

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
088/18	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	19.09.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	18/1138

86/5 m.fl. Heldal - Søknad om dispensasjon for bygging av slamavskiljaranlegg

Vedlegg:

2018024_SoknadDispensasjon
2018024_VedleggD1
Vedlegg D1 nabovarsling
2018024_Slamavskiljar
86-5 kommuneplan 1-1000
86-5 kommuneplan 1-5000
86-5 reguleringsplan 1-1000
86-5 reguleringsplan 1-5000
86-5 faresonekart 1-5000

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6, 11-7, nr. 5, bokstav a og 11-9, nr. 5, jf. kommuneplanføresegn punkt 1.13, til bygging av slamavskiljaranlegg på gnr. 86 bnr. 5, Heldal, jf. plan- og bygningslova § 19-2, på fylgjande vilkår:

- Plasseringa skal vere i samsvar med situasjonsplan datert 16.05.2018 motteke 25.05.2018.
- Det skal gjerast færrest mogeleg inngrep i terrenget, området skal ordnast i samband med ferdigstilling, og synlege inngrep i terrenget kan vere kumlok for tilgang til inspeksjon og tømning av slam. Området elles skal vera fullt ut tilgjengeleg for fri ferdsel.

Grunngjeving:

Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova vert ikkje vesentleg tilsidesett.

Etter ei samla vurdering er fordelene med å gje dispensasjon klårt større enn ulempene. Sjø i tillegg rådmannen si vurdering.

Plan- og kommunalteknisk utval - 088/18

PL - behandling:

Kari L. Mjøs, KRF, bad om vurdering av sin gildskap i saka, då ho vil bli medeigar i det framtidige slammanlegget. Ho tok ikkje del i møtet ved avgjerd om gildskap. Inge Halland, H, møtte som vara - 7 medlemmer/varamedlemmer til stades.

AVRØYSTING - gildskap

Kari L. Mjøs vart samrøystes kjend ugild.

Vedtaket vart gjort med heimel i fvl. § 6, 1. ledd, bokstav a ... *når han selv er part i saken..* .

AVRØYSTING

Rådmannen sitt framlegg - samrøystes

PL - vedtak:

"Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6, 11-7, nr. 5, bokstav a og 11-9, nr. 5, jf. kommuneplanføresegn punkt 1.13, til bygging av slamavskiljaranlegg på gnr. 86 bnr. 5, Heldal, jf. plan- og bygningslova § 19-2, på fylgjande vilkår:

- Plasseringa skal vere i samsvar med situasjonsplan datert 16.05.2018 motteke 25.05.2018.
- Det skal gjerast færrest mogeleg inngrep i terrenget, området skal ordnast i samband med ferdigstilling, og synlege inngrep i terrenget kan vere kumlok for tilgang til inspeksjon og tømning av slam. Området elles skal vera fullt ut tilgjengeleg for fri ferdsel.

Grunngjeving:

Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova vert ikkje vesentleg tilsidesett.

Etter ei samla vurdering er fordelene med å gje dispensasjon klårt større enn ulempene.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering."

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i plan- og kommunalteknisk utval.

Dersom plan- og kommunalteknisk utval gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til regionale styresmakter som skal ha vedtaket til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: gnr. 86, bnr. 5.

Tiltakshavar/eigar: Arve Mjøs.

Ansvarleg søkjar: Hansen & Eknes AS.

Søknaden motteke: 25.05.2018.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon for bygging av slamavskiljaranlegg på gnr. 86, bnr. 5, Heldal.

Osterøy kommune har søkt om legging av nye kommunale vass- og avlaupsleidningar i området nord

for regulert hyttefelt. I reguleringsplan detaljregulering Heldal planID 2011006 er det sett av areal for etablering av avlaupsanlegg på område merka AVA01.

Utsnitt frå plankart



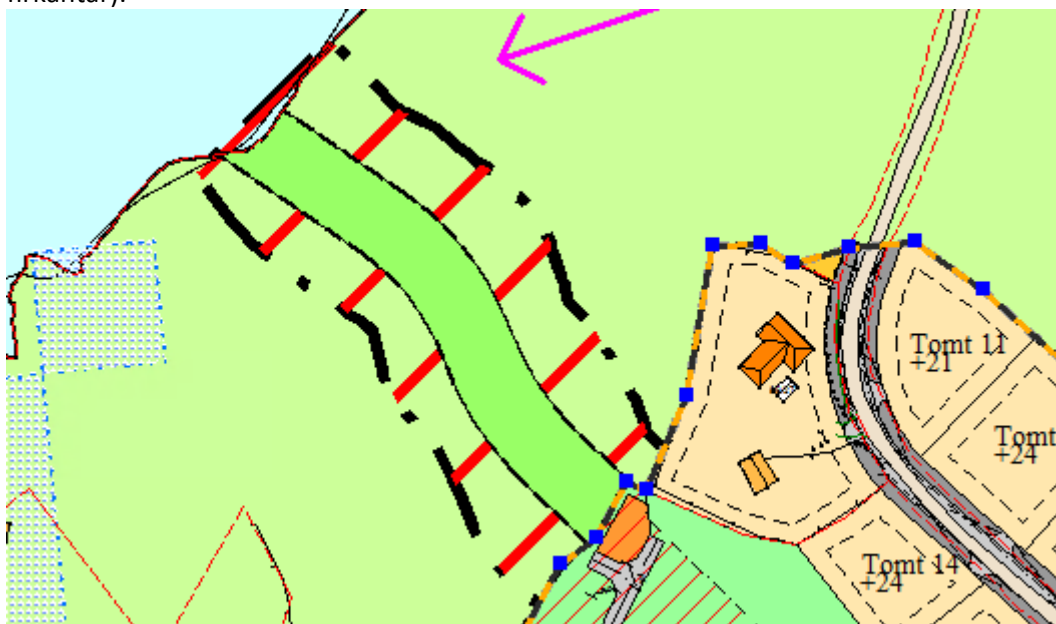
Utbygger ynskjer i staden å plassere avlaupsanlegget ved dei kommunale leidningar mot nordvest.

Avlaupsanlegget skal knytast til dei nye kommunale leidningane, og denne søknaden gjeld berre plassering av slamavskiljarar, ikkje legging av va-leidningar.

Planstatus

Søknaden gjeld plassering av slamavskiljarar i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-område, utanfor byggegrensa mot sjø. Tiltaket er vidare søkt plassert ved omsynssone H320 - flaumfare.

Utsnitt frå gjeldande planar med byggegrense mot sjø (markert oransjesvart stipla linje med blå firkantar):



Dispensasjon

Kommunen har motteke søknad om dispensasjon frå:

- Arealdelen i kommuneplanen, jf. plan- og bygningslova § 11-7, nr. 5, bokstav a.
- Byggegrensa mot sjø, jf. kommuneplanføresegn punkt 1.13, jf. plan- og bygningslova § 11-9, nr. 5.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er mellom anna at det er naturleg å plassera reinseanlegget i traseen for avlaupsanlegget. Ein unngår med dette unødige inngrep i terrenget og i verste fall å pumpa avlaupsvatn opp til eit reinseanlegg som er plassert i kartet før alle detaljar er avklart. Vidare er det fornuftig å samla mest mogeleg i eitt anlegg. Synleg inngrep i terrenget vil vere kumlok for tilgang til inspeksjon og tømning av slam. Området elles vil vera fullt ut tilgjengeleg for fri ferdsel.

Kommunen syner elles til motteken dispensasjonssøknad.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Det er opplyst i søknaden at situasjonskartet i nabovarslinga er basert på Osterøy kommune sine VA-teikningar for prosjektet Hosanger-Hamre. Under detaljprosjekteringa syner det seg at fjellknausen der boreholet skal gå gjennom er mindre i utstrekning og borehola vert kortare. Plasseringa av slamavskiljaren er endra i høve til plasseringa som er synt i nabovarslinga. Vidare er det synt i situasjonskartet for nabovarselet at vass- og avlaupsleidningane skal kryssast i sjø. Dette er ikkje heldig, og ved endra prosjektering er avlaupsleidningen flytta til utsida av vassleidningen, og slamavskiljaranlegget er flytta til utsida av vassleidningen og mot vest.

Ansvarleg søkjar vurderer at endringa ikkje, eller i lita grad, rører interessene til naboar og tverrbuarar, og har difor ikkje føreteke ny nabovarsling.

Uttale

Dispensasjonssøknaden er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune.

Kommunen har ikkje motteke uttale i saka.

Vurdering

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Det er føreteke endring av plasseringa i høve til plasseringa som er synt i nabovarslinga. Rådmannen legg til grunn at ansvarleg søkjar har vurdert at endringa ikkje, eller i lita grad, rører interessene til naboar og tverrbuarar, og dermed ikkje har føreteke ny nabovarsling.

Rådmannen legg til grunn at det ved søknad om utslepp skal det sendast nabovarsling i samsvar med ureiningslova med føresegner, og at det dermed kan kome merknader til søknad om utslepp. Rådmannen legg vidare til grunn at det ved søknad om løyve til tiltak til bygging av avlaupsanlegget skal sendast nabovarsling, og at det dermed kan kome merknader til søknad om løyve til tiltak, jf. plan- og bygningslova.

Sidan den mottekne søknaden gjeld dispensasjon frå arealføremålet i plan- og bygningslova, og nabovarslinga berre gjeld dispensasjon i samband med etablering av avlaupsanlegg, jf. mottekne opplysningar gjeve i nabovarsel, vurderer rådmannen at vilkåra for å unnlata ny varsling er oppfylt, og kommunen krev ikkje ny varsling av dispensasjonssøknaden, jf. plan- og bygningslova § 21-3, 2. ledd.

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2 (4).

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

Omsynet bak byggjeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halde den fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdslø og friluftsinntresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Desse omsyna vil, i varierende grad, og gjere seg gjeldande på ein bygd eignedom. Til dømes vil landskapsomsyn, her landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensast.

Rådmannen vurderer at ulemper med dispensasjonssøknaden er at bruken av arealet ikkje skjer gjennom ein planprosess.

Rådmannen vurderer at fordelar med endra plassering av slamavskiljaranlegget i høve til gjeldande reguleringsplan, er at anlegget vert plassert ved kommunale VA-leidningar, og desse anlegga vil dermed verte samla på ein stad.

Rådmannen legg til grunn at gjeldande reguleringsplan føreset at det skal etablerast ei avlaupsløysing for området. Det er vidare fastsett i planen kvar anlegget skal etablerast. Rådmannen vurderer at når plasseringa av dei kommunale VA-leidningane vert lagt i LNF-område og i strandsona, er det naturleg å plassere slamavskiljaranlegget ved den kommunale avlaupsleidningen i strandsona.

Ved å plassera slamavskiljaranlegget ved traseen for kommunale VA-leidningar kan ein unngå andre inngrep i terrenget. Rådmannen legg til grunn at det skal gjerast færrast mogeleg inngrep i terrenget, og at området ved anlegget skal ordnast før det kan gjevast ferdigattest for anlegget. Det er i søknaden mellom anna opplyst at synleg inngrep i terrenget vil vere kumlok for tilgang til inspeksjon og tømning av slam, området elles vil vera fullt ut tilgjengeleg for fri ferdsel.

Rådmannen vurderer at omsyna i føremålsreglane i plan- og bygningslova i dette tilfellet ikkje er vesentleg tilsidesett.

I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at slamavskiljaranlegget vil verte plassert ved kommunen sine VA-leidningar, og at desse anlegga dermed kjem i eitt område.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen er oppfylt.

Vurdering etter naturmangfaldlova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldlova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldlova.

Konklusjon

Rådmannen rår til at kommunen gjev dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen til bygging av slamavskiljaranlegg på gnr. 86, bnr. 5.