



OSTERØY KOMMUNE  
Postboks 1  
5293 LONEVÅG

Saksbehandlar, innvalstelefon  
Fredrik Arnesen, 5557 2155

## Uttale - Dispensasjon - Osterøy 119/21 - oppføring av mellombels brakker

Vi viser til brev frå Osterøy kommune av 23.02.2023. Saka gjeld uttale til søknad om dispensasjon for oppføring av mellombels brakker på gbnr. 119/21.

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er sett av til LNF-formål. Tiltaket er i strid med byggegrense mot sjø. Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er 25 % BYA.

### Vurdering

Hovudregelen er å følgje plan- og bygningslova inklusive gjeldande arealplanar, medan dispensasjon er eit unnatak 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 føresegna 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.

Søknaden er ikkje tilstrekkeleg opplyst. Det er eit krav om grunngjeven søknad for dispensasjonar, jamfør pbl. § 19-1. Det er ikkje opplyst kva som ligg til grunn for dispensasjonen. Ut frå mottekne planteikningar legg kommunen til grunn at brakkane skal brukast til bokbinding og kontor.

Det er søkt om mellombels dispensasjon (2 år) for å føre opp fire brakker som kvar er 9,3 x 3 meter. Brakkene er 3 meter høge og skal førast opp to høgder, slik at høgda vert 6 meter.

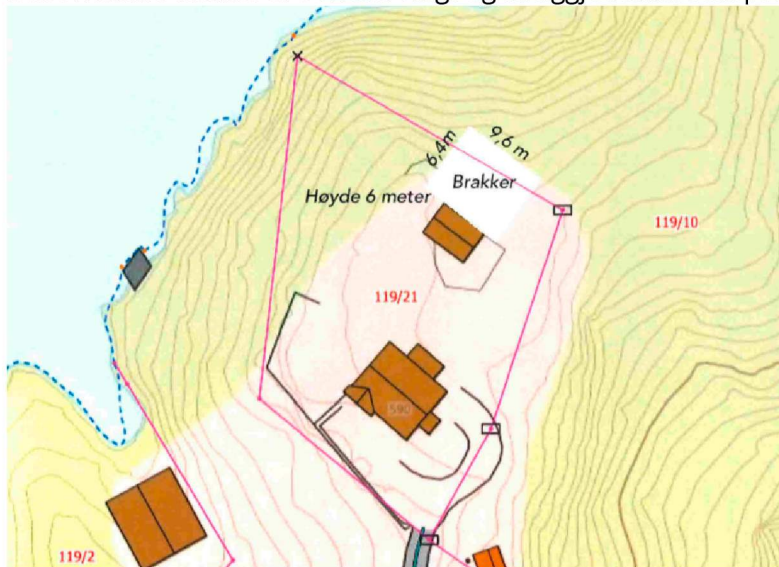
Eigedomen er ein bustadeigedom på om lag 1154 m<sup>2</sup> i eit område som sett av til LNF-formål i kommuneplanen. Dersom brakkane skal nyttast til næringsverksemd, vil dette krevje dispensasjon frå LNF-formålet. Det er kommuneplanen som skal leggast til grunn for arealdisponeringa i kommunen. Denne planen er utarbeidd gjennom ein open og demokratisk prosess med moglegheit for medverknad og påverking. Det er sett av tilstrekkeleg areal til næringsverksemd i



kommuneplanen, og det er i utgangspunktet uheldig å opne opp for næring andre stader. Dette kan bidra til å undergrave kommuneplanen som informasjons- og avgjerdsgrunnlag, og føre til forventning om liknande avgjerd i tilsvarende saker. Det er fleire tilhøve som kan vere uheldig ved å opne for etablering av næring på bustadtomt. Næringsverksemd kan til dømes gje auke i trafikk på tilførselsvegar, noko som i denne saka kan få konsekvensar for mellom anna trygg veg for barn til skule og idrettsanlegg på Hjellevik. Andre tilhøve som til dømes støy og forureining frå næringsverksemd kan òg skape utfordringar, mellom anna for naboar. Dersom tiltaket skal nyttast til næringsverksemd rår vi difor i frå å gje dispensasjon frå LNF-formålet til tiltaket.

Det er eit generelt byggjeforbod i 100-metersbeltet langs sjø, jf. pbl. § 1-8 andre ledd. I dette beltet skal det takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Strandsonevernet er innskjerpa og tydeleggjort i tida etter gjeldande plan- og bygningslov trådte i kraft. Dei statlege planretningsliner for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø (2021) tydeleggjer dette, og legg vekt på at avklaring av arealbruk i strandsona skal skje gjennom planlegging, og ikkje gjennom enkeltvise dispensasjonar. Osterøy kommune ligg i sone 3, der utbygging berre kan gjerast etter ei konkret vurdering av lokale tilhøve. Ny utbygging bør ikkje gjevast løyve på område med spesiell verdi for friluftsliv og ålmenn ferdsle, naturkvalitetar, naturmangfald, kulturmiljø og landskap.

Det omsøkte tiltaket er 6 meter høgt og vil liggje relativt eksponert til.



Plassering av tiltak

Kommunen må i dispensasjonsvurderinga særleg vurdere om tiltaket vil gje negative verknader for landskap jf. Pbl § 1-8. Dersom tiltaket gjer negative landskapsverknader rår vi i frå å gje dispensasjon frå pbl. § 1-8.

Statsforvaltaren ber om at kommunen gjer ei grundig vurdering både av kva grad omsyna bak arealdisponeringa i kommuneplanen og byggjeforbodet i strandsona eventuelt vert skadelidande, og av at fordelane med å gje dispensasjon er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Kommunen må i saksutgreiinga synleggjere vurderinga av desse to vilkåra, som begge må vere innfridde for at det skal kunna gjevast dispensasjon.

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



Med helsing

Egil Hauge  
seksjonsleiar

Fredrik Arnesen  
seniorrådgjevar

*Dokumentet er elektronisk godkjent*