



Osterøy kommune
Rådhuset
5282 LONEVÅG

Saksbehandlar, innvalstelefon

Fredrik Arnesen, 5557 2155

Klage - Osterøy - 121/1 - Mjelstad - oppretting av grunneigedom - dispensasjon

Vi viser til brev frå Osterøy kommune av 04.10.2021 og avtale om utvida klagefrist til 29.10.21. Saken gjeld dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen for oppretting av ny grunneigedom frå gnr. 121 bnr. 1.

Statsforvaltaren klagar på Osterøy kommune sitt vedtak i plan- og kommunalteknisk utval av 29.09.2021 - under sak 080/21, der kommunen gjev dispensasjon frå kommuneplanen for oppretting av ny grunneigedom frå gnr. 121 bnr. 1.

Kommunen si vurdering og vedtak

I vedtaket frå kommunen heiter det:

«Klagen vert teke til følge. Vedtaket vert oppretthalde.

Merknader i klage frå statsforvaltaren er vurdert. Området som er søkt dispensasjon for, er no gitt dispensasjon etter jordlova. Det er ikkje kome motsegn på denne. Det er i denne saka trong for dispensasjon frå kommuneplanens arealdel, som etterkvart er gammal. Føremålet med føresegna/ene det vert dispensert frå, er ikkje tilsidesett. Omsøkte område grenser til eksisterande infrastruktur. Dispensasjonen påverkar ikkje helse, miljø og sikkerheitsaspektet eller tilgjenge. Korkje for publikum eller anna ferdsle i området. Det er ikkje dispensert frå sakshandsamingsreglar. Omsøkte område vil kunne nytte eksisterande tilkomstveg, og vil bli liggande i nærleiken av fleire andre bustader. Osterøy kommune har i ei årrekke vore nøyd til å gje ein del dispensasjonar som følge av at me har ein eldre plan. Dersom denne dispensasjonen vert gjeve, vil den ikkje medføre auka press i høve til andre dispensasjonar. Fleirtalet i utvalet vurderer denne dispensasjonen som fornuftig å gje. Det er etter ei samla vurdering klart større fordeler enn ulemper med å gje dispensasjonen.»

Grunngjeving for klagen

Statsforvaltaren viser til vår klage i saka av 06.04.2021. Vi kan ikkje sjå korleis kommunen kan ta klagen til vår følge og samtidig oppretthalde vedtak om dispensasjon i denne saka.



Statsforvaltaren meiner dispensasjonsvedtaket strir mot overordna plan og bryt med nasjonale føresetnader for arealpolitikken innan område der Statsforvaltaren har eit ansvar for medverknad i kommunal planlegging. Statsforvaltaren finn det difor naudsynt på nytt å klage på vedtaket om dispensasjon. Når det gjeld grunngjeving vil vi halde fram følgjande:

Juridiske rammer

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 formålet det eventuelt vert dispenserast frå, omsyna i loven si formålsføresegn eller nasjonale eller regionale interesser vert vesentleg tilsidesette, jf. pbl. § 19-2. Vilkår i § 19-2 er rettslege vurderingar og ikkje eit kommunalt skjønn.

I tillegg må fordelane med å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Hovudregelen er å følgje plan- og bygningsloven, inklusive gjeldande arealplanar som er vedtatt i medhald av loven, medan dispensasjon er eit særskilt unnatak frå dette. Det skal ikkje vere kurant å fråvike gjeldande plan eller kravet om ei planmessig styring av arealbruken.

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.

Verknader av tiltaket

I søknaden kjem det fram at arealdelen av kommuneplanen for Osterøy kommune opnar for spreidd bustadbygging i LNF-område, noko som er feil og vert påpeika i oversendingsbrevet frå kommunen. Tiltakshavar oppgjer vidare at gardsbruket per i dag ikkje er i drift. Det omsøkte arealet er i databasen til NIBIO i all hovudsak produktiv skog, men arealet grensar mot overflatedyrka mark i vest.

Kommunen har vurdert og gitt dispensasjon etter jordlova, men det skal likevel gjerast ei sjølvstendig vurdering etter plan og bygningslova i saka. Dispensasjonar som gjeld frådelling av bustadhus eller -tomter på gardsbruk skal vurderast i lys av jordlova §§ 9 og 12, dvs. den aktuelle landbrukseigedomens sitt langsiktige behov og ressursgrunnlag, og eventuelle drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området. Gardsbruket er som nemnt per i dag ikkje i drift. Dispensasjonen etter plan- og bygningslova kan difor ikkje grunngjevast med omsyn til landbrukseigedomens langsiktige behov og ressursgrunnlag.

Hovudomsynet bak LNF-formålet i kommuneplanen er å ivareta jordbruks-, friluft- og naturinteressene i det området det her er tale om. Bustader som ikkje er i samsvar med kommuneplanen, og som ikkje er naudsynt av omsyn til den aktuelle landbrukseigedomens sitt langsiktige behov og ressursgrunnlag, set omsyna bak føremålet området er avsett til i gjeldande arealplan vesentleg til side. Frådelling av ei ny bustadtomt gjennom dispensasjon, utan at dette er grunngjeve av omsyn til landbrukseigedomens langsiktige behov og ressursgrunnlag, vil ikkje ivareta føremålet i plan- og bygningslova § 1-1.

Omsynet til ei forsvarleg, offentleg og planlagt areal- og ressursdisponering må vektleggast i slike saker. Tildeling av bustadeigedomar er ei type utvikling som bør skje gjennom plan med heilskaplege løysingar, der mellom anna infrastruktur er avklart, og der konsekvensar er utgreia. Det er lite



effektiv styring av samfunnet å opprette meir eller mindre vilkårlege spreidde bustadtomter i kommunen i strid med arealdelen i kommuneplanen. Det er òg ei dårleg løysing både samfunnsøkonomisk og for miljø og klima. I dei tilfella der kommunen finn at det er ynskjeleg med spreidd busetnad i LNF-område, vert underføremålet areal for spreidd bustadbygg i plan- og bygningslova § 11-7, nr. 5, bokstav b nytta, og området vert kartfesta i kommuneplankartet. Osterøy kommune har fleire slike område i arealdelen i kommuneplanen, som ikkje er fullt utbygd. Det bør difor ikkje opnast for oppretting av nye bustadtomter og utbygging i LNF-område i strid med gjeldande kommuneplan.

Tildeling av areal som skal nyttast til bustader må i all hovudsak gjerast på overordna nivå i kommuneplanen for å sikre forsvarleg planavklaring. Dersom kommunen opnar for at ein kan opprette nye grunneigedomar for bustader i LNF-område gjennom dispensasjon vil faren for å skape uheldig presedens være svært stor. Ein dispensasjon vil vidare undergrave kommuneplanen som styringsverktøy.

Konklusjon

Statsforvaltaren finn at ein dispensasjon i denne saka vil setje omsyna bak føremålet området er avsett til i gjeldande arealplan og omsyna i føremålsparagrafen pbl. § 1-1 vesentleg til side, jf. pbl. § 19-2, og at kommunen difor ikkje kan gje dispensasjon slik det er søkt om. 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 i plan- og kommunalteknisk utval av 29.09.2021 - under sak 080/21, der kommunen gjev dispensasjon frå kommuneplanen for oppretting av ny grunneigedom frå gnr. 121 bnr. 1.

Dersom kommunen ikkje tek klagen 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