



Osterøy kommune
Plan- og kommunalteknisk utvalg

Vår referanse:
1122881501/2401157

Ansvarlig advokat:
Ingrid Sævold Moe

Dato:
12. juni 2022

SUPPLERENDE STØTTESKRIV – GNR. 4 BNR. 15, VALESTRANDSVEGEN 65

1. Innledning

Harris Advokatfirma AS representerer tiltakshaver, J. Tangerås Murerservice AS, i forbindelse med pågående klagesak, hvor tillatelse til oppføring av tilbygg/garasje med dispensasjon fra LNF-formål, byggegrense mot vei og utnyttelsesgrad først ble innvilget 21.04.22, før Statsforvalteren den 11.05.22 påklaget Osterøy kommune sitt vedtak. Statsforvalteren mener at vilkårene i pbl. § 19-2 ikke er oppfylt med den vurdering at hensynet bak LNF-formålet blir vesentlig tilsidesatt. Videre at fordelene er av privat karakter, mens ulempene i stor grad synes å være av allmenn og samfunnsmessig karakter.

Det vises til klagen i sin helhet, samt tilsvaret av 13.05.22 fremsatt på vegne av tiltakshaver av ansvarlig søker, Forum Arkitekter AS. Etter en nærmere vurdering av tiltaket, finner Harris vilkårene for dispensasjon fra gjeldende formål oppfylt. Følgelig er det ønskelig å supplere tiltakshavers anmodning til Osterøy kommune om å opprettholde vedtaket av 21.04.22.

Innledningsvis finner vi det nødvendig å fremheve at det ikke er tale om å drive service- og vedlikeholdsarbeider på eiendommen. Dette ble feilaktig oppgitt som en del av begrunnelsen for tiltaket om tilbygg/garasje, men dette er altså feil. Tilbygget skal kun nyttes til rent lagerformål, dermed at tiltaket utvilsomt vil bidra til opprydning på eiendommen uten å medføre økt støy eller andre ulemper for sine bebygde og naturlige omgivelser.

Vi håper nedenstående vurdering bidrar til å sikre at tiltaket blir tilstrekkelig opplyst, og at Plan- og kommunalteknisk utvalg finner dette nyttig for sin videre håndtering av saken.

2. Juridisk vurdering – interesseavveining iht. pbl. § 19-2

2.1. Dispensasjonsadgang

Det følger av pbl. § 19-2(1) første setning at «*Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov*». Ordlyden «kan» tilsier at det er opp til kommunens forvaltningsskjønn om dispensasjon skal innvilges. Det følger likevel av forarbeidene at skjønnsutøvelsen er underlagt omfattende begrensninger som følger av annet ledd som forutsetter at hensyn det søkes dispensasjon fra ikke blir vesentlig tilsidesatt,

samt at fordelene må være klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 (se nærmere prp. 32 s. 242).

Vi er ikke uenige i at dispensasjon er et unntak fra hovedregelen om samsvar med plan- og bygningsloven, inklusive gjeldende arealplaner. Denne unntaksregelen gir likevel kommunen adgang til å dispensere fra gjeldende arealformål forutsatt innfrielse av overnevnte vilkår. Følgelig må det foretas en konkret vurdering for hvorvidt det er grunnlag for å innvilge dispensasjon.

Kommunen er rette vedtaksmyndighet for dispensasjon fra LNF-formålet. Kommunen har foretatt en grundig vurdering og funnet at overnevnte vilkår er oppfylt i dette konkrete tilfellet. Vi vil i det følgende gjennomgå vurderingstemaene, sammenholdt med Statsforvalterens faktiske vurdering.

2.2. Hensyn bak LNF-formålet blir ikke vesentlig tilsidesatt

Hovedhensynet bak LNF-formålet er å ivareta jordbruks-, frilufts- og naturinteresser i området.

Statsforvalteren legger i sin vurdering til grunn at tiltaket medfører uheldige konsekvenser for eiendommens naturlige og bebygde omgivelser. Dette i form av for eksempel uheldig støy og annen ulempe for andre beboere i området, herunder også økning i tyngre trafikk på stedet. Videre at kommunen ikke har vurdert disse konsekvensene i dispensasjonsvurderingen med henvisning til § 19-2 tredje ledd.

Denne side er ikke enig i overnevnte betraktninger, da ovennevnte ulemper forutsetter at omsøkte tiltak medfører en klar utvidelse av driften på eiendommen. Som det fremkommer av byggesøknaden, er hensikten med tiltaket imidlertid en opprydning av dagens bruk av eiendommen. Næring i LNF formål, vil i seg selv tilsidesette gjeldende hensyn. Denne driften er imidlertid godkjent. Følgelig blir spørsmålet om tilbygget i seg selv medfører en vesentlig tilsidesetting av hensynene.

Et tilbygg/garasje vil i større grad muliggjøre innendørs lagring av maskiner og utstyr som allerede er tilknyttet driften og består på eiendommen. Det er ikke tale om utvidelse av driften, således vil tilbygget ikke medføre verken økt støy eller økt trafikk.

Som innledningsvis nevnt, skal det ikke utføres service og/eller vedlikehold av maskinene i tilbygget. Det blir derfor feil å forankre et eventuelt avslag i en begrunnelse om negative ulemper som økt støy. Slik vi ser det, vil Innendørs lagring heller virke positivt for omkringliggende eiendommer og beboere i området, da det medfører en opprydding i forhold til dagens situasjon. Maskiner som i dag er parkert «i dagen» skal lagres i tilbygget, noe som vil bedre den eventuelle påvirkningen/synligheten av maskinene.

Statsforvalteren finner også at rådmannen har gjort gode vurderinger særlig med tanke på at utvikling av næringseiendommer må skje iht. plan. Spørsmålet her blir imidlertid om tilbygget kvalifiserer til en utvikling av eiendommen som utløser behov for en planprosess.

Hensynet bak plankrav er å gi kommunen bedre mulighet til å styre arealdisponeringen. Bruken av arealene er ved planbehandlingen gjenstand for en omfattende politisk prosess der også

statlige organer, eiere/brukere, berørte organisasjoner, enkeltpersoner og grupper deltar. Plankravet sikrer dermed offentlighet og medvirkning i arealdisponeringen.

Isolert sett vil utviding av bygningsmassen trekke i retning av en utvikling av eiendommen. Denne problemstillingen fordrer likevel en konkret vurdering av den faktiske bruken av eiendommen. Eiendommen er base for anleggsvirksomheten til J. Tangerås Murerservice, hvor tomten nyttes som lager/oppstillingsplass for kjøretøy og utstyr. Eiendommen rommer således allerede et stort parkeringsareal med kombinert lagringsformål. Tilbygging av garasje vil medføre en tilsvarende reduksjon av det utendørs parkerings- og lagringsarealet.

Det er ikke planlagt utvidelse av drift, men en optimalisering av eksisterende drift ved en hensiktsmessig lagring av utstyret innendørs. Når driften ikke utvides, utvides heller ikke trafikken inn på eiendommen. Det er følgelig ikke behov for å vurdere konsekvenser av økt belastning på infrastrukturen som man ville vurdert dersom en drift faktisk ble utvidet.

Følgelig mener vi kommunen treffer med sin vurdering av tiltaket – i lys av eksisterende bruk av eiendommen, uten økte ulemper for sine omkringliggende eiendommer.

2.3. Fordelene er «klart større» enn ulempene

Vi kan ikke se at omsøkte tiltak vil gi nevneverdige negative konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet. Tvert imot, vil innvendig lagring av maskiner gi en klar fordel med tanke på jordvern – En unngår i større grad søling av olje mm. på grunnen, slik det er fare for ved utvendig lagring.

En innelukking av utstyr og tilhørende aktivitet, vil fysisk avgrense deler av eksisterende næringsaktivitet på eiendommen, og vil i så måte også gi skjerming mot de tilgrensende eiendommer i forhold til dets naturlige og bebygde omgivelser.

Det er også samfunnsøkonomisk med spart ressursbruk ved å unngå en full planprosess for et tiltak som kan behandles tilstrekkelig som en dispensasjon direkte i byggesaken. Tidsaspektet er også av vesentlig forskjell. Vi kan uansett ikke se at en planprosess vil kunne tilføre saken noe utover den brede og konkrete dispensasjonsvurderingen.

Det er ingen tvil om at omsøkte tiltak medfører fordeler for tiltakshaver i form av optimalisert drift ved innvendig lagring. Dette vil på sikt kunne gi en gevinst med mindre vær- og vind slitasje på utstyret. Sumvirkning av lengre levetid på utstyret og et redusert behov for vedlikehold er likevel også klare fordeler for miljøet, og dermed ikke kun en fordel av privatrettslig karakter.

3. Avslutning

I lys av overstående, mener vi å ha synliggjort at gjeldende hensyn bak LNF-formålet ikke vil bli «vesentlig tilsidesatt», og at fordelene er «klart større» enn ulempene. Vilåårene i pbl. § 19-2 er følgelig oppfylt, slik at lovens rammer ikke står til hinder for forvaltningsskjønnet i denne konkrete saken.

Omsøkte tilbygg – med rent lagerformål – bidrar til en forbedring og opprydning av eksisterende drift på eiendommen. På dette grunnlag, bes Plan- og kommunalteknisk utvalg om å opprettholde kommunen sitt vedtak om dispensasjon fra arealformålet, LNF, slik at tiltakshaver får mulighet til å realisere nødvendige tilbygging av garasje for lagring av eksisterende utstyr på eiendommen.

Med vennlig hilsen
Harris Advokatfirma AS



Susanne Nyborg Bjelland
Advokatfullmektig
snb@harris.no
976 27 645