



OSTERØY KOMMUNE
Postboks 1
5293 LONEVÅG

Saksbehandlar, innvalstelefon
Fredrik Arnesen, 5557 2155

Uttale - Osterøy - 30/3 - deling - dispensasjon

Vi viser til brev frå Osterøy kommune av 28.09.2022. Saka gjeld deling av ein parsell på 2215 m² frå gnr. 30 bnr. 3. til gnr. 30 bnr. 30.

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-område. Arealet ligg i 100-metersbeltet langs vassdrag. Ein del av området ligg i Omsynssone naturmiljø H560_71 Loneelva.

Det er søkt dispensasjon frå LNF-formålet i kommuneplanen. Industriføretaket LOBAS har trong for areal for utviding, dei har eigedom som ligg inntil dette arealet som er bygd ut.

Saka har vore handsama tidlegare i kommunen med positivt vedtak, påklaga av statsforvaltaren i Vestland og fått avgjerd av statsforvaltaren i Rogaland der tidlegare vedtak vart oppheva då saka opphavleg ikkje vart sendt til statsforvaltaren til uttale jf. pbl § 19-1.

Kommunen startar difor saka på nytt, sender søknad om dispensasjon for arealoverføring og deling etter pbl.

Vurdering

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

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 loven si formålsføresegn eller nasjonale eller regionale interesser vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane med å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

I 100-metersbeltet langs vassdrag skal det alltid takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser jf. pbl. § 1-8 første ledd. Forbodet i § 1-8 andre ledd



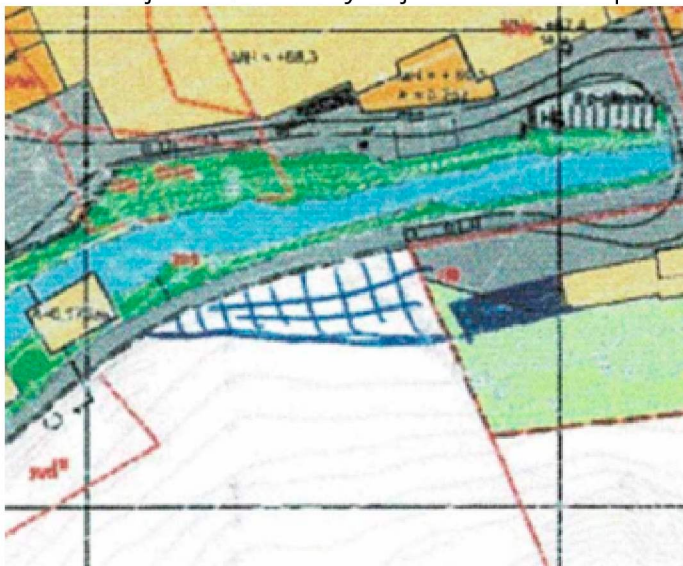
skal vege tungt. Eventuelle avvik frå dette forbodet skal som hovudregel skje gjennom ordinær planlegging, ikkje som dispensasjon, jf. Ot. prp. Nr. 32 (2007-08).

Det er søkt om dispensasjon frå LNF-formålet i kommuneplanen for å dele i frå eit areal på 2215m² frå gbnr. 30/3 og overføre dette til det tilgrensande næringsområdet gbnr. 30/30. Søknaden er mellom anna grunngjeve med at tiltakshavar treng meir plass til fabrikk og at arealoverføringa vil på sikt vera ein styrke for verksemda sitt drifts- og utviklingspotensiale.



Område som er søkt frådelt.

Slik vi kan sjå frå søknaden ynskjer tiltakshavar å planere ein del av området (skravert):



Område som skal planerast og byggjast tilbygg på. Tilbygg er på regulert næringsområde.

Tiltaket ligg om lag 10-15 meter frå Loneelva. Området som ein ynskjer å planere ligg i *Omsynssone naturmiljø H560_71 Loneelva* i kommuneplanen. Jmfør punkt 7.5 i føreseigna er dette ei sone med særleg omsyn til landbruk, friluftsliv, grønstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (PBL § 11-8 c). Omsynssona viser at spesiell aktsemd må takast i slike område. Dette må vektleggjast i dispensasjonsvurderinga.



Tiltaket vil innebære risiko for betydeleg og irreversibel skade på den kritisk trua elvemuslingbestanden i Loneelva nedstraums planområdet. Forekomst av elvemusling i denne delen av Lonevassdraget er mogleg lokalt utrydda. Men det er likevel eit mål at elvemuslingen skal reetablerast til dei delane av Lonevassdraget kor han har hatt tilhald tidlegare. Dette omfattar areala som omhandlast i denne saka. Derfor må ein i praksis forvalta areala som drenerer til vassdraget som om det er elvemusling der i dag.

Ved vurdering av plan- og byggesak eller dispensasjon som rører naturmangfald, skal dei miljørettslege prinsippa i naturmangfaldlova §§ 8 til 12 leggjast til grunn som retningslinjer. Det skal gå fram av avgjerda korleis prinsippa er vurdert og vektlagt i saka. I vurderinga skal forvaltninga legge til grunn eksisterande kunnskap om kva for slag naturmangfald som kan påverkast av tiltaket og kva for effektar tiltaket vil ha på dette naturmangfaldet.

Dette inneber at alle tiltak som kan få negative verknader for elvemusling må vurderast av fagkunnige. Dette for å vere trygg på at eventuelle tiltak ikkje vil gje negative verknader for elvemusling, både i anleggsfasen og når tiltaket er etablert. Ved utbygging og gravearbeid vil avrenning av sjølv "reine" jord – og steinpartiklar kunne vere svært skadeleg for livet i elva ettersom desse vil legge seg på elvebotnen. Det kan hindre oksygentilgang for elvemusling og anna artsmangfald som har tilhald der.

Tilråding

Tildeling av nytt areal som skal nyttast til næringsformål må i all hovudsak gjerast på overordna nivå i kommuneplan. Omsøkt areal som skal planerast ligg i *Omsynssone naturmiljø H560_71 Loneelva* i kommuneplanen. I denne omsynssona skal ein mellom anna ta særleg omsyn til bevaring av naturmiljø, og ein bør vere varsam med å tillate nye og inngripande tiltak.

Tiltaket vil innebære risiko for betydeleg og irreversibel skade på den kritisk trua elvemuslingbestanden i Loneelva nedstraums planområdet. Dei miljørettslege prinsippa i naturmangfaldlova §§ 8 til 12 skal leggjast til grunn som retningslinjer ved dispensasjon som rører naturmangfald. Det er ikkje gjort faglege vurdering av verknader for naturmangfald i denne saka.

Statsforvaltaren rår difor i frå at det vert gjeve til dispensasjon til deling av ein parsell på 2215 m² frå gnr. 30 bnr. 3. til gnr. 30 bnr. 30 slik det er søkt om.

Vi ber om å få eit eventuelt positivt vedtak i saka til klagebehandling.

Med helsing

Jan Vidar Voster
seniorrådgjevar

Fredrik Arnesen
seniorrådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent