

Osterøy kommune

Arkoconsult AS

Postboks 103
5291 Valestrandsfossen
Telefon: 56 39 00 03
E-post: post@arkoconsult.no
www.arkoconsult.no

Deres ref:
23/1360- 057/23

Vår ref:
Merethe Svarstad

Dato:
30.08.2023

KLAGE PÅ AVVISNING AV PLANINITATIV PÅ GBNR 54/25 M.FL I OSTERØY KOMMUNE.

1. Saksforhold

I denne saken ble det fattet vedtak om midlertidig dispensasjon for oppføring av boligbrakker i 5 år med vilkår om oppstart av reguleringsplan på Gbnr 54/25 i Osterøy kommune. Saken ligger nå hos Statsforvalter for endelig vedtak.

Arkoconsult sendte på vegne av tiltakshaver Miljø Drift AS, inn planinitativ for å starte prosessen med å regulere området som er satt av til næring i kommuneplanen, og som har vært benyttet til næring i ca 40 år. Utgangspunktet er at en større entreprenør ønsker å etablere seg på Osterøy og vil på den måten bidra med både arbeidsplasser og nye innbyggere i kommunen.

Kommunen vedtok planinitativet og oppstart av planprosess etter politisk behandling i Plan- og kommunalteknisk utvalg (heretter omtalt som planutvalget), deretter ble saken behandlet i Heradsstyret og Heradsstyret avviste planinitativet 21.06.2023.

På vegne av tiltakshaver klager vi på avvisningsvedtaket, og mener at vedtaket må tas opp til ny behandling i Heradsstyret og omgjøres.

2. Begrunnelse for klagen

2.1 Klage

På grunn av hensynet til forutberegnelighet og hensynet til kontradiksjon mener vi at Heradsstyret må ta saken opp til ny behandling.

Vi har fått opplyst at det nye grendalaget i området (opprettet i mai 2023) fikk mulighet til å komme med innlegg før saken ble behandlet i kommunestyret, og dette vil naturlig nok ha påvirket politikerne før de skulle stemme over saken. Det er uheldig at en part som har klaget på dispensasjonsvedtaket får et talerør for å kunne stoppe prosessen med å få regulert området uten at planstiller får mulighet til å imøtegå argumentasjonen. Dette vil være i strid med hensynet om kontradiksjon, planstiller må få mulighet til å besvare påstander fra klager. Planstiller burde også fått mulighet til å komme med et innlegg ettersom grendalaget fikk

denne muligheten. Det er dessuten usikkert om det nye grendalaget er en egentlig part i saken eller har rettslig klageinteresse all den tid det allerede eksisterer et grendaråd i området, og dette grendalaget er nyoppstått som en konsekvens av at naboer i området har egne ønsker for området.

Det ser også ut av avvisningsvedtaket at det blir lagt betydelig vekt på at deler av området som skal reguleres er LNF- formål. Dette stemmer ikke. Her vises det til vedtak som er gjort i forbindelse med fradeling av de bakre parsellene. I vedtakene her er det påført at de nye arealene skal legges inn som næringsareal ved rullering av kommuneplanens arealdel. Dessverre er disse vedtakene ikke blitt fulgt opp. Planinitiativet er dermed i tråd med arealformålet i kommuneplanen som er næring.

Det blir også lagt vekt på at steinknuseverket ikke har hatt nødvendig godkjenning for næringsvirksomheten sin. Dette er en eldre sak som ikke vil være naturlig å dra inn nå, det er jo ikke snakk om å drive steinknuseverk eller masseuttak som en del av næringen som skal etableres i dag. Det er også urimelig å vurdere tidligere drift og tiltak etter dagens regelverk, ettersom det kom ny plan- og bygningsloven i 2008 og disse tiltakene skjedde før denne trådte i kraft. Å legge vekt på dette vil være et utenforliggende hensyn som ikke skal vektlegges.

Vi stiller oss også undrende til at planinitiativet ble avslått når planutvalget innstilte positivt til planinitiativet, og det ble stilt vilkår om å sette i gang prosessen med planinitiativ for midlertidig dispensasjon for etablering av boligbrakker. Her er fristen på dispensasjonen 5 år, og tiltakshaver er nå stilt i en vanskelig situasjon der de har satt i gang en prosess for å oppfylle vilkår og få videreutviklet en eiendom som i kommuneplanen er satt av til næring. Reguleringsplanen er dermed i tråd med overordnet kommuneplan. Her bør det vektlegges at det allerede er innhentet rapporter, og at det vil bli en grundig prosess der naboer vil få mulighet til å uttale seg i planprosessen. Vi vil også fremholde at en godkjenning av planinitiativet ikke er en forhåndsgodkjenning av planen, men en tillatelse til å starte opp en planprosess der alle parter får belyst sine problemstillinger.

Det var også kun få stemmer i forskjell under avstemmingen, slik at det var ikke et stort flertall for å avvise planinitiativet. Dette taler for at innlegget før møtet kan ha vært utslagsgivende på utfallet.

På bakgrunn av dette mener vi at Heradstyret må ta saken opp til ny behandling.

3. Avslutning/konklusjon

Basert på argumentasjonen ovenfor mener vi at vedtaket bør omgjøres i sin helhet og planinitiativet bør godkjennes for oppstart.

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