



Osterøy kommune
Rådhuset
5282 LONEVÅG

Saksbehandlar, innvalstelefon

Fredrik Arnesen, 5557 2155

Klage - Osterøy - 121/1 - Mjelstad - oppretting av grunneigedom - dispensasjon

Vi viser til brev frå Osterøy kommune av 12.03.2021 og dialog med plansjef i kommunen av 30.03.2021. Saka gjeld dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen for oppretting av ny grunneigedom frå gnr. 121 bnr. 1.

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-område.

Statsforvaltaren klagar på Osterøy kommune sitt vedtak i plan- og kommunalteknisk utval av 10.03.2021 - under sak 008/21, der kommunen sitt vedtak av 19.11.2020 under sak 440/20 vert gjort om, slik at det likevel vert gjeve dispensasjon frå kommuneplanen for oppretting av ny grunneigedom frå gnr. 121 bnr. 1.

Kommunen si vurdering og vedtak

I vedtaket frå kommunen heiter det:

"Kommunen sitt vedtak av 19.11.2020 saknr. 440/20 vert gjort om. Klagen vert teke til fylgje. Det vert gjeve løyve som omsøkt.

Utvalet har vore på synfaring på området, og området er vurdert.

Arealet grensar til eksisterande veg og arealet er ikkje verdifullt som jordbruksareal. Arealet er dels prega av berg i dagen, vegetasjon på skrinn jord og dels gamle røter etter tidlegare vedhogst. Det er dermed ikkje av vesentleg verdi som jordbruksareal. Slik arealet ligg er det ikkje naturleg som tilleggsjord. Området sikrar fortetting og utnytting av eksisterande infrastruktur med at veg og anna infrastruktur kan nyttast. Arealet ligg på eit høgdedrag og vil ikkje kome i konflikt med gardsdrifta. Det er klart større fordelar enn ulemper ved å gje løyve. Lova sitt føremål vert ikkje sett til side ved å gje løyvet."



Grunngeving for klagen

Statsforvaltaren finn det naudsynt å klage på vedtaket om dispensasjon. Når det gjeld grunngeving vil vi halde fram følgjande:

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 kan kommunen dispensere frå føresegn som er gjevne i medhald av lov. Kommunen kan likevel ikkje gje dispensasjon dersom omsyna bak føremålet området er avsett til i gjeldande arealplan, eller omsyna i føremålsparagrafen 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. Vilkåra i § 19-2 er rettslege vurderingar og ikkje eit kommunalt skjønn.

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

Dispensasjonar må heller ikkje undergrave planane som informasjons- og avgjerdsgrunnlag. Det skal normalt ikkje vere anledning til å gje dispensasjon når omsyna bak føresegnene det er søkt dispensasjon frå, framleis gjer seg gjeldande med styrke. Ut i frå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i planprosessen, er det viktig at endringar i planar av betydning ikkje skjer ved dispensasjonar, men vert handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanar.

Statsforvaltaren rådde i frå dispensasjon i brev av 16.12.2020:

I søknaden kjem det fram at arealdelen av kommuneplanen for Osterøy kommune opnar for spreidd bustadbygging i LNF-område, noko som er feil og vert påpeika i oversendingsbrevet frå kommunen. Tiltakshavar oppgjer vidare at gardsbruket per i dag ikkje er i drift. Det omsøkte arealet er i databasen til NIBIO i all hovudsak produktiv skog, men arealet grensar mot overflatedyrka mark i vest.

Dispensasjonar som gjeld frådeling av bustadhus eller -tomter på gardsbruk skal vurderast i lys av jordlova §§ 9 og 12, dvs. den aktuelle landbrukseigedomens sitt langsiktige behov og ressursgrunnlag, og eventuelle drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området. Gardsbruket er som nemnt per i dag ikkje i drift. Dispensasjonen kan difor ikkje grunnjevast med omsyn til landbrukseigedomens langsiktige behov og ressursgrunnlag. Det vil difor være uheldig å gje dispensasjon frå arealformålet i kommuneplanen til oppretting av ny grunneigedom, slik det er søkt om. Ein dispensasjon i dette høvet vil kunne skape svært uheldig presedens for liknande saker i området og elles i kommunen og såleis undergrave kommuneplanen som avgjerdsverktøy.

Det går fram av plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 fjerde ledd at kommunen ikkje bør dispensere der ein statleg eller regional styresmakt har uttalt seg negativt til søknaden.

Hovudomsynet bak LNF-føremålet i kommuneplanen er å ivareta jordbruks-, friluft- og naturinteressene i det området det her er tale om. Bustader som ikkje er i samsvar med kommuneplanen, og som ikkje er grunnjevast av omsyn til landbrukseigedomens langsiktige behov og ressursgrunnlag, set omsyna bak føremålet området er avsett til i gjeldande arealplan vesentleg til side.

Omsynet til ei forsvarleg, offentlig og planlagt areal- og ressursdisponering må vektleggast. Tildeling av bustadeigedomar er ei type utvikling som bør skje gjennom plan med heilskaplege løysingar, der infrastruktur er avklart, og der konsekvensar er utgreia. Det er lite effektiv styring av samfunnet å opprette vilkårlege spreidde bustadtomter i strid med arealdelen i kommuneplanen, og det er ei dårleg løysing både samfunnsøkonomisk og for miljøet. I dei tilfella der kommunen finn at det er



ynskjeleg med spreidd busetnad i LNF-område, vert underføremålet areal for spreidd bustadbygg i plan- og bygningslova § 11-7, nr. 5, bokstav b nytta, og området vert kartfesta i kommuneplankartet. Osterøy kommune har fleire slike område i arealdelen i kommuneplanen, som ikkje er fullt utbygd. Det bør difor ikkje opnast for oppretting av nye bustadtomter og utbygging i LNF-område i strid med gjeldande kommuneplan.

Tildeling av areal som skal nyttast til bustader må i all hovudsak gjerast på overordna nivå i kommuneplanen for å sikre forsvarleg planavklaring. Statsforvaltaren meiner rådmannen har gjort gode vurderingar i denne saka. Frådeling av ei ny bustadtomt gjennom dispensasjon, utan at dette er grunngeve av omsyn til landbrukseigedomens langsiktige behov og ressursgrunnlag, vil ikkje ivareta føremålet i plan- og bygningslova § 1-1, og det vil ikkje vere i samsvar med gjeldande praksis i kommunen.

Dersom kommunen opnar for at ein kan opprette nye grunneigedomar for bustader i LNF-område gjennom dispensasjon vil faren for å skape uheldig presedens være svært stor. Ein dispensasjon vil vidare undergrave kommuneplanen som styringsverktøy.

Konklusjon

Statsforvaltaren finn at ein dispensasjon i denne saka vil setje omsyna bak føremålet området er avsett til i gjeldande arealplan og omsyna i føremålsparagrafen pbl. § 1-1 vesentleg til side, jf. pbl. § 19-2, og at kommunen difor ikkje kan gje dispensasjon slik det er søkt om. I tillegg kan Statsforvaltaren heller ikkje sjå at fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene, jf. pbl § 19-2 andre ledd andre setning. Lova sine vilkår for dispensasjon er då ikkje oppfylte.

Statsforvaltaren klagar på Osterøy kommune sitt vedtak i plan- og kommunalteknisk utval av 10.03.2021 - under sak 008/21, der kommunens vedtak av 19.11.2020 under sak 440/20 vert gjort om, slik at det likevel vert gjeve dispensasjon frå kommuneplan kommuneplanen for oppretting av ny grunneigedom frå gnr. 121 bnr. 1.

Dersom kommunen ikkje tek klaga til følge, skal saka sendast til Statsforvaltaren i Vestland. Statsforvaltaren vil deretter sende saka til Kommunal- og moderniseringsdepartementet for oppnemning av setjestatsforvaltar, som fattar endeleg avgjerd.

Med helsing

Nils Erling Yndesdal
kommunaldirektør

Egil Hauge
seksjonsleiar

Dokumentet er elektronisk godkjent