



OSTERØY KOMMUNE  
Postboks 1  
5293 LONEVÅG

Kontakt saksbehandler

Tor Magne Grønnestad, 51568947  
[tor.magne.gronnestad@statsforvalteren.no](mailto:tor.magne.gronnestad@statsforvalteren.no)

## Klageavgjerd i byggesak - gnr. 157 bnr. 2, Osterøy kommune - tiltakshavar: Svein Magne Vassdal

**Statsforvalteren i Vestland har påklaga kommunen sitt vedtak om dispensasjon frå gjeldande kommuneplan for etablering av veg til hytter på eigedom gnr. 157 bnr. 2. Statsforvalteren gjer om kommunen sitt vedtak og avslår søknaden.**

Vi viser til Kommunal- og distriktsdepartementet si oversending av 23.01.2023, kor Statsforvalteren i Rogaland blei oppnemnd som settestatsforvaltar.

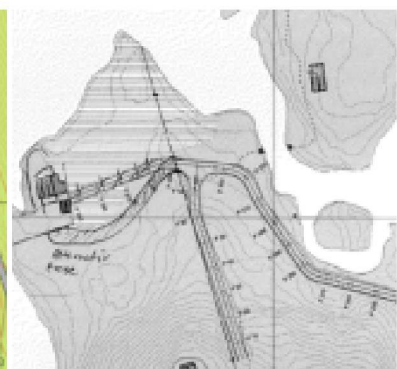
### Bakgrunn for saka

Saka gjeld søknad om etablering av veg til hytter, og det er i den forbindelse søkt om dispensasjon frå arealføremålet LNFR i kommuneplanens arealdel.

NVE og Statsforvalteren i Vestland har gitt fråsegn til søknaden om dispensasjon. NVE sine merknader i brev dagsett 17.03.2022 gjeld ulike vilkår som bør setjast til utforming og plassering av vegen, og at vegen også skal fungere som tilkomstveg i beredskapssituasjonar. Statsforvalteren i Vestland har i brev dagsett 29.06.2022 rådd i frå at dispensasjon blir gitt. Nedføre følgjer dei to aktuelle trasévala.



Opphavleg trasé



Endring i del av trasé



Osterøy kommune gjorde 28.09.2022 følgjande vedtak med vilkår:

*“Klagen vert teke til følgje. Det vert gjeve løyve til bygging av veg som omsøkt på vilkår om at det vert tilrettelagt og laga tilkomst til ein liten rasteplass i vestre sida av Sagatjørna. Det må være passasje for barnevogner og rullestolar langs eventuell vegbom for å syte for at området er og vert oppfatta som ope for ålmenn ferdsle. Det vert sett vilkår om at vegen vert lagt så skånsomt i terrenget som mogleg og at vegskråning vert dekkja med massar frå prosjektet for å sikre at vegetasjonen langs vegen har stadeigne eigenskapar og artar. Eventuelle skjæringar avrundast best mogleg og vert så langt som råd dekkja av lokale massar.*

*Grunngjeving:*

*Vegen er planlagt i terrenget for å gje minst mogleg fjernverknader og minst mogleg terrenginngrep. Av omsyn til å lage minst mogleg fjellskjæringar, vil vegen måtte leggest litt innpå friområde Sagatjørna. Dette er, etter fleirtalet i utvalet sitt syn, positivt med tanke på å få opna området for ålmenn ferdsle i større grad enn det som er i dag. Per i dag er det ein vasstrukken gangsti inn til området, og ein veg vil gje ei langt betre tilkome inn til friområdet enn det som er i dag. Om det vert laga til ein enkel plass med moglegheit for tilkomst med barnevogner og rullestolar langs vegen med tjørna, vil dette absolutt være eit tiltak som har svært positive sider med omsyn til friluftsliv og offentleg nytte av området. Vegen vil og bidra til at det vert god gangsti rundt heile tjørna og friområdet. Det vil og gje grunneigar tilkomst til skog i området. Samla sett vil tiltaket ha betydeleg større fordeler enn ulemper og fleirtalet i utvalet ser svært positivt på søknaden med dei vilkåra som er sett.”*

Vedtaket blei påklaga av Statsforvaltaren i Vestland i brev datert 01.11.2022. Klagaren peiker m.a. på at

*«Etablering av ein veg på om lag 460 meter med 3,5 meter breidde er eit relativt stort tiltak som vil vere svært synleg i terrenget, og vil utgjere eit markant nytt element i elles relativt urørt natur. Vegen skal først over to kartlagt område med store friluftsverdiar (jmfør kartlegging frå Miljødirektoratet i 2018). Sagatjørna er registrert som eit svært viktig friluftsområde med skøyteplass om vinteren og fin badeplass med svaberg om sommaren. Vegen vil vidare krysse den gamle kjerrevegen frå Vassdal til Blaudalen. Dette er ein grønkorridor og eit registrert viktig friluftsområde».*

Videre peiker klager på hovudomsynet bak LNFR-føremålet er å ivareta landbruks-, friluftsliv- og naturinteressene i det området det her er tale om. I tillegg peiker klager på at storparten av tiltaket ligg i 100-metersbeltet til vassdrag der det alltid skal takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, jf. pbl. § 1-8 første ledd. Klager meiner tiltaket vil verke privatiserende og gje ein uheldig negativ verknad for mellom anna natur og friluftsliv. Dette er ifølge klager særleg uheldig i områder som er registrert som viktige friluftsområde.

Klager peiker til slutt på at ein veg av denne karakter og storleik i LNFR-område krevjar reguleringsplan etter pbl. § 12-1. Dette uavhengig av om vegen berre skulle vere for friluftsføremål. Klager syner også til at det ikkje er søkt om dispensasjon frå kravet i pbl. § 12-1 om reguleringsplan eller at dette er vurdert av kommunen. Klager meiner endeleg at dispensasjon i denne saka vil kunne gje uheldige presedensskapande verknader og bidra til å undergrave kommuneplanen som styringsdokument.

Plan- og kommunalteknisk utval handsama klagen 30.11.2022 og heldt fast på kommunen sitt tidlegare vedtak.



## Statsforvaltaren si vurdering

Statsforvaltaren legg til grunn at klagarane har klagerett og at klagen er sendt innanfor klagefristen, jf. forvaltningslova (fvl.) kap. VI og plan- og bygningslova (pbl.) § 1-9.

Ved behandling av klagen kan klageinstansen prøve alle sider av saka og ta omsyn til nye høve, jf. fvl. § 34 andre ledd. Klageinstansen kan sjølv treffe nytt vedtak i saka eller oppheve det og sende saka tilbake til kommunen for heilt eller delvis ny behandling. Vi vil understreke at vurderinga av vilkåra for å gi dispensasjon er eit rettsbruksskjønn som kan prøves fullt ut av Statsforvaltaren.

### Søknadsplikt og planstatus

Etablering av veg krev løyve av kommunen etter pbl. § pbl. § 20-1 bokstav I, jf. § 20-2. Kommunen skal gi løyve dersom tiltaket ikkje er i strid med plan- og bygningslovgivinga, jf. pbl. § 21-4 første ledd.

Eigedommen er ikkje regulert. I kommuneplan for Osterøy 2011-2023, godkjent 02.06.2010, er eigedommen vist med føremålet Landbruks-, natur- og friluftsføremål og reindrift (LNFR-areal) – noverande .

### Tiltaket krevjar dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremålet. Søkjaren skal opplyse kva grunnar som talar for at dispensasjon kan bli gitt.

Vilkåra for å kunne gi dispensasjon går fram av pbl. § 19-2. Dei omsyna som plan- og bygningslova og den aktuelle planen bygger på, vil vere sentrale i vurderinga. Det vil særleg bli lagt vekt på omsynet til ei forsvarleg og fornuftig areal- og ressursdisponering. Dispensasjon kan ikkje bli gitt dersom omsyna bak føresegnene, lova sitt føremål eller nasjonale og regionale interesser blir vesentleg sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Hovudomsynet bak LNFR-føremålet er å ivareta landbruks-, friluftsføremål og naturinteressene. Gjennom å avsette det aktuelle området til LNFR-område i kommuneplanen, har kommunen vald å sette omsynet til dei ulike allmenne interessene føre private interesser, som for eksempel veg til private fritidsbustader.

Statsforvaltaren har forståing for både tiltakshavars og kommunens synspunkt om knytt til tilkomst og betring i ferdslेमoglegheitene for eventuelle turgåarar. Likevel er me samd med klagar i at søkt tiltak er av ein karakter og storleik, og har ein plassering som klårt tilseier at tiltaket burde søkast om og handsamast gjennom ordinær planprosess. Som det går fram av saka er området registrert som viktige og svært viktige områder for friluftslivet. Å etablere veg til fritidsbustader gjennom desse områda vil utvilsamt påverke friluftsføremål og naturinteressene negativt. Sett i forhold til klagars syning til pbl. § 1-8, er Statsforvaltaren samd i at tiltaket vil verke privatiserande og gje uheldige verknader for omsyna bak denne føresegna, som er natur og friluftsliv.

Når det gjeld vilkåret om at fordela må vere klårt større enn ulempene, har kommunen vurdert at vegen utgjør eit naudsynt samarbeid for å ivareta nasjonale mål knytt til folkehelse. Kommunen syner også til at ein legg til rette for å ta i bruk eit eksisterande friområde, og dermed hindrar at andre område blir teke i bruk i strid med viktige naturverdiar. Klagar meiner på sin side at fordelane ved å gje dispensasjon hovudsakeleg må reknast å vere av privat karakter, og at ulempene i stor



grad er av samfunnsmessig karakter. Statsforvaltaren er samd med klagar på dette punkt, og syner i den anledning til at tiltaket gjeld etablering av køyreveg til fritidsbustader. At det i tillegg kan betre ferdslेमoglegheita for turgåarar eller andre, endrar ikkje på dette.

Kommunen har i førebuande klagehandsaming vist til at det ikkje ligg føre eit plankrav for LNFR-områder i kommuneplanen, og Statsforvaltaren er samd i dette, sjå kommuneplanen side 4. Me vil likevel peike på at det går fram eit eiga plankrav i pbl. § 12-1 tredje ledd for tiltak som «kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn». Dette har òg klagar vist til. Me kan ikkje sjå at kommunen har vurdert spørsmålet. Det er uansett ikkje noko krav om at det må ligge føre eit plankrav i arealplan eller lov for at kommunen skal krevje at eit tiltak handsamast via planprosess og ikkje via enkeltdispensasjon. Sett hen til tiltakets storleik og karakter, og i kva område det er søkt plassert, burde dette klårt ha vert søkt om og handsama gjennom planprosess og ikkje som dispensasjon etter pbl. § 19-2. Me syner i så måte til at hovudregelen etter plan- og bygningslova er at tiltak skal underleggjast ein ordinær planprosess før dei kan gjennomførast. Dispensasjon er berre meint som ein snever unntaksregel, og det skal ikkje vere kurant å dispensere frå arealplanar. Statsforvaltaren har etter dette kome til at vilkåra for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2 ikkje er oppfylt. Kommunen hadde derfor ikkje høve til å gi dispensasjon etter pbl. § 19-2 første ledd.

Vi gjer dykk merksam på at det etter fvl. § 36 kan vere høve til å få dekka vesentlege og nødvendige kostnader viss vedtaket blir endra. Eit krav om å få dekka sakskostnader må som hovudregel sendast innan tre veker etter at vedtaket er mottatt.

#### **Vedtaket:**

#### **Statsforvaltaren gjer om kommunen sitt vedtak av 28.09.2022 og avslår søknaden.**

Klagen blir ikkje tatt til følge.

Vedtaket kan ikkje påklagast til overordna forvaltningsorgan, jf. fvl. § 28.

Christina Tangen Bendikssen (e.f.)  
fagleder/juridisk seniorrådgiver

Tor Magne Grønnestad  
juridisk rådgjevar

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

Svein Magne Vassdal

Bruvikdalsvegen 635

5285

Bruvik