



OSTERØY KOMMUNE  
Postboks 1  
5293 LONEVÅG

Saksbehandlar, innvalstelefon  
Fredrik Arnesen, 5557 2155

## Uttale - Dispensasjon - Osterøy gbnr. 129/113 - Hamre - planering av tomt - tilkomstveg og mur

Vi viser til brev frå Osterøy kommune av 25.04.2023. Saka gjeld uttale til søknad om dispensasjon frå plankravet i kommuneplanføresegn punkt 1.2 for planering av tomt, bygging av ny veg, mur og avkøyrsløse til gnr. 129 bnr. 113.

Arealet er i kommuneplanen sett av til framtidig byggeområde med krav om reguleringsplan, jf. kommuneplanføresegn punkt 1.2.

I dispensasjonssøknaden frå tiltakshavar er det synt til at gjeldande reguleringsplan gjeld for tiltaket, og at søknad om dispensasjon frå plankravet i kommuneplanføresegn punkt 1.2 er subsidiær. Statsforvaltaren tek ikkje stilling til denne vurderinga, men viser til at reguleringsplanen for Hamre (planID 504\_5) er frå 1985, og uansett ikkje egna som grunnlag for ny utbygging før den eventuelt vert oppdatert. Vi viser i denne samanheng til pbl. § 12-4 femte ledd, med krav om oppdatering av planer som er eldre enn 10 år ved utbygging av nye område.

### Vurdering

Hovudregelen er å følgje plan- og bygningslova inklusive gjeldande arealplanar, medan dispensasjon er eit unntak frå dette, og skal ikkje vere kurant.

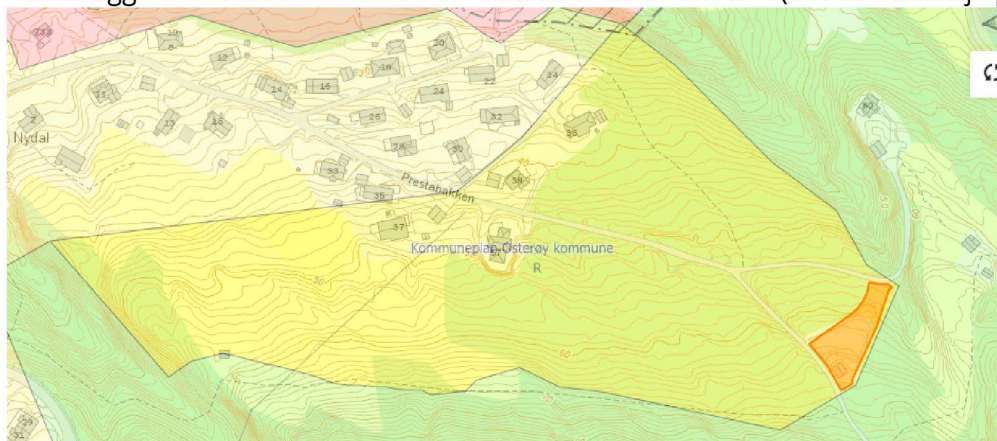
Med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 kan kommunen dispensere frå føresegn som er gjeve i medhald av lov. Kommunen kan likevel ikkje gje dispensasjon dersom omsyna bak føresegn det dispenserast frå, omsyna i loven si formålsføresegn eller nasjonale eller regionale interesser vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane med å gje dispensasjon vere klart større enn ulempe etter ei samla vurdering.

Det er søkt om dispensasjon frå plankravet i kommuneplanen for planering av tomt, bygging av ny veg, mur og avkøyrsløse til gnr. 129 bnr. 113. Hensikten er å opparbeide bustadtomta for hus og garasje.



Omsøkt tiltak

Tomta ligg heilt aust i området som er sett av til bustadformål (markert oransje på kartet):



Arealet er ein del av eit større område som er sett av til bustadformål i kommuneplanen. Den aktuelle tomte ligg ikkje i direkte tilknytning til eksisterande bustader, men i ytterkanten av bustadfeltet, heilt i aust. Bustadfeltet er hovudsakleg ikkje utbygd.

Manglande regulering i området vil føre til at viktige overordna omsyn i planlegginga ikkje vert ivaretekne. Formålet med ein reguleringsplan er å fastsetje bruk, vern og utforming av areal og fysiske omgjevnader. I dette området kan det til dømes vere utfordringar knytt til mellom anna infrastruktur, leikeareal/leikeplassar, sikring av trygg skuleveg, grønstrukturar, landskapsomsyn, uavklart risiko- og sårbarheit mv. Deler av tomte ligg til dømes i aktsemdsområde for flaum. Tomte ligg vidare i eit svært viktig friluftslivsområde: <https://faktaark.naturbase.no/?id=FK00040682>), eventuelle konsekvensar for friluftsliv må vurderast i dispensasjonsvedtaket.

Kommunen må vurdere utviklinga av området i eit langsiktig perspektiv. Ein dispensasjon kan gjere at kommuneplanen misser noko av sin funksjon som lovpålagt styringsreiskap for arealbruken og skape forventning om likebehandling dersom andre òg skulle ønskje å søkje om fråvik frå planen.



### Tilråding

Det er i utgangspunktet uheldig å fråvike krav om reguleringsplan. Dette vil vere særleg uheldig i eit bustadområde som hovudsakleg ikkje er utbygd. Omsyn bak kravet om reguleringsplan er mellom anna å sikre at viktige planmessige vurderingar vert gjort og å sikre forsvarleg heilskapleg planlegging av areala.

Statsforvaltaren rår difor i frå dispensasjon frå plankravet i kommuneplanføresegn punkt 1.2 for planering av tomt, bygging av ny veg, mur og avkøyrse til gnr. 129 bnr. 113 slik det er søkt om.

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

Med helsing

Egil Hauge  
seksjonsleiar

Fredrik Arnesen  
seniorrådgjevar

*Dokumentet er elektronisk godkjent*