

Osterøy kommune
Teknisk forvaltning
Postboks 1
5293 LONEVÅG

post@osteroy.kommune.no

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref. 182903002	Ansvarlig advokat: Christian Grahl-Madsen	Dato 28.04.2021
------------	----------------	-----------------------	--	--------------------

20/2332-21/6602 UTTAELSE TIL KLAGE

Eiendom	Gnr 121 bnr 1
Tiltakshaver	Einar Ove Håland
Tiltak	Opprettelse av ny grunneiendom

Jeg viser til oversendelse datert 13.4.2021. Statsforvalteren i Vestland har påklaget vedtaket av 10.3.2021 fra Osterøy kommune i sak 016/21. Klagen fremstår å være rettidig.

Det ble gitt frist for uttalelse til i dag den 28.4.2021.

Det ble sendt felles søknad om deling etter både plan- og bygningsloven og etter jordloven. Søknaden om deling etter jordloven er ikke behandlet administrativt. Denne søknaden bør behandles før saken går videre til klagesaksbehandling. Saksforholdet vil da bli bredere utredet. De landbruksfaglige vurderingene etter jordlovene vil også bidra til å belyse og utdype de henvisningene som går frem av klagen og som er knyttet til nåværende og fremtidig gårdsdrift på eiendommen.

Klagen fra Statsforvalteren synes i hovedsak å være begrunnet med at dispensasjonen som er gitt i denne saken vesentlig setter til side hensynene bak formålsbestemmelsen til plan- og bygningsloven og hensynene bak kommuneplanens arealdisponering. Statsforvalteren legger på denne bakgrunn til grunn at det ikke er rettslig adgang til å gi dispensasjon i denne saken. Statsforvalteren mener uansett at fordelene ved å gi dispensasjon ikke overstiger ulempene ved at dispensasjon gis.

Statsforvalteren legger for det første til grunn en svært streng tolkning av hva som ligger i «vesentlig tilsidesatt».

I Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) side 242 står det blant annet følgende om dispensasjon fra arealplaner:

"Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan. Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner».

Kommuneplanen for Osterøy er fra 2011 og har vedtatt varighet frem til 2023. Planen nærmere seg sitt utløp og står foran en revisjon.

Dispensasjonen i denne saken ble gitt av Plan- og kommunalteknisk utval som springer ut av de folkevalgte organ i kommunen. Dispensasjonen er gitt på et helt konkret og velbegrunnet grunnlag basert på at utvalget også foretok befarings på stedet. Begrunnelsen er som følger:

«Utvalet har vore på synfaring på området, og området er vurdert. Arealet grensar til eksisterande veg og arealet er ikkje verdifullt som jordbruksareal. Arealet er dels prega av berg i dagen, vegetasjon på skrin jord og dels gamle røter etter tidlegare vedhogst. Det er dermed ikkje av vesentleg verdi som jordbruksareal. Slik arealet ligg er det ikkje naturleg som

tilleggsjord. Området sikrer fortetting og utnyttning av eksisterende infrastruktur med at veg og annen infrastruktur kan nyttast. Arealet ligg på eit høgdedrag og vil ikkje kome i konflikt med gardsdrifta».

Begrunnelsen til utvalet er konkret, detaljert, grundig, saklig og forankret i lokale stedlige forhold. Vurderingen viser på den ene siden at arealet ikke er egnet innenfor den vedtatte arealbruken, og på den andre siden til at det er infrastrukturelle fordeler knyttet til utnyttelse av arealet til boligformål. Klarere kan det ikke begrunnes at dispensasjon ikke tilsidesetter verken planbestemmelse eller formålsbestemmelse.

Begrunnelsen som utvalet har gitt viser at de hensyn som ligger til grunn for kommuneplanen, har blitt svekket med tiden. Planens alder og områdets utvikling har blitt lagt til grunn ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon. Dette er relevante hensyn. Begrunnelsen må også ses i sammenheng med at kommuneplanen er overordnet og delvis generell. Planens arrondering av arealer innenfor formålsgrensene kan ikke hensynta alle relevante forhold og heller ikke spesifikke lokale forhold som tilsier at planen lokalt kan ha betydelig mindre verdi.

Tiltakshaver vil også sende inn forslag til endringer i arealstatus for det aktuelle området som innspill til fremtidige rullinger av kommuneplanen. Området vil da kunne få vedtatt en planstatus som stemmer overens med den faktiske og politisk villedede bruken av området. Dette innebærer også i forlengelsen, at hensynene bak planen har ingen verdi for dette aktuelle arealet.

Statsforvalteren sin strenge tolkning av begrepet «vesentlig tilsidesatt» fremstår å avvike fra det reelle juridiske innholdet i begrepet.

Utvalet sin begrunnelse beskriver arealet på en måte som nødvendigvis innebærer at arealet brukt som landbrukseiendom ikke har verdi. Ikke på kort sikt og ikke på lang sikt. Arealet kan ikke tjene som ressurs for den landbrukseiendommen det i dag tilhører, og heller ikke som tilleggsareal for andre. Arealet kan ikke tjene som ressursgrunnlag ut fra sin bonitet og beskaffenhet for øvrig. Heller ikke på dette punktet er det anførsler i Statsforvalterens klage som tilsier at klagen skal tas til følge.

I klagen er ikke anførselen knyttet til avveiningen av fordeler og ulemper ved at dispensasjon gis nærmere begrunnet. Utvalet har vurdert fordelene og konkludert med at dispensasjon skal gis. Selv om avveiningen mellom fordeler og ulemper til en viss grad er et rettslig bundet skjønn, så vil vektingen av de ulike forhold i stor grad måtte bero på et fritt skjønn. Det er kommunen ved sine politisk valgte tillitspersoner som er den nærmeste til å vurdere vekten av fordelene ved at dispensasjon gis. Av hensyn til det kommunale selvstyret skal Statsforvalteren vise tilbakeholdenhet med å overprøve slike vurderinger.

Som det går frem ovenfor ber tiltakshaver om at klagen ikke tas til følge.

Med hilsen

Christian Grahl-Madsen
Tlf.: 911 60 880
e-post: christian@advokat.bergen.no