



OSTERØY KOMMUNE
Postboks 1
5293 LONEVÅG

Saksbehandlar, innvalstelefon
Fredrik Arnesen, 5557 2155

Uttale - Dispensasjon - Osterøy 145/49 - Nordre Reigstad - oppretting av ny grunneigedom

Vi viser til brev frå Osterøy kommune av 24.04.2023. Saka gjeld uttale til søknad om dispensasjon frå reguleringsplankrav i kommuneplanen oppretting av ny grunneigedom på gnr. 145 bnr. 49.

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 ulempene etter ei samla vurdering.

Området er i kommuneplan for Osterøy sett av til bustadføremål. Det er søkt om å dele frå ein parsell på om lag 1318m² frå gbnr. 145/49. Frådelt areal skal nyttast til oppføring av ein bustad.

Arealet er ein del av eit større område som er sett av til bustadformål i kommuneplanen. Området er i nær tilknytning til Valestrandsfossen og ein må difor anta at dette er eit attraktivt bustadområde. Det er fleire moglege tomtar i same område, som ikkje er 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 leikeareal/leikeplassar, sikring av trygg skuleveg, grønstrukturar, uavklart risiko- og sårbarheit mv.

Det omsøkte arealet ligg vidare i 100-metersbeltet langs sjø. I kommuneplan er det sett byggjegrænse til sjø på staden. Det omsøkte arealet ligg utanfor byggjegrænsen til sjø, men pbl. § 1-8 set likevel krav om at det i 100-metersbeltet langs sjø skal takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.



Det er i utgangspunktet uheldig å fråvike krav om reguleringsplan. Omsyn bak kravet om reguleringsplan er mellom anna å sikre at viktige planmessige vurderingar vert gjort og å sikre forsvarleg heilskapleg planlegging av areala. Kommunen må grundig vurdere om det er grunnlag for å gje dispensasjon i denne saka.

Vi ber vidare kommunen i denne samanheng særleg 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.

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

Med helsing

Egil Hauge
seksjonsleiar

Fredrik Arnesen
seniorrådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent