

Klage på vedtak Osterøy – 31/1 Solbjørg Nordre – Planering og oppføring av mur - dispensasjon

Plan og kommunalteknisk utvalg i Osterøy gav i sak 023/22 løyve til planering og oppføring av mur på min eiendom som stastforvalteren i Vestland har klaget på. Osterøy kommune har også gitt løyve til omdisponering etter jordlova i sak 052/22. Sistnevnte vedtak er ikke klaget på.

Vi ønsker med dette å klage på statsforvalterens vedtak . Det er gitt utvidet klagefrist.

Dere viser i første omgang til arealbruken omkring tunet på 31/3. Vi går ut fra at det her er snakk om tunet på 31/1 da det er dette bruksnummeret søknaden gjelder. Vi regner med at innspill er knyttet til Solbjørgsvegen 43. Dette huset er det gamle kårhuset på eiendommen. Våningshuset på bruket har siden 1978 vert Solbjørgsvegen 39. Nr 43 har i de siste 10 årene vert benyttet som arbeiderbolig til verkstedet, og burde derfor vert søkt overført til 31/37 for lenge siden. Vi ser absolutt at statsforvalteren har et vesentlig innspill her og det fremstår som en uryddig situasjon slik det er i dag. Vi vil derfor snarest få satt i gang dialog med Osterøy kommune for å få startet prosess med å føre dette huset over til verkstedet, og ut fra gårdsdriften. Eier av 31/1 eier også Solbjørg 35 og 37, så det vil ikke være behov for oppføring av flere våningshus på bruket for å kunne drive dette i fremtiden.

Når det gjelder dagens situasjon foran Solbjørg 43, er vi enig i at det er en ønskelig å få etablert et tydeligere skille mellom næring og tilkomstvei. Dette er da også noe av årsaken til at det er ønskelig absolutt påkrevd å få opparbeidet areal slik at tilkomst til verkstedet og bakenforliggende boliger faktisk kan flyttes lengre ut fra huset. Hensynet til PBL §19-2, tredje ledd sine bestemmelser omkring Helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet blir dermed ivaretatt på en langt bedre måte dersom dispensasjon gis, sammenlignet med eksisterende situasjon.

Som en etter hvert stor aktør innen landbruksmaskiner har vi ikke noe mål om å redusere jordbruksareal som kunne vert benyttet til matproduksjon. Men, vi sitter i en skvis for å kunne utvide bedriften og skape arbeidsplasser i tråd med etterspørsel og marked. Vi har derfor vurdert nøye hvilket areal som kunne benyttes til utvidelse og for å få dette til på en mest mulig skånsom måte.

Statsforvalteren påpeker i avsnitt 3, side 3 at «... store deler av arealet er på fulldyrka jord. Frå ulike kjelder kan ein sjå at deler av dette arealet ikke er eigna for drift. Likevel kan ein sjå at store deler av arealet vert aktivt nytta i jordbrukssamanheng. Eln planlegg vidare for fylling på utsida av muren for avgrense høgda på denne, noko som vil ta ytterlegare landbruksareal. Dispensasjonen vil difor bygge ned fulldyrka jord.» Vi må få rettet opp følgende feilhenvisning. Tiltaket vil på ingen måte legge beslag på mer areal enn det som er omsøkt. Fyllingen på nedsiden er tvert i mot for å forebygge at det blir tatt mer areal, men vi ser ut fra prinsippsnitt og perspektiv tegning av det kan fremstå som om terrenget blir for bratt. Vi kan forsikre om at det er vår absolutte hensikt å få dette arealet helt inn til muren oppdyrket som fulldyrka areal. Det ligger inne søknad om terrengjustering etter bakkeplaneringsforskriften hos kommunen, og denne fyllingen vil bli bundet sammen med omsøkte tiltak for å forbedre jordbruksarealet til et langt mer optimalt nivå enn i dag. Vi ønsker også å erstatte det fulldyrkede arealet som forsvinner med minst samme areal annet sted på eiendommen for å kompensere for det arealet som forsvinner. Vi ser for oss at område i øst under lia skal opparbeides som kompensasjon, også dette fremgår av søknaden som ligger hos kommunen. Ved en feil ble ikke søknad om bakkeplanering henvist til i denne saken. Det samlede fulldyrkede arealet på 31/1 vil dermed øke, ikke minke søm følge av tiltaket.

Osterøy kommune hadde den siste rulleringen av kommuneplanens arealdel ble vedtatt i 2011. Det er for oss ubegripelig at bare en liten del av vår tomt er inntegnet som næringsareal i plankartet, da

denne eiendommen var utvidet til dagens form lenge før kommunens vedtak. Eiendommen var i all hovedsak utvidet til sin eksisterende form i 25.10.2010, altså et år før planvedtaket. Vi har også ved flere plansaker påpekt denne svært uheldige plansituasjonen overfor kommunen, men dette er aldri blitt vurdert. Det er også uheldig at de utvidelser som skjedde før 31/37 oppprinnelig ble fargelagt, ikke er tatt med heller. Vi føler ikke at kommunens påstand om mengden av dispensasjoner og utvidelser utenom plan i saksframlegget er basert på en riktig situasjonsbeskrivelse, og dermed blir da også statsforvalterens vurdering av dette punktet feil. Det har aldri vært noe mål å omgå og undergrave kommuneplanen og reguleringsplaner som styringsverktøy fra vår side, men vi har her ramlet mellom i ikke bare en, men to kommunale arealplanprosesser. Vi erkjent med at kommuneplanens arealdel er åpen for arealinnspill nå, og vi har satt i gang arbeid med å få utarbeidet innspill til denne, slik at situasjonen kan bli ryddet opp i.

Det er vår åpenbare tolkning av lovens formål at det omsøkte tiltaket ikke er av så slik karakter at det gir grunnlag for å kreve reguleringsplan.

Det er i statsforvalterens klage presisert «*at dette er rettslege vurderingar og ikkje eit kommunalt skjønn*».

Departementet har i flere omganger gitt uttaler om bruk av rettsanvendelsesskjønn. Dette kan deles i 2 begreper, generell tolking av hva loven sier, og den skjønnsmessige vurderingen av sakens konkrete fakta og hva som faller utenfor eller innenfor bestemmelsen(subsumsjon). I denne saken gjelder anvendelse av subsumsjon elementer av faglig karakter. Blant annet har Statsforvalteren i sin vurdering vektlagt omsynet til jordvern sterkt. Det vises til skriv av 1.10.2018 fra landbruks og matdepartementet (14/583) om Nasjonal og vesentlig regional interesse innenfor jordvern. Det ramses i dokumentet opp 5 hovedpunkt som skal vurderes i forbindelse med omdisponering.

I punkt A: «*er arealet av nasjonal eller vesentlig nasjonal verdi?*» Her skriver ministeren at «*Dersom en må veie jordressursen mot andre hensyn, skal den verdsettes eller klassifiseres. Jordsmonn og klimasone er sentralt for å vurdere jordkvalitet og produksjonspotensiale. I tillegg må det vurderes om arealet er lettdrevet ut fra arrondering, størrelse og tilgjengelighet, og om det er en del av et større, sammenhengende jordbruksareal. Det sal legges vekt på drifts- og miljømessige forhold for gjenværende jordbruk.*»

Samfunnsnytte er også et av kriteriene som skal vurderes i forbindelse med omdisponering.

I statsforvalterens subsumsjonsdel er det vanskelig å se sammenheng med disse føringene. Ut fra tolkningen fremgår det ikke at disse momentene er vurdert, selv om rettsanvendelsesskjønnet legger til grunn en faglig vurdering av disse spørsmålene. Når det gjelder jordvern, er dette betydelig mer grundig behandlet i forbindelse med kommunens jordlovsbehandling. Men, vi kan ikke se at de samme faglige vurderingene er lagt til grunn i denne behandlingen til tross for at det åpenbart foreligger de tilnærmet samme vilkår for hva som skal vurderes. Vi finner derfor saksbehandlingen mangelfull.

I sin konklusjon blir det presisert at «kommunen ikkje har vurdert eller vektlagt negative verknader for helse, miljø jordvern og tryggleik. Dette er vi uenig i. Statsforvalteren har i sin subsumsjon fokusert på de negative sidene med dagens situasjon, uten å ta innover seg at tiltaket vil bidra positivt i forhold til disse elementene.

Vi mener at vilkårene i loven i forhold til jordvern på ingen måte blir vesentlig tilsidesatt med å gi dispensasjonen. Ved å legge til grunn en faglig fundert vurdering av arealet, ville det fremkommet mer nyansert hvilket areal som her blir omdisponert.

Vi finner det også svært beklagelig at statsforvalteren ikke har tatt omsøkte tiltak med i sin vurdering av situasjonen omkring Solbjørg 43, da tiltaket åpenbart vil forbedre situasjonen i forhold til vilkårene i PBL §19-2.

Vi ber derfor om at statsforvalterens vedtak gjøres om og kommunes vedtak opprettholdes.