

Osterøy kommune v/byggesak
Postboks 1
5293 LONEVÅG

Sendes kun per e-post til post@osteroy.kommune.no

Ulsmågvegen, 10.8.2023.

Vår ref: 102620

Deres ref: 2023/651

TILSVAR TIL KLAGE PÅ DISPENSASJON GBR. 135/1 – RUNNHOVDA

Eiendom:	Gnr. 135 bnr. 1
Tiltakets adresse:	Runnhovda, Osterøy kommune
Tiltakets art:	Pbl. § 19-2 - dispensasjon
Tiltakshaver:	Leif Ståle Rønhovde
Klager:	Statsforvalteren i Vestland

1. Innledning

Vi viser til kommunens vedtak om dispensasjon dat. 24.5.2023 med utsendt vedtak dat. 30.5.2023, klage fra Statsforvalteren dat. 19.6.2023 samt oversendelses brev fra kommune med uttalefrist 14.8.2023.

A/STAB AS ved undertegnede representerer tiltakshaver i saken, og vil med dette inngi et tilsvaer til innkommet klage fra statsforvalteren. I det følgende vil det redegjøres for at vi – i motsetning til statsforvalteren – mener at vilkårene for å innvilge nødvendig dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt.

2. Historikk og bakgrunn for sak

Det ble den 23.2.2023 søkt om dispensasjon fra LNF-formål og plankrav jf. pkt. 1.2 i kommuneplanens arealdel for oppføring av barnehage på gnr. 135 bnr. 1. Dispensasjon ble innvilget den 20.3.2023. Bakgrunnen for søknad om dispensasjon var at Osterøy kommune vedtok en barnehagebruksplan (2021-2025), hvor heradstyret den 19.10.2022 vedtok «løyve til bygging og opning av ny, privat barnehage med fire avdelinger på Rundhovde. Valestrand barnehage vert lagt ned når ny barnehage står klar på Rundhovde». Den aktuelle tomten på Rundhovde ble fremholdt som en av de mest ideelle tomtene for barnehage i Valestrand i Norconsult sin rapport etter kartleggingsarbeid på vegne av kommunen i 2018/2019.

Som det fremgår av dispensasjonssøknaden er det noen sentrale forhold som begrunner tomtens bruk til barnehage. For det første er tomten svært egnet for barnehage med store muligheter for romslige og gode innvendige løsninger, samt store og tilrettelagte utvendige arealer. Det er også sentralt at det er mulig med trygg adkomst med fortau til barnehagetomten, ettersom dette i stor grad er tilrettelagt til tomten gjennom tilgrensende reguleringsplan. I tillegg fremstår tomten som en naturlig forlengelse av tilgrensende regulert boligområde, og vil være et godt tilskudd til nærområdet.

Statsforvalteren påklaget imidlertid vedtaket om dispensasjon, og mener at vedtaket strider mot overordnet plan og bryter med nasjonale føringer for arealpolitikken. De viser til at hensynet bak LNF-formålet og plankravet blir «vesentlig» tilsidesatt som følge av dispensasjonen. Tiltakshaver er uenig i disse påstandene, både på bakgrunn av faktiske og rettslige forhold, og vil derfor kommentere disse forholdene under.

3. Klagebegrunnelse

3.1 Plankravet

Klager mener dispensasjonen undergraver kommuneplanens arealdel som styringsverktøy, og mener hensyn som åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning i planleggingen (jf. pbl. § 1-1) tilsidesettes. De viser også til at kommunen bør vurdere tiltaket opp mot pbl. kap. 12 og krav om reguleringsplan.

Tiltakshaver er uenig i klagers vurderinger. Det vises for det første til at saken i forbindelse med kommunens behandling av dispensasjonssøknaden ble sendt på høring til Statsforvalteren og Vestland fylkeskommune, samt til alle relevante naboer. Høringspartene innga deretter sine merknader i forkant av behandlingen, og relevante hensyn knyttet til natur, LNF-formålet, og hensyn til trafiksikkerhet ble dermed vurdert og redegjort for. Videre vil det påpekes at dispensasjonsvedtaket bygger på tidligere rapport fra Norconsult, som har slått fast at tomten er en av de mest egnede for barnehager, samt at det i kommunens nylige vedtatte barnehagebruksplan (2021-2025) ble besluttet oppstart av barnehagedrift på denne tomten.

Vi vil bemerke at barnehagebruksplanen (2021-2025) oppfattes som en detaljert og grundig gjennomgang av et omfattende regelverk med retningslinjer og kriterier for barnehagedrift, herunder både inne- og utearealer, som følger av bla. barnehageloven og plan- og bygningsloven. Samtlige regelverk har vært en del av prosessen med barnehagebruksplanen. Flere kommunale avdelinger og barnehager i kommunen har medvirket i arbeidet med planen og hensynet til barn- og unge er tydelig vurdert og vektlagt. Slik tiltakshaver ser det gir den nevnte planen også et tydelig uttrykk for politiske føringer for den aktuelle tomten.

Klager viser også til *rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen*, hvor blant annet de påpeker at areal og anlegg som skal benyttes av barn skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare jf. pkt. 5 a i retningslinjene.

Tiltakshaver er ikke uenig i at disse hensynene skal ivaretas, og viser nettopp til vurderinger i gjeldende barnehagebruksplan jf. også barnehageloven, som konkluderer med at tomten er svært godt egnet til barnehage. Det vises her til redegjørelsen i dispensasjonssøknaden, hvor det nettopp poengteres at barnehagen kan ha store lekearealer ute, deriblant naturareal, og at den er svært egnet til barns lek og utforskning. Videre er andre sentrale hensyn vurdert – deriblant hensyn knyttet til trivsel og helse hos barn og ansatte ved bla. luftkvalitet, temperatur og støy, planløsning med hensyn til barnas privatliv og lek, samt enklere renhold, praktiske stellerom, toalett, kjøkkenfasiliteter, vognoppbevaring mm. en sentral del av utformingen av barnehagebygget. Disse forholdene vil kommunen kunne ivareta ved byggesaksbehandling av dette barnehageanlegget - i motsetning til hva man kan ivareta ved flere andre eksisterende barnehager av eldre bygningsmasser på Osterøy. Med de føringer som ligger i regelverket både etter barnehageloven og plan- og bygningsloven mener vi det ikke er tvilsomt at barn og unges interesser ivaretas gjennom dispensasjonen og byggesak mm.

Det har på den måten vært medvirkning og åpenhet i prosessen, samt at hensynene iht. pbl. § 1-1 er tilstrekkelig ivaretatt ved dispensasjonen. Slik tiltakshaver ser det er hensynene uansett ikke «vesentlig» tilsidesatt, jf. pbl. § 19-2.

Når det gjelder plankravet iht. pbl. kap 12 viser klager til at «Kommunen må vurdere søknaden i lys av disse føringane». Det vises til hensyn som ROS, trafikksikkerhet, landskapspåvirkning, infrastruktur mfl. Slik tiltakshaver ser det er de sentrale hensynene som begrunner plankrav, ivaretatt ved den omsøkte dispensasjonen og etterfølgende byggesaken. Hensynet til barn- og unge er tungt vurdert og vektlagt, trafikksikkerhet er vurdert og ivaretatt og det foreligger ikke sårbar natur (for eksempel ikke rødlistede arter, naturtyper eller andre kulturlandskap jf. Gardskart Nibio). Andre relevante forhold som landskapsuttrykk, estetikk, nærmere prosjektering og detaljeringsgrad mht. infrastruktur mm. er en del av den etterfølgende byggesaken, og vil ivaretas der. Det er også lagt til grunn i rettspraksis (eksempelvis Rt. 2009:354) at det skal vises betydelig tilbakeholdenhet med å overprøve kommunens faglige vurdering av når reguleringsplan er nødvendig i konkrete saker.

Tiltakshaver mener dermed at det foreligger rettslig grunnlag for å innvilge dispensasjon fra plankrav, slik også kommunen har lagt til grunn.

3.2 LNF-formålet

Klager viser til at hensynet bak LNF-formålet blir tilsidesatt, primært fordi overflatedyrka mark vil omdisponeres, samt at driftsbygningen og boligen på tomten må rives som følge av dispensasjonen. Klager legger da til grunn at restarealet ikke innehar disse funksjonene.

Tiltakshaver mener det foreligger flere feil i klagers fremstilling av saken. Hovedhensynet bak LNF-formålet å ivareta jordbruks-, friluft- og naturinteresser. Det tiltenkte formålet for arealet er barnehage, som åpner opp for allmenn ferdsel og friluftsbredning i betydelig større grad enn et landbruksareal. Både naturarealene og etablert lekeelementer på tomten kan brukes av barn- og unge

utenfor barnehagens åpningstid, som friluftsområde. Bevegelsesfriheten for barn og unge – og allmennheten generelt – vil også bli betydelig forbedret ved endring fra jordbruksareal til barnehage, ettersom allmennheten ikke har rett til å bevege seg på dyrka mark mellom 30. april til 14. oktober jf. friluftsløven § 3. Vi mener dermed at tilgjengeligheten og bruken av arealet forbedres betydelig ved dispensasjonen, som et friluftsløvs- og lekeområde for barn og unge.

Det er videre anført fra klager at det er negativt at dispensasjonen medfører omdisponering av ca 6 daa. Innledningsvis vil vi påpeke at arealet ikke er dyrket eller holdt i hevd de siste 30 årene, og verdien av arealet som jordbruksareal er dermed svekket. Det er videre ikke søkt slik omdisponering etter jordloven, ettersom det er valgfritt for kommuner *når* den konkrete jordvernsvurderingen iht. jordlova foretas (dvs. før eller etter behandlingen etter plan- og bygningsloven). For ordens skyld vil vi imidlertid påpeke at en omdisponering av landbruksarealet er mindre inngripende enn klager anfører, ettersom store deler av lekearealet (vest på tomten) for barna kan tilbakeføres til jordbruksproduksjon dersom ønskelig, jf. også jordloven § 9 annet ledd. Vi kan dermed ikke se at klagers argumentasjon på dette punktet kan føre frem, og viser også til at omdisponering innebærer en frigjøring av arealet slik at det i større grad kan benyttes som friluftsløvsområde og lek for allmennheten.

Når det gjelder klagers anførsler om at dispensasjonen fordrer rivning av driftsbygning og bolig på tomten, vil tiltakshaver påpeke at driftsbygget på gnr. 135 bnr. 2 raste sammen i 2016 hvor forrige eier omsøkte den og rev bygningen (foruten et lager som var av nyere dato). Videre har hovedhuset på eiendommen stått ubebodd i 30 år - uten vedlikehold - og var i så dårlig forfatning at det ble søkt om rivning i februar 2023. Dette var delvis grunnet kollaps av bygningen og eller fare for mennesker og miljø. Det er med dette ikke driftsgrunnlag i form av egnede bygninger på eiendommen i dag, og vi mener derfor at den skisserte negative konsekvensen fra klager bygger på uriktige faktiske forhold.

Hensynene bak LNF-formålet er med dette ikke «vesentlig» tilsidesatt.

4. Oppsummert

Tiltakshaver mener det foreligger rettslig grunnlag for å innvilge dispensasjonen, i tråd med kommunens vedtak av 24.5.2023. Vi kan ikke se at dispensasjonen «vesentlig» tilsidesetter hensynene bak LNF-formålet eller plankravet, og mener dermed at klagers anførsler ikke kan føre frem.

Vi anmoder kommunen om å opprettholde sitt vedtak, da det er rettslig grunnlag og stor politisk vilje for å realisere barnehage på tomten.

Undertegnede kan kontaktes ved spørsmål i saken.

Vennlig hilsen
for A/STAB AS

Ellen Høysæter-Fjelddalen

Avdelingsleder/jurist

M / 90 19 63 56

E / ellen@a-stab.no