



OSTERØY KOMMUNE
Postboks 1
5293 LONEVÅG

Saksbehandlar, innvalstelefon
Fredrik Arnesen, 5557 2155

Klage på vedtak - Dispensasjon - Osterøy gbnr. 135/1 - Runnhovda - bygging av barnehage i LNF-område

Vi viser til brev frå Osterøy kommune av 30.05.2023. Saka gjeld dispensasjon for etablering og bygging av ny barnehage i LNF-område på gbnr. 135/1.

Statsforvaltaren klager på vedtak i sak 015/19 av 20. mars 2019 om dispensasjon frå LNF-formål og plankrav (jmfør føresegn 1.2 i kommuneplanen) for etablering og bygging av ny barnehage på gbnr. 135/1. Eit så stort og viktig tiltak som bygging av ein barnehage tilseier at det trengst ei planmessig avklaring.

Kommunen sin vurdering og vedtak

I vedtaket frå kommunen heiter det:

«Kommunen gjev dispensasjon frå arealføremålet LNF-område og plankravet i kommuneplanføresegn punkt 1.2, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6, 11-7 nr. 5 bokstav a og 11-9 nr. 1, til etablering og bygging av ny barnehage på gnr. 135 bnr. 1, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Grunngjeving:

Det er til fordel for samfunnet at det vert gjeve dispensasjon.

Valestrandsbygda veks grunna tilflytting, fortetting og nye byggefelt, og har i lengre tid hatt behov for ein meir moderne barnehage med større kapasitet enn den kommunen driv i dag.

Rådmannen fekk hausten 2018 i oppdrag av formannskapet å gjera eit utvida tomtesøk i Valestrandsområdet for å finna høvelege lokalitetar til ein ny 4/6 avd. barnehage. Norconsult sin rapport av 12. mars 2019 var ei grundig undersøking av eigna tomter mellom Valestrand og

Formannskapet fatta i møte 20. mars 2019 følgjande vedtak i sak 015/19:

«Alternativ Rundhovde 1 vert vald som tomt for ny barnehage på Valestrand. Rådmannen får i oppdrag å erverva ein tomt som tek høgde for eventuell utviding av anlegget, for eksempel 10 mål. Dersom priskravet for tomten vert urimeleg i høve til marknadspris, kjem rådmannen attende til formannskapet med saka.»



Tomta 135/1 ligg inntil nordre del av Runnhovdefeltet, plan ID 12532015005, og bygging av barnehage her må sjåast på som ei naturleg utviding av bustadområdet. Det er derfor ikkje nødvendig å måtte handsama denne reguleringsendringa i prosessen med Kommuneplanen sin arealdel som enno vert førebudd av administrasjonen.

I sak 091/22 om «Barnehagebruksplanen 2021-2030» vedtok heradsstyret i møte 19. oktober 2022 mellom anna følgjande kulepunkt:

«- Heradsstyret gjev løyve til bygging og opning av ny, privat barnehage med fire avdelingar på Rundhovde.

- Valestrand barnehage vert lagd ned når ny barnehage står klar på Rundhovde.»

Det er god og trafikksikker veg opp til Runnhovdefeltet med fortau heilt frå sentrum. Det er kort avstand til Eidefeltet og god tilkomst for andre delar av bygda. Plasseringa er både sentral for innbyggjarane og nær naturen for barna. For samfunnet er det derfor til stor nytte at det kjem barnehage på Runnhovde.

Grunngjeving for klagen

Statsforvaltaren meiner dispensasjonsvedtaket strir mot overordna plan og bryt med nasjonale føringar 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 lova 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 skjøn. I tillegg må fordelane med å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Hovudregelen er å følgje plan- og bygningslova, inklusive gjeldande arealplanar som er vedtatt i medhald av loven, medan dispensasjon er eit særskilt unntak 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

Det er gjeve dispensasjon for etablering og bygging av ny privat barnehage på Runnhovda. Eigedomen gbnr. 135/1 er ein landbrukseigedom og ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er sett av til LNF-område.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er mellom anna tiltakshavar sitt ynskje om å etablere ein barnehage på det aktuelle området. Det er bygd og regulert eit større tal bustader like ved tomte, og dette vil truleg utløyse trong for fleire barnehageplassar. Tomta ligg i tilknytning til lokalsenteret Valestrand. I følgje kommuneplanen skal Valestrand saman med Haus og Fotlandsvåg vidareutviklast som lokale senter. Det er vidare eit overordna ynskje om at utbygging av bustad, næring og



tenesteyting i hovudsak skal skje i tilknytning til desse områda. Valestrand har 1347 innbyggjarar i 2022, og tre barnehagar i sjølve bygda.

Vi viser til vår uttale i saka av 03.04.2023:

«Ein dispensasjon for oppføring av barnehage slik det er søkt om kan bidra til å undergrave kommuneplanen som informasjons-, styrings- og avgjerdsgrunnlag. Jamfør pbl. § 1-1 skal planlegging og vedtak mellom anna sikre openheit, forutsigbarheit og medverknad for alle. Det skal leggjast vekt på langsiktige løysningar, og konsekvensar for miljø og samfunn skal omtalast. All den tid arealet ikkje er sett av til eit formål som generelt opnar for utbygging elle formål som opnar for barnehage i kommuneplanen, og ein helle ikkje utarbeider reguleringsplan, vil ein ikkje sikre openheit, forutsigbarheit og medverknad i planlegginga. Dette er svært uheldig.

Vi minner òg om at kva som fell inn under kravet om plan går fram av pbl. Kap 12. Kommunen må vurdere søknaden i lys av desse føringane. Ein dispensasjon i frå plankravet er uheldig då det er fleire viktige omsyn som bør sikrast gjennom ein reguleringsplan, som ikkje vert utgreidd og sikra eit dispensasjonsvedtak. Ein reguleringsplan vil sikre naudsynte vurderingar og omsyn, mellom anna knytt til risiko- og sårbarheit, trafikktryggleik, landskapsverknader, infrastruktur mv.

Jamfør oversiktskart frå dispensasjonssøknaden og data frå NIBIO er store deler av tiltaket tenkt på overflatedyrka jord. Dette gjeld mellom anna barnehagebygg, leikeareal og parkeringsplass. Det er uheldig å byggje ned dyrka mark. I 2021 vedtok Stortinget ny nasjonal jordvernstrategi med et innskjerpa jordvernsmål. Ny målsetting er at omdisponering av dyrka jord ikkje skal overstige 3000 daa. Det er kommunanes ansvar å nå dette målet.

Statsforvaltaren rår difor i frå å dispensere frå LNF-formål i kommuneplanen og dispensere frå plankravet i kommuneplanføresegn punkt 1.2. for oppføring av barnehage på gbnr. 135/1 slik det er søkt om.»

Hovudomsynet bak LNF-formålet i kommuneplanen er å ivareta jordbruks-, friluft- og naturinteressene i det området det her er tale om. Dispensasjonen vil byggje ned overflatedyrka jord og byggje ned ein landbrukseigedom. Administrasjonen anslår at det vert opna for omdisponering av om lag 6 daa overflatedyrka mark ved denne dispensasjonen. Vidare vil dispensasjonen medføre rivning av bustad og driftsbygning på garden, slik at ein sit att med landbruksareal utan desse funksjonane. Dispensasjonen set difor omsyna bak LNF-formålet vesentleg til side.

Hovudomsynet bak plankravet i pbl. § 12-1 og føresegn § 1.2 i kommuneplanen er gjennom ein planprosess å fastsette meir i detalj korleis arealet innanfor planområdet skal nyttast. Gjennom ein planprosess vil ein sikre ein demokratisk og heilskapleg utvikling av arealutnyttinga i eit område, og viktige tilhøve som miljø, trafikk, teknisk infrastruktur mv. vil kunne sjåast i samheng med området rundt og eventuell vidare utvikling. I dette tilfellet ville ein reguleringsplan sikra naudsynte vurderingar og omsyn knytt til mellom anna risiko- og sårbarheit, trafikktryggleik, landskapsverknader, infrastruktur, støy mv. Gjennom dispensasjon frå plankravet vil ein ikkje sikre at desse viktige tilhøva vert ivaretekne. Rådmannen viser i saksutgreiinga mellom anna til at det er viktig å etablere trafikksikre løysingar for varelevering og levering/henting av born ved barnehagen. Vi viser i dette høvet særleg til krav til fysisk utforming for barn og unge jamfør *rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegginga*. Her heiter det at areal og anlegg som skal nyttast av barn og unge skal være sikra mot forureining, støy, trafikkfare og anna helsefare (punkt 5a). Dette er vesentleg ved etablering av ein barnehage.



Plankravet og krav til risiko- og sårbarhetsanalyse vert vidare naturleg skjerpa når dette ikkje er gjort i overordna plan, som ein følge av at området er sett av til LNF-formål i kommuneplanen.

Kommunen har ikkje vurdert eller vektlagt tilhøva knytt til jordvern og tryggleik i særleg grad i dispensasjonsvedtaket. Jamfør pbl § 19-2 tredje ledd skal det ved dispensasjon frå lov og forskrift leggjast særleg vekt på dispensasjonens konsekvensar for helse, miljø, jordvern, sikkerheit og tilgjengelegheit.

Vi viser elles til rådmannens vurderingar og tilråding:

«Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremålet i arealdelen i kommuneplanen og plankravet i kommuneplanføresegn punkt 1.2 ikkje er oppfylt.»

Konklusjon

Dispensasjonsvedtaket er i strid med både nasjonale og kommunale føringar for arealpolitikken.

Statsforvaltaren finn at dispensasjon frå LNF-formålet i kommuneplanen i denne saka set omsyna bak føremålet området er avsett til i gjeldande arealplan vesentleg til side, jf. pbl. § 19-2.

Dispensasjonen opnar mellom anna for nedbygging av om lag 6 daa overflatedyrka jord.

Dispensasjonen sett vidare plankravet i pbl. § 12-1 og i føresegn 1.2. i kommuneplanen vesentleg til side, jf. pbl. § 19-2. Eit så stort og viktig tiltak som bygging av ein barnehage tilseier at det trengst ei planmessig avklaring.

Statsforvaltaren klager difor på vedtak i sak 015/19 av 20. mars 2019 om dispensasjon frå LNF-formål og plankrav (jamfør føresegn 1.2 i kommuneplanen) for etablering og bygging av ny barnehage på gbnr. 135/1.

Dersom kommunen ikkje tek klaga til følge, skal saka sendast til Statsforvaltaren i Vestland. Statsforvaltaren vil deretter sende saka til Kommunal- og distriktsdepartementet for oppnemning av setjstatsforvaltar som fattar endeleg avgjerd i saka.

Med helsing

Nils Erling Yndesdal
kommunaldirektør

Fredrik Arnesen
seniorrådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent