

Osterøy kommune
Byggesaksavdelingen

Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen
Telefon: 56 39 00 03
Telefaks: 56 19 11 30
E-post: post@arkoconsult.no
www.arkoconsult.no

Deres ref:

Vår ref:
Merethe Svarstad

25.01.2023

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR TILTAK PÅ GNR. 49, BNR. 2 I OSTERØY KOMMUNE.

Saksforhold

Eiendommen ligger i et område som er regulert i reguleringsplan for Espevoll næringsområde planid 1253 2010 002. Tiltaket består i opparbeiding av vei i tråd med reguleringsplan, og reguleringsformålet er flere formål under samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Kommuneplan for Osterøy kommune er av nyere dato og har satt av området for tiltaket til LNF-formål. Ved motstrid er det den nyeste planen sitt arealformål som skal legges til grunn.

På bakgrunn av dette søkes det om dispensasjon fra LNF- formål for opparbeiding av vei med tilhørende infrastruktur på Gbnr 49/2 i Osterøy kommune i tråd med godkjent reguleringsplan.

Tiltakshaver er Romarheim Entreprenør AS.

Dispensasjonssøknaden er unnlatt nabovarslet jf Pbl § 21-3 andre ledd. Det vil ikke i noen grad berøre naboenes interesser at de ikke blir varslet om denne dispensasjonen. Naboene i denne saken er i all hovedsak involverte parter i utvikling av området, og de er grundig informert om infrastrukturen som omsøkes i planprosessen. Videre er dispensasjonssøknaden en konsekvens av at arealplankartet i kommuneplanen ikke har hensyntatt gjeldende reguleringsplan.

Regelverk

Plan –og bygningslovens § 19-2 åpner for at det kan gis dispensasjon. De nærmere vilkårene fremgår av § 19-2 andre ledd. Tredje ledd nevner hva som skal vektlegges i vurderingen;

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.»

Det følger av forarbeidene at en i vurderingen kun skal legge vekt på forhold som ivaretar generelle areal- og ressursdisponeringshensyn. I tillegg kan spesielle sosialmedisinske,

personlige og menneskelige hensyn påberopes, men det skal fortsatt føres en restriktiv praksis når det gjelder vektleggingen av disse. Vurderingene av fordeler og ulemper skal skje etter en samlet vurdering. Vurderingene etter andre ledd andre punktum er undergitt rettsanvendelsesskjønn (Prop. 169 L (2020-2021)).

Vurdering etter jordloven

Tiltaket faller utenfor jordlova §§9 og 12 jf jordlova § 2 bokstav a, ettersom området der tiltaket omsøkes er regulert til annet formål enn landbruk.

Vi har dermed ikke vurdert tiltaket etter jordlova.

Grunner for å gi dispensasjon

Formålet med å regulere til LNF er å sikre en fornuftig og bærekraftig utnyttelse av landbruk, natur og friluftsområdene. Videre er tanken at man, ved å sette restriksjoner på å bygge til andre formål, ivaretar allmennhetens tilgang til nevnte områder.

I denne saken er det snakk om oppgradering av nødvendig infrastruktur inn i et næringsområde på et areal som allerede har opparbeidet vei. Tiltaket vil med andre ord ikke komme i konflikt med allmennhetens tilgang til, eller medføre økt privatisering av, friluftsområdene. Tiltaket vil heller ikke medføre vesentlige endringer i det bestående miljø eller virke sjenereende for omgivelsene.

Tiltaket går heller ikke på bekostning av landbrukshensyn ettersom arealet er satt av til infrastruktur i reguleringsplan, og det må da ha blitt gjort grundige vurderinger angående dette i planprosessen. Regionale og nasjonale interesser vil ikke bli berørte av tiltaket. De etater som ivaretar disse interessene har hatt mulighet til å komme med uttalelse i planprosessen.

Det framstår som en glipp at arealformålet i kommuneplanen er LNF for området der det omsøkte tiltaket skal plasseres.

Konklusjonen er at hensynene bak bestemmelsen ikke blir «vesentlig tilsidesatt».

Av fordeler vil vi framheve at tiltaket vil medføre økt trafiksikkerhet for myke trafikanter i området.

Videre vil det være en fordel å gjøre tilkomsten med større kjøretøy enklere inn i næringsområdet, slik at driften i næringsområdet ikke skal bli påvirket av forsinkelser på grunn av veikapasitet.

Tiltaket er innenfor hensynsone for bevaring av naturmiljø H560_71 Lonelvi. Det må i planprosessen vært tatt grundige vurderinger på hvilken innvirkning reguleringsplanen vil ha på elvemusling og elven som naturmiljø. Det skal sikres mot avrenning til vassdraget i anleggsperioden.

Det bør dessuten vektlegges tungt at tiltaket er i tråd med gjeldende reguleringsplan.

Vi ser ingen nevneverdige ulemper med å tillate dispensasjon. Fordelene må da sies å være klart større enn ulempene.

Konklusjonen er at det bør gis dispensasjon.

Med vennlig hilsen/Best Regards

Merethe Svarstad

Merethe Svarstad
Leder for juridisk avdeling-seniorjurist

Sentralbord: +47 56390003 | Mobil: +47 94883393

Fax: +47 56191130

Epost: merethe@arkoconsult.no



arkoconsult
Arkoconsult AS