

Osterøy kommune v/byggesak
Postboks 1
5293 Lonevåg

Sendes kun på e-post til: post@osteroy.kommune.no

Ulsmågvegen, 23.02.2023

Vår ref: 102620

Deres ref:

Dispensasjonssøknad, gnr. 135 bnr. 1 i Osterøy kommune

Eiendom:	Gnr. 135 bnr. 1
Tiltakets adresse:	Rundhovde, Osterøy kommune
Tiltakets art:	Pbl § 19-2 – Dispensasjon for kommende søknad om oppføring av barnehage etter plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav a
Tiltakshaver:	Leif Ståle Rønhovde
Ansvarlig søker:	A/Stab AS, org.nr. 984 548 648

a. Søknad om dispensasjon

I forkant av byggesøknad søker vi, A/Stab AS, på vegne av tiltakshaver, om dispensasjon.

Det søkes dispensasjon fra formål i Osterøy kommunes «Kommuneplanen sin arealdel (2011-2023)», for en senere søknad om oppføring av ny barnehage på gnr. 135 bnr. 1 på Rundhovde i Osterøy kommune. Omsøkt areal er avsatt til landbruks-, natur- og friluftsområder (heretter LNF).

Det søkes i tillegg om dispensasjon fra bestemmelse 1.2 i kommuneplanens arealdel. Jf. bestemmelsen gjelder følgende: *For alle tiltak kan arbeid og tiltak etter Plan- og bygningslova (PBL) kapt. 20 og 30 og frådeling til slike føremål ikkje finna stad før området inngår i ein reguleringsplan, med unntak som nemnd i oversikten under (PBL § 11-9, nr. 1).* Aktuelt område inngår ikke i unntakene.

Aktuelt område er ikke bebygget i dag. Tilkomst til barnehagen er tenkt å kobles på den nyanlagte veien Runnhovda som går like sør-øst for omsøkt areal og som er regulert i reguleringsplanen Rundhovde bustadområde (planID: 2015005).

b. Rettslig grunnlag for dispensasjon

Hjemmelen for dispensasjon er plan- og bygningsloven § 19-2. For å innvilge dispensasjon må hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke «vesentlig» tilsidesettes. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være «klart større» enn ulempene etter en samlet vurdering. Det skal legges særlig vekt på konsekvensene for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

c. Hensynet bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra

Hovedhensynet bak arealformålet i LNF-område er å sikre allmenne ferdsels- og friluftsinnteresser, bevare landskaps- og jordbrukshensyn samt å bevare sammenhengende landbruksområder. Uheldig omdisponering eller fragmentering av landbruksområder og grøntstruktur skal unngås.

Hensynet bak bestemmelsen om plankrav er å gi kommunen bedre mulighet til å styre arealdisponeringen. En planprosess vil sikre en helhetlig og grundig vurdering av området med gjennomtenkte løsninger for blant annet infrastruktur, overvannshåndtering, grøntstruktur og omfanget av utbygging.

d. Bakgrunn for tiltaket

Tiltakshaver har i en årrekke ønsket å etablere en barnehage på det aktuelle området. Det er bygget og regulert et større antall boliger like ved tomten som trolig vil utløse et behov for flere barnehageplasser.

Tomten ligger i tilknytning til lokalsenteret Valestrand på Osterøy. Ifølge kommuneplanen skal Valestrand sammen med Haus og Fotlandsvåg videreutvikles som lokale sentre. Det er videre et overordnet ønske at utbygging av bolig, næring og privat og offentlig tjenesteyting i hovedsak skal skje i tilknytning til disse sentrene. Valestrand har rundt 1347 innbyggere per 2022, og tre barnehager i selve bygden: Reppen, Valestrand og Hauge barnehager.

I 2018/19 utførte Norconsult en rapport på vegne av kommunen som oppdragsgiver, som kartla de mest ideelle tomtene for plassering av ny barnehage i Valestrand, og den her aktuelle tomten ble kartlagt som en av de mest ideelle. Formannskapet vedtok i sak 015/19 å velge tomten på Rundhovde. Tiltakshaver inngikk avtale med kommunen om at kommunen skulle kjøpe tomten for å bygge barnehage her, men kommunen trakk seg senere fra denne avtalen.

I ettertid har private Trygge Barnehager forsøkt å etablere barnehage her. Barnehagebruksplan 2021 – 2025 for Osterøy kommune ble vedtatt 08.12.2021, og med dette vedtok rådmann og herredstyret å ikke innvilge Trygge Barnehagers søknad om tilskudd til etablering av barnehage. I søknaden var det lagt opp til seks avdelinger og avslaget var begrunnet med at det ville bli en betydelig overkapasitet på barnehageplasser i Valestrand. I bruksplanen kan en samtidig lese at det forventes en mulig økning i behov for barnehageplasser i bygda som følge av regulerte boligfelt. I Herredstyret 19.10.2022 ble følgende vedtatt: *Barnehagebruksplan 2022-2030 vert vedteken med følgjande endringar: - Heradsstyret gjev løyve til bygging og opning av ny, privat barnehage med fire avdelingar på Rundhovde. Valestrand barnehage vert lagd ned når ny barnehage står klar på Rundhovde.*

Som svar på forespørsel om forhåndskonferanse har Osterøy kommune ved byggesaksavdelingen gitt tilbakemelding på at tiltaket utløser krav om reguleringsplan og at det må gis innspill til formål ved rullering av kommuneplan. Sakens historikk synes å vise at det er stor politisk vilje til ny barnehage og vi søker med dette nevnte dispensasjoner.

Den delen av eiendommen som er aktuell å benytte til formålet barnehage består både av kupert og relativt flatt terreng. Vedlagt situasjonsplan viser en foreløpig skisse av hvordan barnehagen er ønsket utbygget. Terrenget er lavest i øst. Her er et større område allerede planert ut i forbindelse med utbyggingen i nærområdet. Herfra skrår terrenget opp mot en høyde i vest. Innad i området er terrenget noe kupert med enkelte koller. Landskapet har stedefegen vegetasjon og er for det meste åpent her, med enkelte ansamlinger av løvtrær. De store grøntområdene og terrengutformingen på stedet sikrer at man kan tilby barna store lekearealer bestående av ulike soner med blant annet naturareal. Den vedlagte skisserte situasjonsplanen viser mulige lekearealer. Området fremstår i sin

helhet som svært egnet til barns lek og utforskning, i tråd med Norconsult sin vurdering om at dette er en ideell tomt for framtidig barnehage.

De fleste eksisterende barnehagene på Osterøy er av eldre byggeår og med tilhørende standard. Som det står i barnehagebruksplanen er utforming og konstruksjon av bygningsmassen viktig for trivsel og helse hos barn og ansatte. Dette gjelder for eksempel særlig inneklima i form av luftkvalitet, temperatur og støy, planløsning både med hensyn til barnas privatliv og lek samt enklere renhold, praktiske stellerom, toalett, kjøkkenfasiliteter, vognoppbevaring mm.

Som kommuneplanens samfunnsdel (2021-2040) slår fast er tilstrekkelig barnehagekapasitet en viktig forutsetning for å oppnå den befolkningsveksten som kommunen ønsker for øyen. Kommunen vil satse på at innbyggerne vender tilbake til øyen etter endt utdanning, og da er det en nødvendighet å ha tilstrekkelig antall og attraktive barnehageplasser.

e. Hensynet bak bestemmelsene blir ikke vesentlig tilsidesatt

Formål LNF

Vi er av den oppfatning at en dispensasjon ikke vil «vesentlig» tilsidesette hovedhensynet bak arealformålet LNF. LNF-formålet skal blant annet sikre allmenne ferdsels- og friluftsinnteresser. En barnehage vil gjøre tomten mer tilgjengelig for allmenn ferdsel og friluft da uteområder typisk kan benyttes utenom åpningstid, og slik være et tilskudd til tilbudet av lekeareal på Rundhovde.

Hva gjelder hensyn til landskapsbevaring vil dette bli noe påvirket grunnet behov for parkeringsplasser, tilkomstvei, hente-/bringeareal, bygningsmasse og krav til uteareal. Samtidig vil en barnehage kunne dra fordel av det kupert og varierte terrenget, da dette vil være ideelt som lekeareal. Eldre steingarder vil i stor grad kunne bestå og på denne måten videreføre etablerte landskapstrekk.

Videre er tomten en del av et område som tidligere har vært benyttet som beitemark for gårdsbruket på Rundhovde. Ifølge tilgjengelige nettkart er området overflatedyrket, men ikke fulldyrket. Slik vil en utbygging kunne være negativt mtp. jordbrukshensyn. Ettersom tomten er helt i utkanten av LNF-formålet og grenser til formålet bolig, hvor det er et større boligfelt, er vi likevel av den oppfatning at oppføring av en barnehage ikke medfører uheldig fragmentering av landbruksområder eller grøntstrukturer.

Krav om reguleringsplan

En planprosess vil sikre en helhetlig og grundig vurdering av området hva gjelder blant annet infrastruktur, overvannshåndtering, omfang av utbygging mm. Hensynet vil ikke bli vesentlig tilsidesatt ved bygging av barnehage da den nylig vedtatte reguleringsplanen (vedtatt 2017) like sør-øst for tomten ivaretar disse forholdene. Planområdet er på 95 daa og regulerer totalt 111 boliger, 89 av dem nye. Lekeplass, overvannshåndtering og en tofeltsvei med tilhørende fortau sikrer overordnede forhold, mens veiens kurvatur gjør det enkelt å koble på en tilkomstvei inn til barnehagen. Utbygging av en barnehage her vil være et naturlig tilskudd til dette boligområdet, som samtidig sikrer gangavstand fra et større antall boliger. Med totalt 111 boliger kun rundt Rundhovde, mange av dem i form av familieboliger, vil det trolig i nær framtid være behov for flere barnehageplasser. På tross av at det per nå gjerne ikke er behov for ekstra plasser, vil dette kunne være gjeldende snart og her har kommunen mulighet til å stille forberedt på dette.

En ulempe ved dispensasjon fra plankravet er at kommunen ikke har mulighet til å se hele området under ett. Kommunen har vurdert hele planområdet sør-vest for tomten, men ikke med barnehagen. Samtidig er det naturlig å anta at kommunen har gjort en helhetlig og grundig vurdering i arbeidet med detaljplanen.

Vi er følgelig av den oppfatning at hensynet som ligger bak formålet LNF og bestemmelse 1.2 i kommuneplanens arealdel ikke blir «vesentlig» tilsidesatt. Vi kan heller ikke se at en dispensasjon i saken skal kunne gi negative konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet eller tilgjengelighet.

f. Fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene

Det er en «klar» fordel at dispensasjonen om endring av formål samt dispensasjonen fra plankrav vil gi innbyggerne på Rundhovde en barnehage i gangavstand samt sikre fremtidig behov for barnehageplasser. Foruten at tiltaket blir avhengig av dispensasjon fra arealformål og plankrav, ser vi ingen klare ulemper. Følgelig vurderer vi at tiltaket gir «klart» større fordeler enn ulemper.

g. Nabovarsling

Med hensyn til at det søkes dispensasjon fra plankrav er varslingsområdet for omsøkte dispensasjoner utvidet til å omfatte alle brukere av vegen Runnhovda. Tiltaket ble nabovarslet 08.02.2023. Merknadsfrist var 22.02.2023. Det ble ikke mottatt merknader fra naboer eller gjenboere.

Aktuelle eiendom er på hele 90 daa. Vi har derfor, samtidig som vi har sett behov for å utvide varslingsområdet, funnet at enkelte naboer og gjenboere ikke vil få sine interesser berørt av tiltaket. Dette gjelder i all hovedsak naboer og gjenboere som har tilkomst øst for vegen Runnhovda. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-3 andre ledd er følgende naboer og gjenboere unnlatt varslet:

- gnr. 135 bnr. 2, 8, 15 og 56
- gnr. 136 bnr. 1

Videre er to av flere festere på gnr. 135 bnr. 14 unnlatt varslet på bakgrunn av manglende adresse i register:

⚠ Nabolisten inneholder 2 naboer med feil. Disse mangler postadresse og/eller organisasjonsnummer i matrikkelen, eller er registrert som død, og nabovarsler kan da ikke sendes til Altinn. Gå tilbake til nabolisten for å legge inn manglende opplysninger. Naboene det gjelder er merket med et rødt symbol.

Dersom det fortsatt vises et rødt symbol ved naboer som er personer, selv etter å ha lagt inn manglende opplysninger, mangler personnummeret i matrikkelen. I slike tilfeller må nabovarsler sendes manuelt.

Merkl! Du er selv ansvarlig for at de endringene du legger inn er riktig.

Eiendommens adres...	Gnr.	Bnr.	Navn på eier/fester	Hjemmel	Postadresse	E-post	Notater
	135	14	PEDERSEN CHRISTIAN	F			
	135	14	JUELL RAGNVALD	F			

I og med at nevnte naboer uansett ikke er berettiget varsel, vurderes saken likevel som tilstrekkelig varslet og i henhold til plan- og bygningsloven § 21-3.

h. Avslutningsvis

På bakgrunn av ovennevnte anses vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 å være oppfylt for omsøkte dispensasjoner, og kommunen anmodes om at dispensasjoner innvilges.

Ta kontakt ved eventuelle spørsmål.

Med vennlig hilsen
for A/STAB AS

Monica Todne Haldorsen

M / 48 05 84 71

E / mth@a-stab.no