



Osterøy kommune  
Rådhuset  
5282 LONEVÅG

Saksbehandlar, innvalstelefon

Fredrik Arnesen, 5557 2155

## Uttale - Osterøy - 13/37 - Lone - oppføring av bustad og minireinseanlegg - dispensasjon

Vi viser til brev frå Osterøy kommune av 25.06.2020. Saka gjeld søknad om dispensasjon for bygging av bustad på eksisterande hyttetomt samt bygging av minireinseanlegg.

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF. Det omsøkte tiltaket er i strid med formålet i kommuneplanen.

### Vurdering

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

Kommunen kan ikkje gje dispensasjon dersom omsyna bak føremålet området er avsett til i gjeldande arealplan, eller omsyna i føremålsparagrafen i pbl. § 1-1 vert sett vesentleg til side, jf. pbl. § 19-2. I tillegg må fordelane med å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Det opplysast i søknaden mellom anna at tiltakshavar har kjøpt fritidsbustaden av slektningar. Ho ønsker å rive den og bygge einebustad. Tiltakshavar er ung og ønsker å etablere seg på denne tomte, da det er like ved familiegarden der ho driv med mellom anna bier og hesteaktivitetar.

Det omsøkte arealet ligg i utkanten av eit lite skogområde, heilt inntil dyrka mark. Det kan difor vere potensiale for uheldige konflikter knytt til landbruksdrifta, mellom anna t.d. støy, støv og lukt frå landbruket. Sjølv om eigedomen i dag eigast av nær familie til dei som driv garden, vil den likevel vere fritt omsetjeleg på marknaden. Det vil etter Fylkesmannens vurdering vere uheldig å ha ein fritt omsetjeleg bustad på dette arealet.

Dersom tiltakshavar driv familiegarden bør ho søke å overta våningshuset på garden. Det er elles fleire bustadmoglegheiter i nær avstand til garden, mellom anna i Lonevåg eller nærliggjande bustadfelt.



Ein dispensasjon i dette høvet vil kunne gje presedensskapande verknader for liknande tiltak i dette området og elles i kommunen.

#### Konklusjon

Fylkesmannen rår i frå at det vert gjeve dispensasjon til for bygging av bustad på gbnr. 13/37 på Lone i Osterøy kommune slik det er søkt om.

Vi viser til at kommunen ikkje bør gje dispensasjon dersom regional eller statleg myndigheit har uttala seg negativt til søknaden, jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd. Dersom det likevel vert gjeve dispensasjon, ber vi kommunen sende vedtaket til Fylkesmannen for klagevurdering.

Med helsing

Arve Meidell  
fagdirektør

Fredrik Arnesen  
seniorrådgjevar

*Dokumentet er elektronisk godkjent*