

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
050/21	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	09.06.2021
067/21	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	25.08.2021
080/21	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	29.09.2021

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	20/2332

121/1 Mjelstad - Søknad om dispensasjon for oppretting av ny grunneigedom - handsaming av ny klage

Vedlegg:

Klage - Osterøy - 121/1 - Mjelstad - oppretting av grunneigedom - dispensasjon

182903002

121/1 Mjelstad - Søknad om dispensasjon for oppretting av ny grunneigedom - handsaming av klage

182903001

121/1 Mjelstad - Søknad om dispensasjon for oppretting av ny grunneigedom - vedtak

121-1 revidert dispensasjonssøknad

121-1 søknad om dispensasjon

121-1 søknad om deling - situasjonsplan

121-1 situasjonskart 1-1000

121-1 ortofoto 1-1000

121-1 ortofoto 1-5000

121-1 plan 1-1000

121-1 plan 1-5000

Uttale - Osterøy - 121 1 - Mjelstad - oppretting av grunneigedom - dispensasjon

Vedtak - utvida bruk av avkjørsel - fv. 5426 - gnr 121 bnr 1 - Osterøy kommune

situasjonsplan_CCF_000065(1).pdf.pdf

Krav til utforming av avkøyrsløse 70564.pdf

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

"Plan- og kommunalteknisk utval sitt vedtak av 10.03.2021 saksnr. 016/21 vert oppretthalde.

Klagen av 06.04.2021 frå Statsforvaltaren i Vestland vert ikkje teken til fylgje.

Saka vert send til Statsforvaltaren i Vestland for vidaresending til Kommunal- og moderniseringsdepartementet for oppnemning av setjestatsforvaltar, som skal fatte endeleg avgjerd, jf. plan- og bygningslova § 1-9, jf. forvaltningslova § 33."

Plan- og kommunalteknisk utval - 050/21

PL - behandling:

Alf T. Mortensen, FRP, gjorde slikt framlegg: "Saka vert utsett i påvente av at handsaminga etter jordlova vert ferdigstilt."

AVRØYSTING

Alf T. Mortensen sitt framlegg - vedteke med 3 røyster (1H,1AP,1FRP) mot 2 røyster (1MDG,1SP)

PL - vedtak:

Saka vert utsett i påvente av at handsaminga etter jordlova vert ferdigstilt.

Plan- og kommunalteknisk utval - 067/21

PL - behandling:

Alf Terje Mortensen, FRP, gjorde slikt framlegg: Saka vert utsett til neste møte i påvente av statsforvalteren sin handsaming av 066/21.

AVRØYSTING:

Alf Terje Mortensen, FRP, sitt framlegg - samrøystes vedteke

PL - vedtak:

Saka vart utsett til neste møte i påvente av statsforvalteren sin handsaming av 066/21.

Plan- og kommunalteknisk utval - 080/21

PL - behandling:

Alf Terje Mortensen, FRP, gjorde slik framlegg:

"Klagen vert teke til følge. Vedtaket vert oppretthalde.

Merknader i klage frå statsforvaltaren er vurdert. Området som er søkt dispensasjon for, er no gitt dispensasjon etter jordlova. Det er ikkje kome motsegn på denne. Det er i denne saka trong for dispensasjon frå kommuneplanens arealdel, som etterkvart er gammal. Føremålet med føreseigna/ene det vert dispensert frå, er ikkje tilsidesett. Omsøkte område grenser til eksisterande infrastruktur. Dispensasjonen påverkar ikkje helse, miljø og sikkerheitsaspektet eller tilgjenge. Korkje for publikum eller anna ferdsle i området. Det er ikkje dispensert frå sakshandsamingsreglar. Omsøkte område vil kunne nytte eksisterande tilkomstveg, og vil bli liggande i nærleiken av fleire andre bustader. Osterøy kommune har i ei årrekke vore nøydd til å gje ein del dispensasjonar som følge av at me har ein eldre plan. Dersom denne dispensasjonen vert gjeve, vil den ikkje medføre auka press i høve til andre dispensasjonar. Fleirtalet i utvalet vurderer denne dispensasjonen som fornuftig å gje. Det er etter ei samla vurdering klart større fordeler enn ulemper med å gje dispensasjonen."

AVRØYSTING:

Framlegga vert sett opp mot kvarandre:

Rådmannen sitt framlegg -

2 røyster (H, MDG)

Alf Terje Mortensen, FRP, sitt framlegg -

3 røyster (FRP, AP, SP)

PL - vedtak:

Klagen vert teke til følge. Vedtaket vert oppretthalde.

Merknader i klage frå statsforvaltaren er vurdert. Området som er søkt dispensasjon for, er no gitt dispensasjon etter jordlova. Det er ikkje kome motsegn på denne. Det er i denne saka trong for dispensasjon frå kommuneplanens arealdel, som etterkvart er gammal. Føremålet med føresegna/ene det vert dispensert frå, er ikkje tilsidesett. Omsøkte område grenser til eksisterande infrastruktur. Dispensasjonen påverkar ikkje helse, miljø og sikkerheitsaspektet eller tilgjenge. Korkje for publikum eller anna ferdsle i området. Det er ikkje dispensert frå sakshandsamingsreglar. Omsøkte område vil kunne nytte eksisterande tilkomstveg, og vil bli liggande i nærleiken av fleire andre bustader. Osterøy kommune har i ei årrekke vore nøydd til å gje ein del dispensasjonar som følge av at me har ein eldre plan. Dersom denne dispensasjonen vert gjeve, vil den ikkje medføre auka press i høve til andre dispensasjonar. Fleirtalet i utvalet vurderer denne dispensasjonen som fornuftig å gje. Det er etter ei samla vurdering klart større fordeler enn ulemper med å gje dispensasjonen."

Saksopplysningar:**Politisk handsaming**

Saka skal avgjerast i plan- og kommunalteknisk utval.

Dersom plan- og kommunalteknisk utval ikkje tek klagen til følge, skal saka sendast til Statsforvaltaren i Vestland for vidareending til Kommunal- og moderniseringsdepartementet for oppnemning av setjstatsforvaltar, som fattar endeleg avgjerd.

Saksopplysningar

Eigedom: gnr. 121 bnr. 1, Mjelstad.

Tiltakshavar/eigar: Einar Ove Håland.

Klagar 1: Advokat Christian Grahl-Madsen.

Klage 1 motteken: 30.11.2020.

Klagar 2: Statsforvaltaren i Vestland.

Klage 2 motteken: 06.04.2021.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen for oppretting av ny grunneigedom frå gnr. 121 bnr. 1.

Det er i søknaden opplyst at søknaden gjeld eit tomteareal på 1260 m².

Det vart gjeve avslag på dispensasjonssøknaden i vedtak av 19.11.2020 saknr. 440/20.

Klage 1

Kommunen mottok klage på vedtak av 19.11.2020 saknr. 440/20 frå advokat Christian Grahl-Madsen den 30.11.2020, og denne klagen vart handsama av plan- og kommunalteknisk utval i møte den 10.03.2021 saksnr. 016/21. Klagen frå advokat Christian Grahl-Madsen vart teken til følge og utvalet gjorde fylgjande vedtak i saka:

"Kommunen sitt vedtak av 19.11.2020 saknr. 440/20 vert gjort om. Klagen vert teke til følge. Det vert gjeve løyve som omsøkt.

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 sikrar fortetting og utnytting av eksisterande infrastruktur med at veg og anna infrastruktur kan nyttast. Arealet ligg på eit høgdedrag og vil ikkje kome i konflikt med gardsdrifta. Det er klart større fordelar enn ulemper ved å gje løyve. Lova sitt føremål vert ikkje sett til side ved å gje løyvet."

Klage 2

Statsforvaltaren i Vestland har i brev av 06.04.2021 klagt på utvalet sitt vedtak av 10.03.2021 saksnr. 016/21.

Advokat Christian Grahl-Madsen har i brev av 28.04.2021 kome med uttale til klagen.

Saka no gjeld dermed handsaming av klage 2 motteken 06.04.2021 frå Statsforvaltaren i Vestland.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-område.

Klage 2

Klagen frå Statsforvaltaren i Vestland gjeld plan- og kommunalteknisk utval sitt vedtak av 10.03.2021 saksnr. 016/21, der det vart gjeve dispensasjonsløyve til oppretting av ein ny grunneigedom frå gnr. 121 bnr. 1.

Grunngjeving for klagen er:

"Med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 kan kommunen dispensere frå føresegn som er gjevne i medhald av lov. Kommunen kan likevel ikkje gje dispensasjon dersom omsyna bak føremålet området er avsett til i gjeldande arealplan, eller omsyna i føremålsparagrafen pbl. § 1-1 vert sett vesentleg til side, jf. pbl. § 19-2. I tillegg må fordelane med å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Vilkåra i § 19-2 er rettslege vurderingar og ikkje eit kommunalt skjønn.

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

Dispensasjonar må heller ikkje undergrave planane som informasjons- og avgjerdsgrunnlag. Det skal normalt ikkje vere anledning 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.

Statsforvaltaren rådde i frå dispensasjon i brev av 16.12.2020:

I søknaden kjem det fram at arealdelen av kommuneplanen for Osterøy kommune opnar for spreidd bustadbygging i LNF-område, noko som er feil og vert påpeika i oversendingsbrevet frå kommunen. Tiltakshavar oppgjer vidare at gardsbruket per i dag ikkje er i drift. Det omsøkte arealet er i databasen til NIBIO i all hovudsak produktiv skog, men arealet grensar mot overflatedyrka mark i vest.

Dispensasjonar som gjeld frådeling av bustadhus eller -tomter på gardsbruk skal vurderast i lys av jordlova §§ 9 og 12, dvs. den aktuelle landbrukseigedomen sitt langsiktige behov og ressursgrunnlag, og eventuelle drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området.

Gardsbruket er som nemnt per i dag ikkje i drift. Dispensasjonen kan difor ikkje grunngjevast med omsyn til landbrukseigedomens langsiktige behov og ressursgrunnlag. Det vil difor være uheldig å gje

dispensasjon frå arealformålet i kommuneplanen til oppretting av ny grunneigedom, slik det er søkt om. Ein dispensasjon i dette høvet vil kunne skape svært uheldig presedens for liknande saker i området og elles i kommunen og såleis undergrave kommuneplanen som avgjerdsverktøy.

Det går fram av plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 fjerde ledd at kommunen ikkje bør dispensere der ein statleg eller regional styresmakt har uttalt seg negativt til søknaden.

Hovudomsynet bak LNF-føremålet i kommuneplanen er å ivareta jordbruks-, friluft- og naturinteressene i det området det her er tale om. Bustader som ikkje er i samsvar med kommuneplanen, og som ikkje er grunngjeve av omsyn til landbrukseigedomens langsiktige behov og ressursgrunnlag, set omsyna bak føremålet området er avsett til i gjeldande arealplan vesentleg til side.

Omsynet til ei forsvarleg, offentlig og planlagt areal- og ressursdisponering må vektleggast. Tildeling av bustadeigedomar er ei type utvikling som bør skje gjennom plan med heilskaplege løysingar, der infrastruktur er avklart, og der konsekvensar er utgreia. Det er lite effektiv styring av samfunnet å opprette vilkårlige spreidde bustadtomter i strid med arealdelen i kommuneplanen, og det er ei dårleg løysing både samfunnsøkonomisk og for miljøet. I dei tilfella der kommunen finn at det er ynskjeleg med spreidd busetnad i LNF-område, vert underføremålet areal for spreidd bustadbygg i plan- og bygningslova § 11-7, nr. 5, bokstav b nytta, og området vert kartfesta i kommuneplankartet. Osterøy kommune har fleire slike område i arealdelen i kommuneplanen, som ikkje er fullt utbygd. Det bør difor ikkje opnast for oppretting av nye bustadtomter og utbygging i LNF-område i strid med gjeldande kommuneplan.

Tildeling av areal som skal nyttast til bustader må i all hovudsak gjerast på overordna nivå i kommuneplanen for å sikre forsvarleg planavklaring. Statsforvaltaren meiner rådmannen har gjort gode vurderingar i denne saka. Frådeling av ei ny bustadtomt gjennom dispensasjon, utan at dette er grunngjeve av omsyn til landbrukseigedomens langsiktige behov og ressursgrunnlag, vil ikkje ivareta føremålet i plan- og bygningslova § 1-1, og det vil ikkje vere i samsvar med gjeldande praksis i kommunen.

Dersom kommunen opnar for at ein kan opprette nye grunneigedomar for bustader i LNF-område gjennom dispensasjon vil faren for å skape uheldig presedens være svært stor. Ein dispensasjon vil vidare undergrave kommuneplanen som styringsverktøy.

Konklusjon

Statsforvaltaren finn at ein dispensasjon i denne saka vil setje omsyna bak føremålet området er avsett til i gjeldande arealplan og omsyna i føremålsparagrafen pbl. § 1-1 vesentleg til side, jf. pbl. § 19-2, og at kommunen difor ikkje kan gje dispensasjon slik det er søkt om. I tillegg kan Statsforvaltaren heller ikkje sjå at fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene, jf. pbl § 19-2 andre ledd andre setning. Lova sine vilkår for dispensasjon er då ikkje oppfylte."

Kommunen syner elles til mottaken klage.

Klagen er send til partane, og advokat Christian Grahl-Madsen har i brev av 28.04.2021 kome med merknader til klagen.

"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 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 villede 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 anføresler i Statsfovalterens 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."

Kommunen syner elles til motteken uttale.

VURDERING

Rådmannen vurderer at plan- og kommunalteknisk utval sitt vedtak av 10.03.2021 saksnr. 016/21 er eit enkeltvedtak som det kan klagast på, og Statsforvaltaren i Vestland har rettsleg klageinteresse i saka, jf. forvaltningslova § 28, 1. ledd.

Dispensasjonsvedtaket i klagesak 1 vart send til Statsforvaltaren i Vestland, som vedlegg til brev av 12.03.2021. Klagefristen er 3 veker, jf. forvaltningslova § 29, 1. ledd. Kommunen mottok klage på vedtaket den 06.04.2021. Rådmannen vurderer at klagen er rettidig, jf. forvaltningslova § 29, 1. ledd.

Klage 2

Det er i klagen mellom anna synt til at kommunen ikkje kan gje dispensasjon dersom omsyna bak føremålet området er avsett til i gjeldande arealplan, eller omsyna i føremålsparagrafen i plan- og bygningslova § 1-1 vert sett vesentleg til side, jf. plan- og bygningslova § 19-2. Det vert vidare synt til at hovudregelen er å følge plan- og bygningslova inklusive gjeldande arealplanar, medan dispensasjon er eit unnatak frå dette. Det skal ikkje vere kurant å fråvike gjeldande plan.

Advokat Grahl-Madsen syner mellom anna til at Statsforvaltaren i Vestland legg til grunn ei svært streng tolking av kva som ligg i "vesentlig tilsidesatt", og syner mellom anna til Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) side 242. Vidare vert det synt til alderen på kommuneplanen for Osterøy, som er frå 2011 og skal gjelde fram til 2023. Planen nærmar seg dermed vedteken utløpsdato og planen skal snart reviderast. Dispensasjonen i denne saka vart gjeve av plan- og kommunalteknisk utval på eit heilt konkret og velgrunna grunnlag basert på at utvalet og føretok ei synfaring på staden.

Det er i klagen mellom anna synt til at fordelane med å gje dispensasjon må vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Vilkår i § 19-2 er rettslege vurderingar og ikkje eit kommunalt skjønn.

Advokat Grahl-Madsen syner mellom anna til at grunngevinga til utvalet er ei konkret, detaljert, grundig, sakleg og forankra i lokale stadlege tilhøve. Vurderingane syner på den eine sida at arealet ikkje er eigna innanfor den vedtekne arealbruken, og på den andre sida til at det er infrastrukturelle fordelar knytt til utnytting av arealet til bustadføre mål.

Det er i klagen synt til at dispensasjonar heller ikkje må 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 ikkje skjer ved dispensasjonar, men vert handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanar.

Advokat Grahl-Madsen syner mellom anna til at grunngevinga som utvalet gav syner at dei omsyna som ligg til grunn for kommuneplanen, har vorte svekka med tida. Alderen på planen og utviklinga av området vart lagt til grunn ved vurderinga. Dette er relevante omsyn. Grunngevinga må òg sjåast i samanheng med at kommuneplanen er ein overordna plan, og dermed delvis generell. Vidare vil tiltakshavar sende inn framlegg til endringar av arealstatus for det aktuelle området. Ny vedteken planstatus og faktisk bruk av området kan då verte samanfallande.

Rådmannen vurderer at utfallet av eit framtidig innspel til ny kommuneplan ikkje er mogeleg å fastsetje på førehand. Her vil den samla mengda av innspel, utgreiingar og vurderingar av innspela, merknader frå andre styresmakter og politisk samansetjing av heradsstyret i Osterøy kommune kunne verke inn på handsaminga av innspela og dermed på utfallet.

Klagar syner til at dispensasjonar som gjeld frådeling av bustadhus eller -tomter på gardsbruk skal vurderast i lys av jordlova §§ 9 og 12, dvs. den aktuelle landbrukseigedomens sitt langsiktige behov og ressursgrunnlag, og eventuelle drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området. Gardsbruket er som nemnt per i dag ikkje i drift. Dispensasjonen kan difor ikkje grunnjevast med omsyn til landbrukseigedomens langsiktige behov og ressursgrunnlag. Det vil difor være uheldig å gje dispensasjon frå arealformålet i kommuneplanen til oppretting av ny grunneigedom, slik det er søkt om. Ein dispensasjon i dette høvet vil kunne skape svært uheldig presedens for liknande saker i området og elles i kommunen og såleis undergrave kommuneplanen som avgjerdsverktøy.

Advokat Grahl-Madsen syner mellom anna til at kommunen bør handsame søknaden etter jordlova før dispensasjonssøknaden vert ferdighandsama.

Til orientering er søknaden etter jordlova oversend landbruksavdelinga til handsaming, jf. plan- og bygningslova § 21-5, jf. forskrift om byggesak § 6-2. Det er ikkje motteke vedtak etter jordlova. Søknad om oppretting av ny grunneigedom, jf. plan- og bygningslova § 20-1, bokstav m, kan ikkje godkjennast før løyve eller samtykke frå andre styresmakter er gjeve, jf. plan- og bygningslova § 21-5, jf. forskrift om byggesak § 6-2. Søknad om løyve til tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 bokstav m er difor ikkje handsama endå.

Rådmannen legg til grunn at den kommunale bygningsstyresmakta si samordningsplikt etter plan- og bygningslova § 21-5 stiller krav om at søknad om løyve til tiltak etter kapittel 20 ikkje kan handsamast før tilhøvet til og vedtak etter andre konkrete særlover er gjort, jf. forskrift om byggesak § 6-2. Rådmannen kan derimot ikkje sjå at det står nokon stad i plan- og bygningslova eller jordlova om at søknad om omdisponering og frådeling etter jordlova skal handsamast før søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova kapittel 19 kan handsamast.

Rådmannen legg vidare til grunn at det står direkte i plan- og bygningslova § 19-2, 3. ledd at det ved dispensasjon frå lova og forskrifta til lova skal leggjast særleg vekt på konsekvensar for helse, miljø, jordvern, tryggleik og tilgjenge. Rådmannen vurderer at det dermed ikkje er trong om vedtak etter jordlova for å leggje vekt på jordvern i samband med handsaming av dispensasjonssøknad, sidan kravet fylgjer direkte av plan- og bygningslova § 19-2, 3. ledd.

Klagar syner til at Statsforvaltaren i Vestland rådde i frå dispensasjon i brev av 16.12.2020. Det går fram av plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 fjerde ledd at kommunen ikkje bør dispensere der ein statleg eller regional styresmakt har uttalt seg negativt til søknaden.

Rådmannen syner til at dette momentet vart det lagt vekt på ved tidlegare vurdering av saka.

Klagar syner til at arealet søknaden gjeld i databasen til NIBIO i all hovudsak er produktiv skog, og at

arealet grensar mot overflatedyrka mark i vest. Hovudomsynet bak LNF-føremålet i kommuneplanen er å ivareta jordbruks-, friluft- og naturinteressene i det området det her er tale om. Bustader som ikkje er i samsvar med kommuneplanen, og som ikkje er grunngjeve av omsyn til landbrukseigedomens langsiktige behov og ressursgrunnlag, set omsyna bak føremålet området er avsett til i gjeldande arealplan vesentleg til side. Omsynet til ei forsvarleg, offentlig og planlagt areal- og ressursdisponering må vektleggast. Tildeling av bustadeigedomar er ei type utvikling som bør skje gjennom plan med heilskaplege løysingar, der infrastruktur er avklart, og der konsekvensar er utgreia. Det er lite effektiv styring av samfunnet å opprette vilkårlege spreidde bustadtomter i strid med arealdelen i kommuneplanen, og det er ei dårleg løysing både samfunnsøkonomisk og for miljøet. I dei tilfella der kommunen finn at det er ynskjeleg med spreidd busetnad i LNF-område, vert underføremålet areal for spreidd bustadbygg i plan- og bygningslova § 11-7, nr. 5, bokstav b nytta, og området vert kartfesta i kommuneplankartet. Osterøy kommune har fleire slike område i arealdelen i kommuneplanen, som ikkje er fullt utbygd. Det bør difor ikkje opnast for oppretting av nye bustadtomter og utbygging i LNF-område i strid med gjeldande kommuneplan. Tildeling av areal som skal nyttast til bustader må i all hovudsak gjerast på overordna nivå i kommuneplanen for å sikre forsvarleg planavklaring. Frådeling av ei ny bustadtomt gjennom dispensasjon, utan at dette er grunngjeve av omsyn til landbrukseigedomens langsiktige behov og ressursgrunnlag, vil ikkje ivareta føremålet i plan- og bygningslova § 1-1, og det vil ikkje vere i samsvar med gjeldande praksis i kommunen. Dersom kommunen opnar for at ein kan opprette nye grunneigedomar for bustader i LNF-område gjennom dispensasjon vil faren for å skape uheldig presedens være svært stor. Ein dispensasjon vil vidare undergrave kommuneplanen som styringsverktøy.

Klagar syner til at ein dispensasjon i denne saka vil setje omsyna bak føremålet området er avsett til i gjeldande arealplan og omsyna i føremålsparagrafen pbl. § 1-1 vesentleg til side, jf. pbl. § 19-2, og at kommunen difor ikkje kan gje dispensasjon slik det er søkt om. I tillegg kan klagar heller ikkje sjå at fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene, jf. pbl § 19-2 andre ledd andre setning. Lova sine vilkår for dispensasjon er då ikkje oppfylte.

Advokat Grahl-Madsen syner til at dispensasjonen ikkje vil setje til side verken planregelen eller føremålsregelen i plan- og bygningslova. Utvalet si grunngjeving beskriv arealet på ein måte som nødvendigvis inneber at arealet brukt som landbrukseigedom ikkje har verdi, verken på kort sikt eller på lang sikt. Arealet kan ikkje tene som ressurs for den landbrukseigedom den i dag høyrer til, og heller ikkje som tilleggsareal for andre. Arealet kan ikkje tene som ressursgrunnlag ut frå sin bonitet og natur. Statsforvaltaren sin strenge tolking av omgrepet "vesentlig tilsidesatt" avvik frå det reelle juridiske innhaldet i omgrepet.

Konklusjon

Kommunen har i samband med handsaminga av dispensasjonssøknaden og klagesaka samla sett vurdert dei ulike sidene av saka og dispensasjonsvilkåra. Rådmannen legg plan- og kommunalteknisk utval sitt vedtak av 10.03.2021 saksnr. 016/21 til grunn for klagehandsaminga. Kommunen har heimel til å gje varig dispensasjon frå plan- og bygningslova og reglar gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. plan- og bygningslova § 19-2, 1. ledd. Tiltakshavar/advokat Grahl-Madsen og Statsforvaltaren i Vestland har ulike meiningar og vurderingar av om vilkåra for å gje dispensasjon i plan- og bygningslova § 19-2, 2. og 3. ledd er oppfylt. Rådmannen kan ikkje sjå at det har kome nye moment i den nye klagen, som fører til at tidlegare vedtak i saka skal endrast.

Rådmannen rår til at klage 2 av 06.04.2021 frå Statsforvaltaren i Vestland ikkje vert teke til følge, og at kommunen sitt vedtak av 10.03.2021 saksnr. 016/21 vert oppretthalde. Saka vert send til Statsforvaltaren i Vestland for vidaresending til Kommunal- og moderniseringsdepartementet for oppnemning av setjestatsforvaltar, som skal fatte endeleg avgjerd, jf. plan- og bygningslova § 1-9, jf. forvaltningslova § 33.

