



Osterøy kommune
Rådhuset
5282 LONEVÅG

Saksbehandlarar, innvalstelefon
Fredrik Arnesen, 5557 2155
Magnus Johan Steinsvåg 5557 2325

Klage - Osterøy - 30/3 - deling - dispensasjon

Vi viser til brev frå Osterøy kommune av 05.05.2021. Saka gjeld vedtak om dispensasjon frå LNF - formål for arealoverføring av om lag 2215 m² frå gnr. 30 bnr. 3 til gnr. 30 bnr. 30.

Statsforvaltaren klagar på Osterøy kommune sitt vedtak av 04.05.2021 under sak nr. 135/21 der det vert gjeve dispensasjon frå arealformål LNF i kommuneplan arealoverføring av om lag 2215 m² frå gnr. 30 bnr. 3 til gnr. 30 bnr. 30 i Osterøy kommune.

Kommunen si vurdering og vedtak

I vedtaket frå kommunen heiter det:

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF -føresegna sett inn for arealoverføring av om lag 2215 m² frå gnr. 30 bnr. 3 til gnr. 30 bnr. 30.

Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m og 20-4, bokstav d vert det gjeve løyve til arealoverføring av om lag 2215 m² frå gnr. 30 bnr. 3 til gnr. 30 bnr. 30 på følgjande vilkår:

- *Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan vedlagd søknad, jf. pbl. § 29-4."*

Vedtaket er mellom anna grunngeve slik:

Forvaltningspraksis i kommunen er å gje dispensasjon til utviding av industriverksemd der dette ikkje er til ulempe for helse, miljø, landbruk, tryggleik og tilgjenge.

Omsyna bak reglane det er søkt om dispensasjon i frå er mellom anna landbruk og miljø.



Ulemper med dispensasjon vil mellom anna vere redusert skogareal.

Fordelar med dispensasjon vil mellom anna vere å sikre ei av dei største industriverksemdene i kommunen areal, her er tidlegare gjeve dispensasjon for deling og bygging av lager og lasteplass inntil omsøkt areal.

Ved frådeling av dette skogsarealet kan ein spare dyrka areal som ligg inntil kjøpar si industriverksemd(LOBAS).

Arealet er skogsareal som ikkje er lett å drive på grunn av topografi og stor høgdeskilnad. Rådmannen vurderer difor at tiltaket kan gjevast dispensasjon.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at arealet er tungdriven skogsmark, det er lite areal i høve til eigedomen sitt totale skogsareal og det ligg inntil tidlegare frådelt område (gbnr30/30).

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå LNFFøresegna til arealoverføring av 2,215 daa frå gnr. 30 bnr. 3 til gnr. 30 bnr. 30.

Denne frådelinga vil bidra til å ivareta dyrka mark nær fabrikkbygning.

Grunngjeving for klagen

Statsforvaltaren finn det naudsynt å klage på vedtaket om dispensasjon. Når det gjeld grunngjeving vil vi halde fram følgjande:

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 kan kommunen dispensere frå føresegn som er gjeve i medhald av lov. Kommunen kan likevel ikkje gje dispensasjon dersom omsyna bak føremålet området er avsett til i gjeldande arealplan, eller omsyna i føremålsparagrafen pbl. § 1-1 vert sett vesentleg til side, jf. pbl. § 19-2. I tillegg må fordelane med å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Vilråa i § 19-2 er rettslege vurderingar og ikkje eit kommunalt skjønn.

Hovudregelen er å følgje plan- og bygningslova inklusive gjeldande arealplanar, medan dispensasjon er eit unntak frå dette. Det skal ikkje vere kulant å fråvike gjeldande plan.

Dispensasjonar må heller ikkje undergrave planane som informasjons- og avgjerdsgrunnlag. Det skal normalt ikkje vere høve til å gje dispensasjon når omsyna bak føresegnene det er søkt dispensasjon frå, framleis gjer seg gjeldande med styrke. Ut i frå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i planprosessen, er det viktig at endringar i planar av betydning ikkje skjer ved dispensasjonar, men vert handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanar.

Kommunen la til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skulle sendast på høyring til Statsforvaltaren, jf. Fylkesmannen i Hordaland sitt brev av 31.01.2012. Vi vil i denne samanheng understreke at i alle saker der Statsforvaltarens saksområde vert direkte råka, må vi få moglegheit til å uttale oss før det gis dispensasjon frå planer, plankrav og forbodet i § 1-8, jamfør plan- og bygningslova § 19-1.

Det kjem frem frå søknaden at Lonevåg beslagfabrikk ønsker å kjøpa eit areal på 2.212 m² for å få meir plass til fabrikk sin aktivitet. Det opplysast at arealet skal gjerast til eit anleggsområde for verksemda og at arealoverføringa vil på sikt styrke verksemda sitt drifts- og utviklingspotensiale.



Det omsøkte arealet er bratt, og tilrettelegging for næringsareal vil medføre relativt store terrenginngrep. Etablering av næringsområde her vil innebære risiko for betydeleg og irreversibel skade på den kritisk trua elvemuslingbestanden i Loneelva nedstraums planområdet jf. naturmangfaldlova § 8 og 9. Forekomst av elvemusling i denne delen av Lonevassdraget er mogleg lokalt utrydda. Men det er likevel eit mål at elvemuslingen skal reetablerast til dei delane av Lonevassdraget kor han har hatt tilhald tidlegare. Dette omfattar areala som omhandlast i denne saka. Derfor må ein i praksis forvalta areala som drenerer til vassdraget som om det er elvemusling der i dag.

Ved utbygging og gravearbeid vil avrenning av sjølv "reine" jord – og steinpartiklar kunne vere svært skadeleg for livet i elva ettersom desse vil legge seg på elvebotnen. Det kan hindre oksygentilgang for elvemusling og anna arts mangfald som har tilhald der. Planområdet si lokalisering og eksposisjon ned mot Loneeva gjer at dette må utgreiast nærare som ein del av reguleringsplan.

Tildeling av nytt areal som skal nyttast til næringsformål må i all hovudsak gjerast på overordna nivå i kommuneplan og regulerast gjennom plan for å sikre forsvarleg planavklaring. Vi vil i denne samanheng vise til pbl. § 1-1 «Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løysningar, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.» Statsforvaltaren meiner at tiltaket kan få vesentlege verknader for miljø og samfunn, og at tiltaket difor krev reguleringsplan jf. pbl § 12-1 andre ledd for å sikre naudsynt planavklaring. Dette gjeld særleg avklaring av tiltaket sine verknader for naturmangfald, men òg mellom anna verknader for landskap, trafikktryggleik jf. sikt ved Hovdavegen mv. Når kommunen gjennom dispensasjon gjer vedtak om å ta utvide dette næringsområde inn eit LNF-område utan at naudsynte vurderingar er gjort, er dette uheldig og i strid med pbl. § 1-1. Ein reguleringsplan ville sikra at det i tilstrekkeleg grad vart lagt til rette for mellom anna medverknad og openheit, og at naudsynte faglege vurderingar knytt til moglege konsekvensar for miljø og samfunn vart gjort.

Omsyna bak føremålet landbruks-, natur- og friluftsførmål (LNF-område) i kommuneplanen er mellom anna å sikre område for natur- og friluftsførmål. Etablering av næringsområde på dette arealet vil innebære risiko for betydeleg og irreversibel skade på den kritisk trua elvemuslingbestanden i Loneelva nedstraums planområdet. Statsforvaltaren finn difor at omsyna bak førmålet dette området er avsett til i gjeldande arealplan (LNF) vert sett vesentleg til side ved denne dispensasjonen.

Ein dispensasjon i dette tilfellet vil i størst grad vere til fordel for ein privat næringsaktør, medan ulempene vil vere av samfunnsmessig karakter og negativ for mellom anna natur- og landskap. Fordelane med å gje dispensasjon er derfor ikkje klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Konklusjon

Statsforvaltaren finn at ein dispensasjon i denne saka vil setje omsyna bak føremålet området er avsett til i gjeldande arealplan vesentleg til side, jf. pbl. § 19-2. Vi viser spesielt til potensiell risiko for betydeleg og irreversibel skade på den kritisk trua elvemuslingbestanden i Loneelva nedstraums planområdet. I tillegg kan Statsforvaltaren heller ikkje sjå at fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene, jf. pbl § 19-2 andre ledd andre setning. Lova sine vilkår for dispensasjon er då ikkje oppfylte.



Statsforvaltaren klagar på Osterøy kommune sitt vedtak av 04.05.2021 under sak nr. 135/21 der det vert gjeve dispensasjon frå arealformål LNF i kommuneplan arealoverføring av om lag 2215 m² frå gnr. 30 bnr. 3 til gnr. 30 bnr. 30 i Osterøy kommune.

Dersom kommunen ikkje tek klaga til følge, skal saka sendast til Statsforvaltaren i Vestland. Statsforvaltaren vil deretter sende saka til Kommunal- og moderniseringsdepartementet for oppnemning av setjestatsforvaltar som fattar endeleg avgjerd.

Med helsing

Nils Erling Yndesdal
kommunaldirektør

Egil Hauge
seksjonsleiar

Dokumentet er elektronisk godkjent