovudsak skje etter reglane i pbl. § 12-14, og ikkje ved dispensasjon. Planlegging skal sikre offentlegheit, føreseielegheit og medverknad for alle råka interesser, og det skal mellom anna leggjast vekt på langsiktige løysingar jf. pbl. § 1-1. Ein dispensasjon sikrar ingen varig endring. Vi viser elles til Ot.prp.nr.32 (2007-08) s. 242:

*«Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.»*

Vi viser til rådmannen si vurdering i saksutgreiinga datert 29.11.2017 og 04.10.2017 der rådmannen etter ei samla vurdering finn at det må utarbeidast områdeplan eller gjennomførast ei reguleringsendring. Fylkesmannen støtter rådmannen sine vurderingar. Fylkesmannen meiner det er komplekse problemstillingar i sentrumsområdet og det er viktig å få til gode løysningar.

Fylkesmannen er ikkje nødvendigvis kritisk til tiltaket i seg sjølv, men meiner at det i dette området er så mange omsyn å ta at det ikkje er rom for å gjere det ved å dispensera frå ei rekkje forhold, jf. pbl § 12-1 tredje ledd. Vi meiner at verknadene av tiltaket vert for dårleg belyst ved dispensasjon, og at det er naudsynt med større medverknad.

Vi kan heller ikkje sjå at det ligg føre gode grunner til å ikkje krevje reguleringsendring i denne saka, og meiner at faren for presedens og utholing av plansystemet er høgst reell.

Fylkesmannen si vurdering er at arealdelen av kommuneplanen, reguleringsplan for Haus sentrum del sør og lovens formålsføresegn vert vesentleg tilsidesett ved å gje dispensasjonar til tiltaket. Vi kan heller ikkje sjå at fordelane er klart større enn ulempene i denne saka. Lova sine vilkår for dispensasjon er ikkje oppfylte.

Fylkesmannen klagar difor på Osterøy kommune sitt vedtak av 29.11.2017, sak 154/17 og vedtak i delegasjonssak 352/17. Fylkesmannen ber om at vedtaket vert gjort om slik at det ikkje vert gitt dispensasjon og ber vidare om at vedtaket vert gitt utsett iverksetjing til klagesaka er avgjort, jf. forvaltingslova § 42.

Dersom klaga ikkje vert tatt til følgje, skal saka sendast Fylkesmannen i Hordaland. Fylkesmannen vil deretter senda saka til Kommunal- og moderniseringsdepartementet for oppnemning av setjefylkesmann.

Med helsing

Kjell Kvingedal  
avdelingsdirektør

Egil Hauge  
fagdirektør

*Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.*