



Osterøy kommune
Rådhuset
5282 LONEVÅG

Saksbehandlar, innvalstelefon
Fredrik Arnesen, 5557 2155

Klage - Osterøy – gbnr. 4/15 - Hauge - oppføring av tilbygg - garasje - dispensasjon

Vi viser til brev frå Osterøy kommune av 21.04.2022. Saka gjeld vedtak om dispensasjon frå LNF-formål i kommuneplan til oppføring av tilbygg til lagerbygning på gnr. 4 bnr. 15, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Statsforvaltaren klager på Osterøy kommune sitt vedtak i plan- og kommunalteknisk utval i møte den 20.04.2022, under sak 038/22, der det vart gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6, 11-7 nr. 5 bokstav a og 11-9 nr. 5 til oppføring av tilbygg til lagerbygning på gnr. 4 bnr. 15, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Kommunen sin vurdering og vedtak

I vedtaket frå kommunen heiter det:

"Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6, 11-7 nr. 5 bokstav a og 11-9 nr. 5 til oppføring av tilbygg til lagerbygning på gnr. 4 bnr. 15, jf. plan- og bygningslova § 19-2."

Grunngjeving:

Parsellen er oppretta 7 april 1945 men vart truleg bebygd allereie i 1937. Tomta har samanhengande vore nytta til næringsverksemd sidan oppføringa av bygget. Bygget har aldri vore nytta til andre føremål enn næringsverksemd, og det er såleis ikkje trong for reguleringsendring for bruken av bygget. I og med at tomta har vore nytta som næringsføremål i meir enn 80 år, skulle den difor vore lagt inn i områdeplanen som næring og ikkje LNF føremål. Det vert lagt til grunn at dette er ein administrativ glipp i samband med tidlegare planarbeid i kommunen. Det er såleis ikkje noko grunn til å seie nei til dispensasjonen slik den ligg føre.

BYA vert jamfør korrigert søknad samla sett under kommunen sine vedtekne mål i planen og kan difor godkjennast.

Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova vert ikkje tilsidesett. Etter ei samla vurdering er fordelene med å gje dispensasjon større enn ulempene.



Grunngjeving for klagen

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. Når det gjeld grunngjeving for klagen, vil vi vise til 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 føresegn det dispenserast frå, omsyna i loven si formålsføresegn eller nasjonale eller regionale interesser vert vesentleg tilsidesette, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra i § 19-2 er rettslege vurderingar og ikkje eit kommunalt skjønn. I tillegg må fordelane med å gje dispensasjon vere klart større enn ulempe etter ei samla vurdering.

Hovudregelen er å følge plan- og bygningslova, 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

Tiltakshavar har fått dispensasjon frå LNF-formål i kommuneplanen for oppføring av tilbygg på 218 m² til eksisterande lagerbygning på gnr. 4 bnr. 15. Det opplysast at eigedom har vore nytta som verkstad/lager i lang tid. Det vart i 2020 gitt dispensasjon for utviding av eksisterande bygg for same formål. Tiltakshavar ynskjer nå å utvide meir for få anleggsmaskiner innomhus og å gjere det enklare for service og vedlikehald på maskinene.

Hovudomsynet bak LNF-formålet i kommuneplanen er å ivareta jordbruks-, friluft- og naturinteressene i det området det her er tale om.

I vår uttale til saken tilrådte vi difor kommunen til å vurdere å stille krav om reguleringsplan for området for å sikre at naudsynthe planomsyn vert ivaretekne då tiltaket ikkje er i samsvar med overordna planar. Kommunen har relativt nyleg gitt dispensasjon for utviding av eksisterande bygg for same formål. Når kommunen no på ny gir dispensasjon til ytterlegare utviding av dette næringsområdet, har det fleire uheldige konsekvensar. Tiltaket ligg tett på privatbustader, omsorgsbustader og Osterøytunet. Service og vedlikehald av anleggsmaskiner kan mellom anna føre til uheldig støy og annan ulempe for bebuarar i nærleiken og auke i tyngre trafikk på staden. Dispensasjonen kan gje negative verknader for mellom anna helse, miljø og tryggleik. Kommunen har ikkje vurdert eller vektlagt disse tilhøva i dispensasjonsvurderinga. Vi viser i denne samanheng til pbl. § 19-2 tredje ledd: «*Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.*»

Statsforvaltaren finn at rådmannen har gjort gode vurderingar i denne saka. I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at det for næringsareal er krav om utarbeiding av reguleringsplan og at utvikling av næringsområde må skje i samband med ein planprosess og i samsvar med overordna plan. Eigedomen ligg i arealdelen i kommuneplanen i LNF-område, og tidlegare innspel til kommunedelplan Hauge har ikkje ført til endring av planføremålet.



Kommunen har i ein planprosess teke stilling til bruken av arealet, og kome fram til at det ikkje skal opnast for vidareutvikling av eigedomen som næringsareal. Eksisterande bruk kan halde fram, men det skal ikkje leggjast til rette for ei utviding av bruken.

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, og at kommunen difor ikkje kan gje dispensasjon slik det er søkt om.

Fordelane ved å gje dispensasjon må hovudsakleg reknast å vere av privat karakter, medan ulempene i stor grad er av allmenn og samfunnsmessig karakter. Vi kan difor 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 å kunne gje dispensasjon er dermed ikkje oppfylte. Statsforvaltaren klager difor på Osterøy kommune sitt vedta i plan- og kommunalteknisk utval i møte den 20.04.2022, under sak 038/22, der det vart gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6, 11-7 nr. 5 bokstav a og 11-9 nr. 5 til oppføring av tilbygg til lagerbygning på gnr. 4 bnr. 15, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Med helsing

Nils Erling Yndesdal
kommunaldirektør

Egil Hauge
seksjonsleiar

Dokumentet er elektronisk godkjent