



OSTERØY KOMMUNE  
Postboks 1  
5293 LONEVÅG

Kontakt saksbehandlar

Malene Hoås Tyberø, 51568932  
[mahty@statsforvalteren.no](mailto:mahty@statsforvalteren.no)

## klageavgjerd - gnr 30 bnr 3 Osterøy kommune - tiltakshavar Myrthel Johanne Solberg Tysse

**Statsforvaltaren i Vestland har påklaga kommunen sitt vedtak om dispensasjon til arealoverføring. Statsforvaltaren opphevar kommunen sitt vedtak.**

Vi viser til Kommunal- og distriktsdepartementet si oversending av 04.04.2022, kor Statsforvaltaren i Rogaland blei oppnemnd som settestatsforvaltar.

Vi beklagar lang saksbehandlingstid.

### Bakgrunn for saka

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNFR om arealoverføring av om lag 2215 m<sup>2</sup> frå gnr. 30 bnr. 3. til gnr. 30 bnr. 30. Søknaden er grunngjeven med at Lonevåg beslagfabrikk ønsker å kjøpe eit areal på 2.212 m<sup>2</sup> for å få meir plass til fabrikk sin aktivitet. Det blir vist til at arealet skal gjerast til eit anleggsområde for verksemda og at arealoverføringa vil på sikt styrke verksemda sitt drifts- og utviklingspotensiale.

Det har ikkje komme inn nabomerknader mot søknaden.

Osterøy kommune gjorde 04.05.2021 følgjande vedtak:

#### **"Rådmannen sitt vedtak:**

*Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føresegna sett inn for arealoverføring av om lag 2215 m<sup>2</sup> frå gnr. 30 bnr. 3 til gnr. 30 bnr. 30.*

*Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m og 20-4, bokstav d vert det gjeve løyve til arealoverføring av om lag 2215 m<sup>2</sup> frå gnr. 30 bnr. 3 til gnr. 30 bnr. 30 på følgjande vilkår:*

- Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan vedlagd søknad, jf. pbl. § 29-4."



*Løyvet fell vekk dersom det ikkje er gjennomført oppmålingsforretning etter lov om eigedomsregistrering innan 3 år etter at løyvet er gjeve, eller dersom matrikkelføring vil vere i strid med lov om eigedomsregistrering jf. plan- og bygningslova § 21-9"*

Vedtaket blei påklaga av Statsforvaltaren i Vestland i brev datert 26.05.2021. Klagaren peiker på at

*«Det omsøkte arealet er bratt, og tilrettelegging for næringsareal vil medføre relativt store terrenginngrep. Etablering av næringsområde her vil innebære risiko for betydeleg og irreversibel skade på den kritisk trua elvemuslingbestanden i Loneelva nedstraums planområdet jf. naturmangfaldlova § 8 og 9. Førekost av elvemusling i denne delen av Lonevassdraget er mogleg lokalt utrydda. Men det er likevel eit mål at elvemuslingen skal reetablerast til dei delane av Lonevassdraget kor han har hatt tilhald tidlegare. Dette omfattar areala som omhandlast i denne saka. Derfor må ein i praksis forvalta areala som drenerer til vassdraget som om det er elvemusling der i dag.*

*Ved utbygging og gravearbeid vil avrenning av sjølv "reine" jord – og steinpartiklar kunne vere svært skadeleg for livet i elva ettersom desse vil legge seg på elvebotnen. Det kan hindre oksygentilgang for elvemusling og anna artsmangfald som har tilhald der. Planområdet si lokalisering og eksposisjon ned mot Loneelva gjer at dette må utgreiast nærare som ein del av reguleringsplan.*

*Tildeling av nytt areal som skal nyttast til næringsformål må i all hovudsak gjerast på overordna nivå i kommuneplan og regulerast gjennom plan for å sikre forsvarleg planavklaring. Vi vil i denne samanheng vise til pbl. § 1-1 «Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løysningar, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.» Statsforvaltaren meiner at tiltaket kan få vesentlege verknader for miljø og samfunn, og at tiltaket difor krev reguleringsplan jf. pbl § 12-1 andre ledd for å sikre naudsynt planavklaring. Dette gjeld særleg avklaring av tiltaket sine verknader for naturmangfald, men òg mellom anna verknader for landskap, trafikktryggleik jf. sikt ved Hovdavegen mv.»*

Klagar peikar også på at dei skulle ha fått moglegheit til å uttale seg før det bli gitt dispensasjon frå plan, jf. pbl. § 19-1.

Osterøy kommune ved Plan- og kommunalteknisk utval behandla klagen 02.03.2022 og heldt fast på kommunen sitt tidlegare vedtak.

Statsforvaltaren viser elles til dokumenta i saka.

### **Statsforvaltaren si vurdering**

Statsforvaltaren legg til grunn at klagarane har klagerett og at klagen er sendt innanfor klagefristen, jf. forvaltningslova (fvl.) kap. VI og plan- og bygningslova (pbl.) § 1-9.

Ved behandling av klagen kan klageinstansen prøve alle sider av saka og ta omsyn til nye høve, jf. fvl. § 34 andre ledd. Klageinstansen kan sjølv treffe nytt vedtak i saka eller oppheve det og sende saka tilbake til kommunen for heil eller delvis ny behandling. Vi vil understreke at vurderinga av vilkåra for å gi dispensasjon er eit rettsbruksskjønn som kan prøves fullt ut av Statsforvaltaren.



### Søknadsplikt og planstatus

Deling av eigedom krev løyve av kommunen etter pbl. §§ 20-1, bokstav m, 20-2, jf. § 26- 1. Kommunen skal gi løyve dersom tiltaket ikkje er i strid med plan- og bygningslovgivinga, jf. pbl. § 21-4 første ledd.

Eigedommen er ikkje regulert. I Kommuneplanen for Osterøy kommune 2011-2023, arealdelen, godkjent 22.06.2010, er eigedommen vist med føremålet LNFR (*Landbruks-, natur og friluftsmål og reindrift*).

### Naudsynte dispensasjonar

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremålet LNFR.

Klagar har også vist til at tiltaket krev dispensasjon frå plankrav, jf. pbl. § 12-1 tredje ledd.

Spørsmålet er om overføringa av areal til Lonevåg Beslagfabrikk er eit «større bygge- og anleggstiltak» eller eit tiltak som «kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn», og derfor krev reguleringsplan, jf. pbl. § 12-1 tredje ledd.

I førearbeida til lova, Ot.prp.nr. 51 (1987-88) på side 53, står det at

*«Hovedkriteriet for reguleringsplikten må være om tiltaket i seg selv eller de konsekvenser det kan gi, vil fremkalle vesentlige endringer i det bestående miljø, eller utløse behov for andre tiltak m.v. som samlet kan gi større virkninger. Dette kriteriet må kombineres med hensynet til å gi offentligheten adgang til å gjøre sine synspunkter gjeldende før endelig beslutning om tiltakets gjennomføring treffes.*

*Visse tiltak vil alene i kraft av størrelsen utløse reguleringsplanplikt. I andre tilfelle kan tiltak som ikke i seg selv er så store, men som plasseres i «sårbare» områder utløse reguleringsplanplikt. Slike «sårbare» områder vil f.eks. være områder med særlig verdifullt kultur- eller naturlandskap, områder som er preget av bevaringsverdig bebyggelse eller som på annen måte har særlig vernekarakter.»*

Klagar har uttalt at etablering av næringsområde vil «innebere risiko for betydeleg og irreversibel skade på den kritisk trua elvemuslingbestanden i Loneelva nedstraums planområdet jf. naturmangfaldlova § 8 og 9.» Dei legg til grunn at førekomst av elvemusling i aktuelle del av Lonevassdraget mogleg er lokalt utrydda, men at det likevel er eit mål at elvemuslingen skal reetablerast til dei delane av Lonevassdraget kor han har hatt tilhald tidlegare.

Vidare ligg eigedommen som er søkt om å bli delt i nærleiken til Loneelva, og er i dag eit grøntområde med skog. Omgjering av grøntområde til næringsverksemd vil kunne føre til en vesentleg endring av naturlandskapet.

Kommunen har på si side vist til at det planlagde tiltaket ikkje er stort. Det skal bli bygd et lager og vegen skal bli utbetra. Arealet består av eit bratt terreng med skog, og det er ein mindre del som vil bli brukt.

Statsforvaltaren er av den oppfatning at dei planlagde tiltaka i seg sjølv ikkje er av ein slik storleik at dei krev reguleringsplan. Videre er området eit viktig naturlandskap, men Statsforvaltaren kan ikkje



sjå at det er «særlig verdifullt», slik lovgivar har satt som terskel for plankrav gjennom førearbeida til lova.

Statsforvaltaren har etter dette komme til at overføringa av areal til Lonevåg Beslagfabrikk ikkje er eit «*større bygge- og anleggstiltak*» eller eit tiltak som «*kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn*», og krev derfor ikkje reguleringsplan, jf. pbl. § 12-1 tredje ledd.

#### Regionale og statlege myndigheiter si rett til å gi uttale etter pbl. § 19-1

Etter pbl. § 19-1 har regionale og statlege myndigheiter rett til å uttale seg før det blir gitt dispensasjon frå planar dersom deira «saksområde blir direkte berørt».

Som sektormyndigheit for miljø og naturmangfald er det Statsforvaltaren si meining at klagar skulle ha uttalt seg før det ble gitt dispensasjon frå arealføremålet.

#### Sakshandsamingsfeil

Kommunen har ikkje innhenta uttale frå klagar, og det ligg såleis føre manglar ved vedtaket.

Dersom kravet om at statlege og regionale myndigheiter som tiltaket vedkjem skal få anledning til å uttale seg før det gis dispensasjon ikkje gjennomførast i praksis, kan vedtak om dispensasjon bli ugyldig. Forutsetninga for dette er at det er «*grunn til å regne med at feilen kan ha virket bestemmende på vedtakets innhold*», jf. fvl. § 41.

Ei unnlating av å legge fram dispensasjonsspørsmålet for myndigheiter vil antakeleg ikkje kunne utgjere en saksbehandlingsfeil dersom kommunen uansett ikkje ønsker å gi dispensasjon, jf. ordlyden i pbl. § 19-1 (vår utheving) «*skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon*». I dette tilfellet ønsker kommunen å gi dispensasjon og da burde Statsforvaltaren og andre mynde ha fått høve til å gi uttale.

Det er vår vurdering at det er ein ikkje heilt «*fjerntliggende mulighet*» for at feila har fått betydning for vedtaket, jf. rettspraksis (Rt. 2009-661).

Statsforvaltaren opphevar etter dette kommunens vedtak av 04.05.2021, slik at kommunen må behandle saken på nytt.

#### **Vedtak:**

**Statsforvaltaren opphevar kommunen sitt vedtak av 04.05.2021.**

**Klagen blir tatt til følge.**

Vedtaket kan ikkje påklagast til overordna forvaltningsorgan, jf. fvl. § 28.

Christina Tangen Bendikssen (e.f.)  
fagleder/juridisk seniorrådgiver

Malene Hoås Tyberø  
rådgiver



*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

LONEVÅG BESLAGFABRIKK AS  
STATSFORVALTAREN I VESTLAND  
Myrthel J Solberg Tysse

Flatevad  
Njøsavegen 2  
Gjerstadvegen 336

|      |           |
|------|-----------|
| 5282 | LONEVÅG   |
| 6863 | LEIKANGER |
| 5282 | Lonevåg   |