

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
053/23	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	24.05.2023

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	22/3288

54/25 Nedste-Mjelda - Søknad om dispensasjon - oppføring av bustadrigg - handsaming av 2 mottekne klagar

Vedlegg:

54/25 - Klage på vedtak
Tilslutning til klage
54/25 - Klage på dispensasjonsvedtak saknr. 025/23
2023-03-31 Klage på dispensasjonsvedtak(100466744.1)
2023-03-31 Signert tilslutning til klage(100466390.1)
2023-03-31 Frankert konvolutt(100466860.1)
54/25 Nedste-Mjelda - Søknad om dispensasjon for oppføring av bustadrigg - handsaming av klage
54/25, Nedste Mjelda - Klage på vedtak, avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av bustadbrakker,
Habilitetsvurdering
Klage på vedtak samt kommentarer til nabomerknader
5425 - Nedste-Mjelda - Søknad om dispensasjon for oppføring av bustadbrakker - melding om vedtak
5425 Nedste-Mjelda - Søknad om dispensasjon for oppføring av bustadbrakker
54/25 Nedste-Mjelda - Søknad om dispensasjon for oppføring av bustadbrakker
54/25 - Dispensasjonssøknad
Dispensasjon plankrav
Følgdebrev
2022225A10 - Situasjonsplan
2022225A11 - Terrengprofil A-A
54-25 kommuneplan 1-1000
54-25 kommuneplan 1-5000
54-25 ortofoto 1-1000
54-25 ortofoto 1-5000
54/25 - Søknad om dispensasjon - merknad - nabovarsel
54/25 - Nedste-Mjelda - Uttale - Statens vegvesen - Oversending av dispensasjonssøknad til uttale - oppføring av bustadbrakker
54/25 - Nedste-Mjelda - Uttale - Vestland Fylkeskommune - dispensasjon frå kommuneplan - brakkerigg - fv. 5614
54/25 - Nedste Mjelda - Til uttale - oppføring av bustadbrakker - dispensasjon
Supplering dispensasjonssøknad
10232793_RIAKU01_rev00_Støytredning for brakkerigg_A
NVE sin uttale - Høyring - Dispensasjonssøknad - Gnr 54 bnr 25 Nedste-Mjelda - Oppføring av bustadbrakker - Osterøy kommune
54/25 - Dokumentasjon for nabovarsling
Kvittering for nabovarsel
Nabovarsling

PTU sak 128/22 - 22/27213 - 54/25 Nedste-Mjelda - Søknad om dispensasjon for oppføring av bustadbrakker
Sakspapir 30122022
E-post 08032023
23132-01-2
54/25 – ettersending av dokument – geoteknisk vurdering av områdeskredfare
23-0040 G NOT01 Mjelddalen, Haus - Vurdering av områdeskredfare
Oversending av klage til uttale - gbnr 54/25 Nedste-Mjelda
Oversending av klage til uttale - gbnr 54/25 Nedste-Mjelda

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

"Kommunen sitt vedtak av 15.03.2023 saknr. 025/23 vert oppretthalde. Klagen vert ikkje teke til fylgje. Saka vert send til Statsforvaltaren i Vestland for vidare handsaming, jf. plan- og bygningslova § 1-9, jf. forvaltningslova § 33."

Plan- og kommunalteknisk utval - 053/23

PL - behandling:

Ragnar Johan Tyssbotn, FRP, sette slikt framlegg:

Klagen vert teke til fylgje. Kommunen sitt vedtak vert oppheva.

Grunngjeving: Slik saka har utvikla seg er ikkje dette ei sak som er eigna for dispensasjon.

AVRØYSTING:

Ragnar Tyssebotn sitt framlegg fell:

- 1 røyst (FRP)

Kommunedirektøren sitt framlegg vert vedteke:

- 3 røyster (AP, H, SP)

PL - vedtak:

Kommunen sitt vedtak av 15.03.2023 saknr. 025/23 vert oppretthalde. Klagen vert ikkje teke til fylgje. Saka vert send til Statsforvaltaren i Vestland for vidare handsaming, jf. plan- og bygningslova § 1-9, jf. forvaltningslova § 33.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i plan- og kommunalteknisk utval.

Dersom plan- og kommunalteknisk utval ikkje tek klagen til fylgje, skal saka sendast til Statsforvaltaren i Vestland for endeleg handsaming.

Dersom utvalet tek klagen til fylgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane, og eventuelle offentlege styresmakter med klagerett, kan klaga på.

Saksopplysningar

Eigedom: gnr. 54 bnr. 25 Nedste Mjelda.

Tiltakshavar: Miljø drift AS.

Ansvarleg søkjar: Arkoconsult AS.

Klagar 1: Trygve Tønnesen.
Klage 1 motteken: 31.03.2023.
Klagar 2: CMS Kluge Advokatfirma AS.
Klage 2 motteken: 31.03.2023.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå plankravet i kommuneplanføresegn punkt 1.2 til oppføring av 20 bustadbrakker på gnr. 54 bnr. 25.

Plan- og kommunalteknisk utval handsama dispensasjonssøknaden i møte 25.01.2023 saksnr. 013/23 og avslo dispensasjonssøknaden.

Ansvarleg søkjar Arkoconsult AS har i e-post av 14.02.2023 med vedlegg klaga på vedtaket.

Plan- og kommunalteknisk utval handsama klagen av 14.02.2023 i møte den 15.03.2023 saksnr. 025/23 og gjorde nytt vedtak i saka der dispensasjonssøknaden vart godkjend.

Kommunen har motteke 2 klagar på vedtak av 15.03.2023 saksnr. 025/23.

Klagar 1 er Trygve Tønnesen.

Klagar 2 er CMS Kluge Advokatfirma AS (Kluge/Advokatfirma). Advokatfirmaet representerer Johannes Mjelde. I tillegg har 27 personar som bur i Mjelddalen eller andre stader i Haus signert på at dei stiller seg bak klagen frå Johannes Mjelde.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som byggeområde næring. Delar av eigedomen ligg i støysone gul H220_45. Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er 25 % BYA.

Klage

Klage 1 gjeld manglande informasjon om tiltaket til innbyggjarane i Haus og klagar ynskjer at dispensasjonsløyyet vert endra til avslag.

Det er i klagen mellom anna synt til:

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 bestemmelse(n) 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 skjønn opptrådd utydelig og muligens uryddig.

Kommunen syner elles til motteken klage.

Klage 2 gjeld dispensasjonsvedtaket der det er manglende vilkår for å gje dispensasjon og klagar ynskjer dispensasjonsløyvet vert endra til avslag.

Det er i klagen mellom anna synt til:

2.2 Tilsidesettelse av hensynene bak planer og regionale interesser

Plankravet i kommuneplanen er blitt til gjennom en planprosess, der hensynene til offentlighet, samråd og medvirkning skal være ivaretatt. Det skal derfor ikke være kurant å fravike bestemmelsen, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242. Den klare hovedregelen er at planer skal følges inntil de oppheves eller endres. Hensynene til demokrati, offentlighet og helhetlig arealbruk gjør det viktig at planendringer skjer i samsvar med reglene om arealplanlegging, og ikke ved enkeltdispensasjoner.

Det er opplagt at et dispensasjonsvedtak som hindrer allmennheten, offentlige instanser, naboer eller andre berørte i å uttrykke sitt syn på utviklingen av området vil stride med de nevnte hensyn. Mjelde har vært i kontakt med en rekke naboer i området, som verken er blitt opplyst eller varslet om det omsøkte tiltaket med tilhørende dispensasjonssøknad. Gjennom en åpen og demokratisk prosess ville enhver fått anledning til å uttrykke sitt syn på utviklingen av området, og den misnøye tiltaket vekker blant de berørte interesser illustrerer nettopp det poeng at man uten en reguleringsprosess i denne saken tilsidesetter de hensyn bestemmelsen er ment å ivareta.

At det i dette tilfellet er behov for en planprosess med mulighet for medvirkning fra allmennheten styrkes også av at tiltaket berører et jordbruksområde som er spesielt både i lokal og regional sammenheng. I tråd med nasjonale og regionale retningslinjer skal det vernes særskilt om områder avsatt til landbruk, natur og friluftsliv. At området er avsatt til slike formål, innebærer at kommunen allerede har tatt stilling til viktigheten av å bevare arealet urørt. Selv om selve boligbrakken vil plasseres på et areal avsatt til næringsformål, vil et slikt tiltak utvilsomt også kunne få konsekvenser for tilgrensende jord- og landbruksområder, jf. punkt 3.3 nedenfor.

I etterkant av vedtakelse av KPA har fylkeskommunen dessuten registrert *hele dalføret* som et regionalt verneverdig kulturmiljø. Vi viser i denne sammenheng til uttalelser fra Riksantikvaren, hvor det blant annet fremkommer at *«[d]en breie, austvende Mjeldalen opp frå fjorden ved Haus er det rikaste jordbruksområdet på Osterøy, og det er funne fleire fornminner i området. [...] I området er det gamle gardsmiljø, nokre meir intakte en andre, og leire gamle tunstrukturar er behaldne. [...] Det står òg att eldre løer, og i kulturlandskapet er det fleire gamle vegfar, steingardar og delar av geiler. Det er viktig at dette blir ivareteke, både som einskildobjekt og som del av den store samanhengen»*.

I lovteksten til pbl. § 19-2 slås det uttrykkelig fast at slike regionale rammer og mål skal tillegges særlig vekt i vurderingen av om dispensasjon skal gis. Innspill fra offentlige sektororganer og fagmyndigheter vil i den forbindelse være sentrale for vurderingsgrunnlaget, jf. blant annet Karnovs lovkommentar til pbl. § 19-1. Å dispensere fra gjeldende KPA – før denne er blitt vurdert og oppdatert i tråd med regionale føringer – fremstår dessuten bakvendt, og vil kunne få uheldige følger for videre planarbeid i kommunen.

Det må også vektlegges at det i Osterøy kommune pågår en rullering av KPA. Vedtakelse og oppdatering av overordnet rammeverk er dermed under arbeid, og man har en særlig oppfordring til å avstå fra å dispensere fra gjeldende planer før nødvendige avklaringer er på plass. Ved å opprettholde kravet til regulering, vil det kunne tas til orde for utarbeidelse av en helhetlig plan i forbindelse med denne rulleringen av KPA, for å sikre gjennomtenkt og enhetlig arealutvikling av området fremover i tid. En reguleringsplan vil følgelig kunne avklare flere forhold av betydning. At tiltaket er midlertidig er her uten betydning – da den vedtatte perioden griper inn i pågående KPA-prosess i kommunen.

2.3 Fordelene ved dispensasjon veier ikke opp for ulempene

I dispensasjonsvedtaket viser kommunen til, og vektlegger, momenter som ikke synes relevante for spørsmålet om fordelene ved å dispensere fra plankravet er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Blant annet er det i behandlingen fremhevet at det vil være en fordel å samle overnatting på et sted, at tiltaket ikke påvirker andre enn de som er direkte berørt, at vei, vann og avløp allerede er sikret, og at tiltaket er av midlertidig karakter. Videre er flere relevante momenter ikke, eller bare i liten grad, vektlagt.

Vi vil presisere at det er følgene av å *«gi dispensasjon»* – det vil si av å unnlate å gjennomføre en reguleringsprosess – som skal vurderes. Det er ikke gitt at en dispensasjon fra plankravet er avgjørende for at tiltaket kan gjennomføres som omsøkt. Det konkrete tiltaket vil etter omstendighetene også kunne oppnås gjennom en planprosess. Fordelene ved tiltaket avgrenser seg dermed til eventuelle oppsider ved å gjennomføre tiltaket uten en slik forutgående prosess. Kommunens vurdering av om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd andre punktum, fremstår etter dette som mangelfull.

Sett i lys av at man står overfor et tilfelle hvor hensynene bak en reguleringsprosess i særlig grad fremdeles gjør seg gjeldende jf. punkt 3.2, har vi vanskelig for å se at det her er påvist fordeler av avgjørende betydning. Fordelen ved en dispensasjon vil i all hovedsak være å unngå en ressurskrevende prosess. Ulempen er på den andre siden at man taper muligheten for en grundig og demokratisk behandling av tiltaket, hvilket i et slikt tilfelle må være et viktigere hensyn.

Dispensasjonsvedtaket er imidlertid nødvendig for å kunne gjennomføre tiltaket med oppføring av brakkerigg på nåværende tidspunkt, og uten allmennhetens innvirkning. Omfang og karakter av det konkrete tiltaket belyser således behovet for at planprosess gjennomføres. I vurderingen av hvilke ulemper en dispensasjon medfører må det derfor ses hen til de fullstendige følger en manglende planprosess har – inkludert de konkrete konsekvenser tiltaket har for området. Ombudsmannen har i 2019/4292 uttalt at *«Dess større virkning et tiltak vil ha på omgivelsene, dess mer vektige blir hensynene som taler for en planprosess, og dermed også hensynene som taler imot dispensasjon»*.

Det følger av pbl. § 19-2 at det i vurderingen særlig skal legges vekt på dispensasjonens konsekvenser for «helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet». Det økte antall beboere tiltaket medfører vil gi et voldsomt trykk mot innmark i drift. Beboerne i brakkene vil mangle annet uteareal enn Mjeldes landbruksareal. Dette er egnet til vesentlig å forringe hans landbrukseiendom, og vil trolig være til ulempe for driften på gården. Tiltaket vil følgelig kunne gi alvorlige konsekvenser for jordvernet i området.

Videre vil tiltaket få store ringvirkninger for det eksisterende bomiljøet i området. Tiltaket vil gi en betydelig økning i trafikk og støy, ved at arbeidere i Bergensområdet belaster en allerede farlig vei med både lette og tunge kjøretøy. Nærliggende vei er regnet som en farlig skolevei i kommunen, hvor det

allerede foreligger store behov for trafikksikring. Tiltaket vil således medføre betydelig ulempe for barn og unge som ferdes langs veien. Dette er forhold som ikke er vurdert eller vektlagt i foreliggende dispensasjonssak – og som ville kunne belyses og løses gjennom en reguleringsprosess.

Undertegnede er dessuten gjort oppmerksom på at det i Bergen og på Osterøy finnes flere ferdig regulerte tomter og næringsområder, eksempelvis på Rolland, Hauge og Valestrand, hvor brakkerigg kan etableres med betydelig mindre ulemper. Uavhengig av om vilkårene for dispensasjon skulle vurderes som oppfylt, er det dermed vanskelig å se behovet for å gi slik dispensasjon – fremfor å benytte seg av allerede regulerte tomter.

Kommunen syner elles til motteken klage.

Klagen er send til ansvarleg søkjar og tiltakshavar til uttale.

Kommunen har ikkje motteke merknader til klagane.

VURDERING

Kommunen legg til grunn at saka gjeld søknad om dispensasjon frå plankravet i kommuneplanføresegn punkt 1.2 for oppføring av ein 20-persons bustadrigg på gnr. 54 bnr. 25, jf. søknad motteken 14.10.2022. Det vert vidare lagt til grunn at gnr. 54 bnr. 25 ligg i uregulert område der arealet i arealdelen i kommuneplanen er avsett til byggeområde noverande næringsverksemd. Ortofoto syner at heile eigedomen er planert og vert nytta til næringsverksemd.

Utsnitt frå ortofoto 2018:



Utsnitt frå ortofoto 2005:



Eigedomen gnr. 54 bnr. 25 vart fram til 15.06.2016 nytta av BIR som gjenvinningsstasjon.

Det nye tiltaket er tenkt plassert på det arealet som tidlegare vart nytta til gjenvinningsstasjon.

Utsnitt frå motteken situasjonsplan:



Det er i dei mottekne klagane mellom anna synt til kva som er vilkåra i plan- og bygningslova § 19-2 for å gje dispensasjon, kva kommunen skal vurdere og leggje vekt på, vekting av fordelar og ulemper ved å gje dispensasjon, med vidare.

Andre moment det er synt til i klagane er mellom anna at det skal takast utgangspunkt i dei omsyna som låg til grunn då planen vart vedteken, at dalføret i ettertid er registrert som eit regionalt verneverdig kulturmiljø, og at det pågår ein ny planprosess for rullering av arealdelen i kommuneplanen.

Kommunen legg til grunn at eigeodomen gnr. 54 bnr. 25 i arealdelen i kommuneplanen (2003-2014) låg innanfor byggeområde noverande næringsverksemd, og at det i denne kommuneplanen ikkje var plankrav for dette næringsområdet.

Ny arealdel i kommuneplanen vart vedteken 16.02.2011. I denne planen ligg eigeodomen gnr. 54 bnr. 25 innanfor byggeområde noverande næringsverksemd. I kommuneplanføresegn punkt 1.1, seinare endra til kommuneplanføresegn punkt 1.2, vart det lagt inn eit generelt krav til utarbeiding av reguleringsplan for dei fleste uregulerte byggeområda. Kravet er generelt og det er få men konkrete unntak frå kravet.

Tema for rulleringa av kommuneplanen som vart vedteken i 2011 var bustad, fritidsbustad og næring, og det vart i planarbeidet mellom anna synt til at kommunen skal ta vare på og vidareutvikla sin særprega nærings- og busetnadsstruktur. Kommunen skal leggje til rette for vekst i tilknytning til eksisterande kommunesenter, områdesentra og bygder, og gje høve for utviding for eksisterande næringsverksemd. Samstundes skal kommunen gjennom arealplanlegginga stimulere nyetableringar og auke i folketalet gjennom utbygging i vekstområde langs viktige kommunikasjonsaksar. Eksisterande verksemdar skal, der det er mogeleg, sikrast høve til utvikling. I ein region med felles bu- og arbeidsmarknad vert det i aukande grad fokusert på tilrettelegging av nærings- og bustadareal

over kommunegrensene. Forskrift om konsekvensutgreiing sikrar brei medverknad i heile prosessen. Mykje av næringsarealpotensialet er bunde opp til eksisterande verksemder for at dei skal kunne ha høve til utviding og representerer soleis ikkje areal for nyetableringar i kommunen. Ein ekspansjon av framtidig areal knytt til næring må ta høgde for to tilhøve. Osterøy si rolle i regional samanheng – og Osterøy sitt eige behov for lokal næring for å stette behovet frå sine lokale verksemder. Det første forholdet må relaterast til rolla Osterøy vil ha som ein aktør og tilbydar for den regionale marknaden, medan det siste meir kan betraktast som behovet ein har for å oppretthalde og vidareutvikle det lokale næringslivet. Osterøy bør ha areal for å kunne imøtekomme press på arealkrevjande næring-relokalisering så vel som mindre næring, der det er snakk om etablering. Samtidig må ein leggje til rette for høve for utvikling av eksisterande verksemder. Næringslivet på Osterøy har eit desentralisert utbyggingsmønster. Store deler av handverks- og industrimiljøet har utvikla seg over tid frå handverk til industri. Ser ein Osterøy i ein regional samanheng, kjem det tydeleg fram at kommunen er ein av dei som har potensiale til å vere ein sterk tilbydar av framtidige areal og område knytt til næring og busetnad. Strategisk næringsplan for regionen har varsla eit auka behov for i sær større ledige næringsareal. Det trengst både utvidingsrom for eksisterande verksemder og større samanhengande næringsareal lokalisert ved overordna vegnett og knytt til eksisterande og planlagt infrastruktur. Noko av målet i planarbeidet var å løysa noko av trongen for næringsareal i regionen.

Kommunen vurderer at føremålet med tiltaket er i samsvar med tidlegare vurderingar i samband med vedtak av ny kommuneplan i 2011. I Mjelddalen, der det ligg 2 næringsområde, vart det gjort vedtak om ei utviding av det øvste næringsområde, som i planen vart lagt inn som framtidig næringsområde N6 Mjelde. Dette nye næringsområdet har ikkje plankrav, jf. kommuneplanføresegn punkt 2.44. Det er ikkje gjort konkrete vurderingar med omsyn til plankrav eller ikkje for dei andre næringsområda.

Forvaltningspraksis i kommunen syner at det i dei siste 12 åra har vore fleire utbyggingar i næringsområde der det er gjeve dispensasjon frå plankravet. Dette gjeld stort sett utviding av eksisterande verksemd i noverande næringsområde. Dersom det i tillegg til dispensasjon frå plankravet er trong om dispensasjon frå til dømes utnyttingsgrad, mønehøgde, med vidare, har kommunen stilt krav om regulering av både noverande og nye næringsområde. Likevel har det i nokre saker vorte gjeve mellombels dispensasjon for ein avgrensa periode for å sikra vidare drift og bruk av næringsområdet til næringsverksemd. Kommunen har i handsaminga av dispensasjonssøknaden lagt vekt på at gnr. 54 bnr. 25 er ein etablert næringseigedom, der det har vore næringsverksemd i mange år. Gnr. 54 bnr. 25 er ikkje avsett til landbruk, natur og friluftsliv og har ikkje eit spesielt vern. Kommunen har ikkje vurdert i arealdelen i kommuneplanen at arealet skal bevarast urørt. .

Kommunen vurderer at dei ulike momenta og vilkåra i plan- og bygningslova § 19-2 var kjent for plan- og kommunalteknisk utval då dei handsama saka i møte 15.03.2023, jf. dokument merka sakspapir – 30.12.2022 og plan- og kommunalteknisk utval sitt vedtak av 25.01.2023 saknr. 013/23.

Vedtaket av 15.03.2023 gjeld ein mellombels dispensasjon for inntil 5 år frå vedtaksdato. Eit av vilkåra i vedtaket er at det vert starta opp regulering av området.

Kommunen vurderer at det ikkje har kome nye moment i dei mottekne klagane som fører til at kommunen skal endre dei tidlegare vurderingane og vedtaket av 15.03.2023 saksnr. 025/23.

Konklusjon

Kommunedirektøren rår til at klage 1 og 2 mottekne 31.03.2023 ikkje vert teke til følgje, og at kommunen sitt vedtak av 15.03.2023 saksnr. 025/23 vert oppretthalde.

Saka vert send til Statsforvaltaren i Vestland for avgjerd, jf. plan- og bygningslova § 1-9, jf. forvaltningslova § 33.

