



Osterøy kommune
Rådhuset
5282 LONEVÅG

Saksbehandlar, innvalstelefon

Fredrik Arnesen, 5557 2155

Klage - Osterøy - 31/1 - Solbjørg Nordre - planering og oppføring av mur - dispensasjon

Vi viser til brev frå Osterøy kommune av 07.03.2022. Saka gjeld dispensasjon frå LNF- formål i kommuneplanen for oppføring av mur for planering og etablering av om lag 1,2 daa næringsformål på gbnr. 31/3.

Statsforvaltaren klager på Osterøy kommune sitt vedtak i plan- og kommunalteknisk utval av 02.03.2022, under sak 023/22, der det vart gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 nr. 5 bokstav a til planering og oppføring av mur på gnr. 31 bnr. 1, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Kommunen sin vurdering og vedtak

I vedtaket frå kommunen heiter det:

«Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova vert ikkje vesentleg tilsidesett.

Etter ei samla vurdering er fordelene med å gje dispensasjon klårt større enn ulempene.

Det er føremålstenleg å gje dispensasjon til tiltaket.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.»

Grunngjeving for klagen

Statsforvaltaren meiner dispensasjonsvedtaket strir mot overordna plan og bryt med nasjonale føresetnader for arealpolitikken innan område der Statsforvaltaren har eit ansvar for medverknad i kommunal planlegging. Når det gjeld grunngjeving for klagen, vil vi vise til følgjande:

Juridiske rammer

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, jf. pbl. § 19-2. Vilkår i § 19-2 er rettslege vurderingar og ikkje eit kommunalt skjønn. I tillegg må fordelane med å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Hovudregelen er å følgje plan- og bygningslova, inklusive gjeldande arealplanar som er vedtatt i medhald av loven, medan dispensasjon er eit særskilt unnatak frå dette. Det skal ikkje vere kurant å fråvike gjeldande plan eller kravet om ei planmessig styring av arealbruken.

Dispensasjonar må heller ikkje 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 av betydning ikkje skjer ved dispensasjonar, men vert handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanar.

Verknader av tiltaket

Tiltakshavar har fått dispensasjon frå LNF-formål i kommuneplanen for oppføring av mur for planering og etablering av om lag 1,2 daa næringsformål. Utvida planert areal vil vere på om lag 1.200 m² pluss murar og fyllingar. Arealet skal nyttast til oppstilling av mellom anna traktorar, maskiner og landbruksutstyr i samband med sal og service for Solberg Mek. Verksted AS. Verksemda Solberg Mek. Verksted AS er lokalisert på naboeigedomen gbnr. 31/37.

I vår uttale av 13.01.2022 peika vi på at areal på gbnr. 31/3 er ein landbrukseigedom, og arealet knytt til denne eigedomen er sett av til LNF-formål i kommuneplanen. Noverande arealbruk rundt gardstunet på gbnr. 31/3 ikkje ser ut til å vere i samsvar med dette arealformålet. Vi etterlyste i uttalen difor ei oversikt og vurdering av juridisk status for planar og tiltak i dette området frå kommunen. I sakspapira frå kommune kjem det no frem at føretaket har vorte utvida i fleire omgangar, og er difor etablert ut over arealet som i kommuneplanen er sett av til næringsområde. Arealet som er sett av til næringsområde er på naboeigedomen, gbnr. 31/37.



Bilete viser flyfoto av området. Område sett av til næring i kommuneplan (på naboeigedom, gbnr. 31/37) markert med lilla. LNF-område markert med grønt. Omsøkt område markert med gult.



Kommunen opplyser at det dei siste 10 åra er gjeve fleire dispensasjonar i samband med vidare utvikling av denne næringsverksemda. Dette kan tyde på ein uheldig praksis over tid som bidreg til å undergrave kommuneplanen som styringsdokument og fråvike kravet om ei planmessig styring av arealbruken. Det kjem ikkje frem av sakspapira kor omfattande dispensasjonane og utvidinga av næringsarealet har vore i løpet av dei desse åra. Men vi kan frå flyfoto og foto frå dispensasjonssøknaden sjå at store delar av området rundt næringsarealet på gbnr 31/37, og deler av arealet på gbnr. 31/3 som er sett av til LNF-formål, i realiteten vert nytta til næringsformål. I vår uttale til saken tilrådte vi difor kommunen til å vurdere å stille krav om reguleringsplan for området for å sikre naudsynt planavklaring.

Når kommunen no på ny gir dispensasjon til ytterlegare utviding av dette næringsområdet har det fleire uheldige konsekvensar. Våningshuset på gbnr. 31/1 vil verte omslutta av næringsverksemd på tre kantar. Det er av ulike årsaker ikkje gunstig å ha eit bustadhus omslutta av næringsverksemd, både av omsyn til miljø, helse og tryggleik. I tillegg går veg framfor våningshuset vidare til to bustader – gbnr 31/24 og gbnr. 31/19. Det er uheldig at denne vegen no vil passere gjennom eit næringsområde, mellom anna av omsyn til trygg skuleveg for barn i desse bustadene. All den tid det området ikkje er regulert, er det til dømes ikkje gjort naudsynte vurderingar og reguleringar knytt til viktige tilhøve som mellom anna støy, trafikk, trafikktryggleik mv. Vurderingane knytt til desse tilhøva er helle ikkje gjort i dispensasjonssøknaden. Omsynet til ei forsvarleg, offentleg og planlagt areal- og ressursdisponering må vektleggast i slike saker.

Kartdata frå NIBIO viser at store deler av det arealet er på fulldyrka jord. Frå ulike kjelder kan ein sjå at deler av dette arealet ikkje er egna for drift. Likevel kan ein sjå frå flyfoto at store deler av arealet vert aktivt nytta i jordbrukssamanheng. Ein planlegg vidare for fylling på utsida av muren for å avgrense høgda på denne, noko som vil ta ytterlegare landbruksareal. Dispensasjonen vil difor byggje ned fulldyrka jord.

Hovudomsynet bak LNF-formålet i kommuneplanen er å ivareta jordbruks-, friluft- og naturinteressene i det området det her er tale om. Dispensasjonen som er gjeve vil byggje ned fulldyrka jord og ha negative verknader for jordbruk. Dispensasjonen gir vidare negative verknader for mellom anna helse, miljø og tryggleik. Vi viser i denne samanheng til pbl. § 19-2 tredje ledd: «*Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.*» Kommunen har ikkje vurdert eller vektlagt disse tilhøva i dispensasjonsvurderinga.

Konklusjon

Statsforvaltaren finn at ein dispensasjon i denne saka vil setje omsyna bak føremålet området er avsett til i gjeldande arealplan vesentleg til side, jf. pbl. § 19-2, og at kommunen difor ikkje kan gje dispensasjon slik det er søkt om. Kommunen har ikkje vurdert eller vektlagt negative verknader for helse, miljø, jordvern og tryggleik i dispensasjonen.

Fordelane ved å gje dispensasjon må hovudsakleg reknast å vere av privat karakter, medan ulempene i stor grad er av allmenn og samfunnsmessig karakter. Vi kan difor 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 å kunne gje dispensasjon er dermed ikkje oppfylte. Statsforvaltaren klager difor på Osterøy kommune sitt vedtak i plan- og kommunalteknisk utval av 02.03.2022, under sak 023/22, der det vart gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 nr. 5 bokstav a til planering og oppføring av mur på gnr. 31 bnr. 1, jf. plan- og bygningslova § 19-2.



Dersom kommunen ikkje tek klaga til følge, skal saka sendast til Statsforvaltaren i Vestland. Statsforvaltaren vil deretter sende saka til Kommunal- og distriktsdepartementet for oppnemning av setjestatsforvaltar som fattar endeleg avgjerd i saka.

Med helsing

Nils Erling Yndesdal
kommunaldirektør

Egil Hauge
seksjonsleiar

Dokumentet er elektronisk godkjent