



OSTERØY KOMMUNE  
Postboks 1  
5293 LONEVÅG

Saksbehandlar, innvalstelefon  
Fredrik Arnesen, 5557 2155

## Uttale - Dispensasjon - Osterøy 32/20 - oppretting av ny grunneigedom

Vi viser til brev frå Osterøy kommune, av 23.08.2023. Saka gjeld uttale til søknad om dispensasjon for oppretting av ny grunneigedom til næring på gbnr. 32/20.

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-område. Tiltaket ligg i kommuneplanen si omsynssone H560\_71 for Loneelva.

### Vurdering

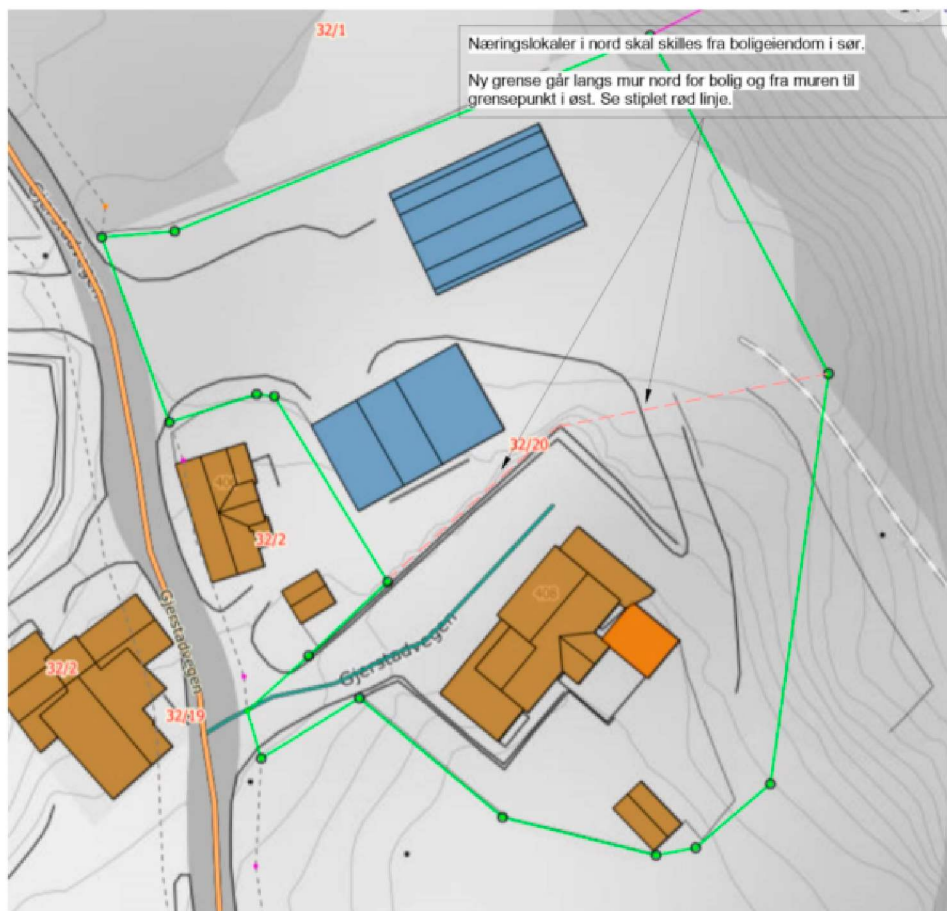
Hovudregelen er å følgje plan- og bygningslova (pbl.) inklusive gjeldande arealplanar, medan dispensasjon er eit unnatak frå dette, og skal ikkje vere kurant.

Kommunen kan ikkje gje dispensasjon dersom omsyna bak formålet det dispenserast frå, omsyna i lovens formålsføresegn eller nasjonale eller regionale interesser vert vesentleg tilsidesett. Fordelane ved å gje dispensasjon skal være klart større enn ulempene. Det kan ikkje dispenserast frå sakshandsamingsregler.

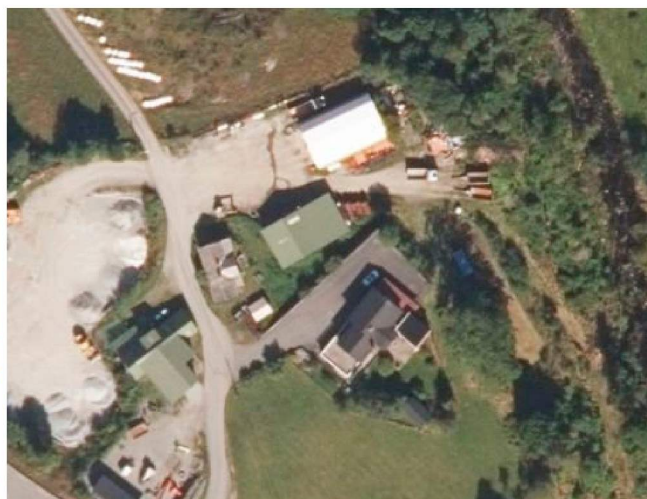
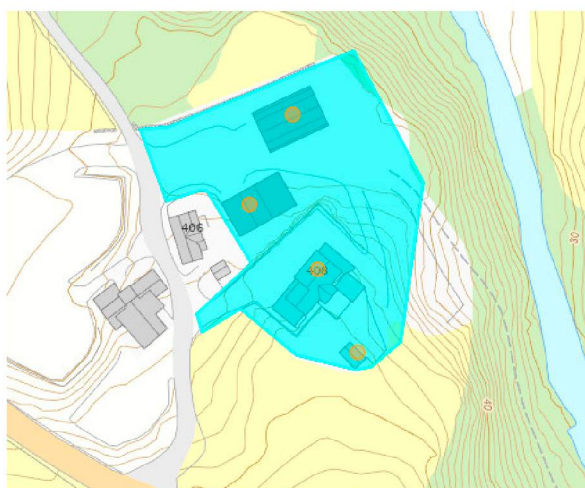
Det er søkt om å dele i frå ein del av 32/20 og opprette ny grunneigedom til næring. Eigendomen er 4209,3 m<sup>2</sup> stor består av ein bustad i sør og eit «anleggsområde» med to garasjar i nord. Det er søkt om frådelling av næringsbygningane frå bustadeigedomen. Søknaden vert mellom anna grunnjeven med at:

*«Anleggsområdet og boligen er på samme eiendom, men de har ingen naturlig sammenheng. Anleggsområdet benyttes i dag av et selskap som eies av beboer i boligen. I fremtiden kan boligen og selskapet har ulikt eierskap. Derfor er det fornuftig å dele eiendommen i to.»*

Næringsverksemd er i strid med LNF-formålet som området er sett av til i kommuneplanen. Statsforvaltaren saknar difor opplysningar frå kommunen om kva som ligg til grunn for at det har vakse fram relativt store næringstiltak i tilknytning til ein bustad i eit LNF-område, mellom anna knytt til juridisk status for dei ulike tiltaka på eigedomen. Det er helle ikkje opplyst kva eigedomen nyttast til i dag. Dispensasjonssøknaden er soleis ikkje tilstrekkeleg opplyst, noko som er uheldig.



Omsøkt tiltak



Kart og flyfoto



Gjennom frådellinga vil ein opprette ein fritt omsetjeleg næringsseigedom på staden. Dette vil vere uheldig mellom anna av omsyn til to bustader som ligg svært tett på arealet. Uregulert næringsverksemd vil kunne gje negative verknader for bebuarar i desse bustadene, mellom anna knytt til støy, støv, trafikk osv.

Ein del av egedomen ligg i kommuneplanens omsynssone naturmiljø H560\_71 for Loneelva. Loneelva er eit verna vassdrag med relativt store verdjar. Det vil vere uheldig å leggje til rette for næringsverksemd innanfor denne sona, då dette kan påverke verdiane vassdraget og verdjar knytt til vassdraget negativt. Tiltaket ligg vidare i nedbørsfeltet for- og såleis det økologiske funksjonsområdet til elvemusling. Det er uheldig å opne for næringsverksemd i dette området utan at konsekvensar av næringsverksemd er vurdert og eventuelle naudsynte tiltak for å sikre naturmiljø er utført. Vi minner om at naturen med det biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfaldet, og økologiske prosessar skal takast vare på gjennom berekraftig bruk og vern, jf. naturmangfaldlova (nml) § 1. Prinsippa i nml. §§ 8 til 12 om kunnskapsgrunnlaget, føre-var-prinsippet, økosystemtilnærming og samla belastning, skal leggjast til grunn for arealplanlegginga, jf. nml. § 7.

### Konklusjon

Søknaden er etter vårt syn mangelfullt opplyst. Vi saknar opplysningar frå kommunen om kva som ligg til grunn for at det har vakse fram relativt store nærings tiltak i tilknytning til ein bustad i eit LNF-område, mellom anna knytt til juridisk status for dei ulike tiltaka på egedomen.

Oppretting av ein fritt omsetjeleg uregulert næringsseigedom slik det er søkt om er uheldig, mellom anna av omsyn til to bustader som ligg svært tett på arealet. Det er vidare uheldig at arealet ligg nær verna vassdrag og delvis i omsynssone for naturmiljø H560\_71 for Loneelva og i nedbørsfeltet til vassdrag med elvemusling. Konsekvensar av næringsverksemd på dette arealet er ikkje vurdert, jamfør mellom anna nml.

Statsforvaltaren rår difor sterkt i frå dispensasjon for oppretting av ny grunneigedom til næring på gbnr. 32/20.

For å sikre at naudsynte planomsyn vert ivaretekne i arealplanlegginga, vil vi tilrå at arealet eventuelt vert vurdert regulert i ein ordinær reguleringsplanprosess, med tilstrekkeleg utgreiingar og med eventuelle juridisk bindande føringar for arealbruken.

Vi ber om å få eit eventuelt positivt dispensasjonsvedtak til klagevurdering.

Med helsing

Egil Hauge  
seksjonsleiar

Fredrik Arnesen  
seniorrådgjevar

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

