

TILSLUTNING TIL KLAGE PÅ DISPENSASJONSVEDTAK STØTTESKRIV

Vi viser til dispensasjonsvedtak av 15. mars 2023 vedrørende tiltak på gnr. 54 bnr. 25 i Osterøy kommune.

Som eier av flere eiendommer i 5286 Haus stiller jeg meg undrende til at det gis dispensasjon til et slikt inngripende lokalt tiltak uten at det er foretatt proklama eller annen informasjonsopplysning ovenfor bygdens innbyggere.

Plan- og bygningsloven § 19-2 oppstiller vilkår som må etterleves for at kommunen skal kunne dispensere fra krav i lov eller plan. Bestemmelsen er dog ment å være en unntaksregel, og det følger klart av lovteksten at dispensasjon ikke kan gis «dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra» eller «nasjonale eller regionale interesser» blir «vesentlig tilsidesatt»

VILKÅR FOR DISPENSASJON jf Pbl. § 19-2:

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, vurderingen må begrunnes. I henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 må begge vilkårene være oppfylt for at dispensasjon kan gis. Osterøy Kommune har ikke anledning til å gi dispensasjon dersom disse to vilkårene ikke er oppfylt:

Vesentlig tilsidesettelse.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i formålsbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.

Overvekt av fordeler.

Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Vilkårene i andre ledd er underlagt rettsanvendelsesskjønn (ikke fritt skjønn) som betyr at vurderingene kan overprøves fullt ut av klageorgan eller domstolene. Selv om begge vilkårene er oppfylt, kan kommunen avslå dispensasjon, jf. § 19-2, første ledd et forhold som i denne saken utvilsomt skulle blitt gjenstand for jf manglende begrunnelse for fordeler og ulemper.

1. Vesentlig tilsidesettelse

Det første kommunen skulle vurdert er om hensynene bak bestemmelsen(e) det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, og om det der er forhold som blir vesentlig tilsidesatt. Ved dispensasjon fra lovbestemmelser, må kommunen se på hvilke hensyn som lå til grunn for bestemmelsen. Forarbeidene vil som regel kunne gi en pekepinn på hvilke hensyn

bestemmelsen er ment å ivareta, den vurderingen uteblir i den kommunale dispensasjonen. Det kan heller ikke gis dispensasjon dersom hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. Hensyn som nevnes i pbl. § 1-1 er blant annet bærekraftig utvikling samt at planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Prosessen i denne saken har ikke vært åpen for bygdas innbyggere og vilkårene er således brutt.

Når det gjelder dispensasjon fra arealplaner, må kommunen ta utgangspunkt i den konkrete bestemmelsen som det søkes dispensasjon fra og finne hvilke hensyn som lå til grunn for denne da planen/bestemmelsen ble vedtatt.

Hensyn som ligger til grunn for planer etter plan- og bygningsloven fremgår av pbl. § 3-1. Når kommunen har gjort rede for hensynene, må det deretter foretas en vurdering av om de blir vesentlig tilsidesatt, jeg kan ikke se ut ifra de offisielle saksdokumenter at dette er vurdert.

Hvis det foreligger en vesentlig tilsidesettelse, kan det ikke gis dispensasjon. Kommunen kan altså ikke gi dispensasjon for et tiltak dersom tiltaket medfører en vesentlig tilsidesettelse av de hensyn som planen eller bestemmelsen skal ivareta.

Dersom tiltakshaver i tillegg ønsker å overskride maksimal utnyttelsesgrad på en tomt med flere prosent utover fastlagt begrensning i en plan (regulering/kommuneplan), vil hensynet til selve begrensningen fort bli å anse som en vesentlig tilsidesettelse. Det er vanskelig å se at arealkravet i denne saken er vurdert opp mot antallet personer som skal bo på eiendommen og kommunen har heller ikke omtalt arealkravet jf antall beboere i sin vurdering

I sistnevnte vil det ikke være nødvendig å vurdere hvorvidt det i tillegg foreligger overvekt av fordeler fremfor ulemper ved det å dispensere. Kommunen kan/bør avslå søknaden om dispensasjon på bakgrunn av det første vurderingspunktet om vesentlig tilsidesettelse. Dersom omsøkte dispensasjon ikke medfører at hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt, men bare tilsidesatt, må kommunen i tillegg foreta en konkret vurdering av om fordelene ved dispensasjonen er klart større enn ulempene. Slik vurdering foreligger ikke.

2. Kvalifisert overvekt av fordeler

Det andre vurderingstemaet er om det foreligger kvalifisert overvekt av fordeler ved å gi en dispensasjon. Her skulle kommunen foretatt en interesseavveining der fordelene med tiltaket må veies opp mot de konkrete ulempene. Relevante fordeler som skulle vært vurdert vil være knyttet til areal - og ressursdisponering, samfunns -nytte og objektive fordeler for eiendommens nå tiltenkte bruk. Fordelene må gjøre seg gjeldende i den konkrete saken. Ved en vurdering av ulempene, vil blant annet følgen av tilsidesatte hensyn være relevant. Videre har eiendommen dårligere solforhold, støy fra passerende bilvei, direkte utkjøring til hovedvei

og overvanns - problematikk som er klarte og relevante ulemper. I kommunens begrunnelse må det gå frem hvilken vekt de ulike argumentene har, slik argumentasjon foreligger ikke.

Begrepet "klart større" innebærer at det må foreligge en kvalifisert overvekt av hensyn som taler for dispensasjon (51 % overvekt vil ikke være tilstrekkelig). I praksis skal det derfor ofte mye til for at dette vilkåret er oppfylt, men det kan være nærliggende å vurdere hvor hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra gjør seg gjeldende i liten grad. Samtidig er det ikke nok å vise til et fravær av ulemper i en dispensasjonsvurdering, det må vises til konkrete og relevante fordeler, slike fordeler er ikke omtalt og heller ikke opplyst naboer og innbyggere i Haus bygden.

Det er kommunen som er ansvarlig for at plan- og bygningsloven blir fulgt i kommunen og at vedtak fattes på korrekt grunnlag. Det er viktig at kommunene har en klar og entydig dispensasjonspraksis som skaper forutberegnelighet for både næringsdrivende og private søkere. Kommunen bør derfor opptre mer ryddig og ivareta bygdens og innbyggernes rett til informasjon jf fvl § 11 og prinsippene om likebehandling virker tilsidesatt jf andre søknader om dispensasjon som er avslått og da langt mindre tiltak enn omsøkte. Kommunen har i denne saken etter mitt skjøn opptrådd utydelig og muligens uryddig.

Kommunen bør snarest informere naboer og innbyggere om tiltakets art, størrelse, konsekvenser, fordeler og ulemper slik at innbyggere og naboer i Haus bygden kan få uttale seg.

Det er opplyst at det skal bo inntil 50 mannlige arbeidere i omsøkte brakkerigger, det er flere enn dem som bor sentralt i Haus sentrum pr i dag. Konsekvensanalyse er heller ikke framlagt av kommunen.

Jeg stiller meg således som privatperson bak klagen og begrunner dette med manglende informasjon og manglende opplysninger om tiltaket og tiltakets konsekvenser for nærmiljøet. Kommunen har etter mitt skjøn ikke overholdt reglene i fvl § 11 og heller ikke varslingsreglene i plan- og bygningsloven for slike omfattende tiltak.

Haus den 30.3.2023

Med vennlig hilsen

Trygve Tønnessen

