

Frå: Monica Todne Haldorsen <monica.haldorsen@a-stab.no>
Send: fredag 28. april 2023 11:14
Til: Marit Nedreli
Kopi: Ole Rønhovde; Leif Stale Rønhovde; Gunvor Bysheim
Emne: Vedr. sak 23/746 og frist for innsending av dispensasjonssøknad

Hei igjen,

Vi viser til at vi har enn annen sak inne til behandling som gjelder dispensasjon i forkant av byggesøknad for oppføring av barnehage, på samme gårds- og bruksnummer som nå aktuelle midlertidige riggområde. I førstnevnte sak for barnehage (sak 23/651) er det søkt dispensasjon fra plankrav og formål (LNF). Denne saken var oppe til politisk behandling 26.04.2023. I politisk møte ble det avklart at de ønsker en befaring til neste politisk møte, som er om ca. 1 måned.

Vi ser at det er hensiktsmessig, både for oss og dere, at det fattes en (politisk) avgjørelse i «barnehage-saken» før vi utarbeider en dispensasjonssøknad for plassering av det midlertidige riggområdet i LNF-formål.

Kan vi få ny frist for innsending av dispensasjonssøknad mhv til sak 23/746, til f.eks. «4 uker etter at det er en tatt en politisk avgjørelse i sak 23/651» - litt åpen frist da vi er redd for at det kan bli utsatt avgjørelse til etter sommeren .. Eller ev. bare en ny frist til 1. juli 2023?

Mvh
Monica Todne Haldorsen

Fra: Marit Nedreli <Marit.Nedreli@osteroy.kommune.no>
Sendt: onsdag 26. april 2023 10:38
Til: Monica Todne Haldorsen <monica.haldorsen@a-stab.no>
Emne: SV: Sak 23/746 - Redegjørelse ifm brev mottatt 03.04.2023, ref. 23/746 - 23/7682

Hei
Tolkinga av tilbakemeldinga er riktig.
Frist for innsending av dispensasjonssøknad er 01.06.2023.

Med venleg helsing

Marit Nedreli
Rådgjever

T / 56 19 21 00
E / post@osteroy.kommune.no
W / www.osteroy.kommune.no

Osterøy kommune: Organisasjonsnummer: 864 338 712.
Besøksadresse: Geitaryggen 8 - 5282 Lonevåg. Postadresse: Postboks 1 - 5293 Lonevåg.

Kommunen gjer merksam på at dette er ei offentleg e-postadresse; både inngåande og utgåande e-post vert vurdert for journalføring i kommunen sitt sak-/arkivsystem og kan verte offentleggjort i samsvar med offentleglova.

Frå: Monica Todne Haldorsen <monica.haldorsen@a-stab.no>

Send: onsdag 26. april 2023 10:34

Til: Marit Nedreli <Marit.Nedreli@osteroy.kommune.no>; Post Osterøy <post@osteroy.kommune.no>

Kopi: ole@ronhovdebygg.no; Leif Stale Rønhovde <leif@ronhovdebygg.no>; Knut Hjertholm <knut@a-stab.no>; 102620 Rundhovde barnehage - Søk <102620Rundhovdebarnehage-Sk@a-stab.no>

Emne: SV: Sak 23/746 - Redegjørelse ifm brev mottatt 03.04.2023, ref. 23/746 - 23/7682

Hei igjen,

Som etterspurt i brev *135/1 Runnhovda – Gjeld grunn- og terrenqarbeid* datert 03.04.2023 redegjøres igjen for arbeider på gnr. 135 bnr. 1 i Osterøy kommune, ref. 23/746 - 23/7682

Vi leser deres tilbakemelding på e-post under, mottatt i brev datert 03.04.2023 med ref. 23/7682, at det må søkes dispensjon for plassering av riggområdet i LNF-formål – og at vi dersom det blir gitt slik dispensasjon kan anse at kravet i plan- og bygningslova § 1-6, 2. ledd er oppfylt – og ut fra det anse tiltaket som unntatt søknadsplikt (i seg selv).

Dere har bedt om ny tilbakemelding innen 04.05.2023.

Vår tilbakemelding er at vi vil søke nødvendig dispensasjon for midlertidig plassering av riggområde i LNF-formål, snarlig og **innen 01.06.2023**.

Ber om tilbakemelding på at vi har tolket tilbakemeldingen riktig, og at dere aksepterer oppgitt fremdrift/løsning på saken.

Med vennlig hilsen

Monica Todne Haldorsen

Ingeniør og faglig leder byggesak



E-post: mth@a-stab.no Mobil: 480 58 471
Ulsmågvegen 7, 5224 Nesttun www.a-stab.no

Fra: Monica Todne Haldorsen

Sendt: mandag 13. mars 2023 12:34

Til: marit.nedreli@osteroy.kommune.no; post@osteroy.kommune.no

Kopi: ole@ronhovdebygg.no; Leif Stale Rønhovde <leif@ronhovdebygg.no>; Knut Hjertholm <knut@a-stab.no>; 102620 Rundhovde barnehage - Søk <102620Rundhovdebarnehage-Sk@a-stab.no>

Emne: Sak 23/746 - Redegjørelse ifm brev mottatt 06.03.2023, ref. 23/746 - 23/5416

Hei,

Som etterspurt i brev *135/1 Runnhovda – Gjeld grunn- og terrenqarbeid* datert 06.03.2023 redegjøres det for arbeider på gnr. 135 bnr. 1 i Osterøy kommune, ref. 23/746 - 23/5416

A/Stab AS redegjør på vegne av Rønhovde Bygg og Anlegg (org. nr. 996330168) for arbeider (riggområde) på gnr. 135 bnr. 1, som utføres/vil utføres på vegne av søsterselskapet Rønhovde Eiendom AS (org. nr. 997583280), i forbindelse med pågående og kommende tiltak innenfor reguleringsplanID 2015005. Rønhovde Eiendom er hjemmelshaver på flere eiendommer innenfor den nevnte planen, hvor utviklingen av Runnhovde byggefelt pågår. Rønhovde Eiendom står derfor som/vil derfor stå som utbygger/tiltakshaver i flere pågående og kommende tiltak i feltet. I denne forbindelse benyttes gnr. 135 bnr. 1 som riggområde, som dere i deres brev har vist til at er synlig av ortofoto.

Som redegjort for over så er riggområdet (tiltaket som fremgår av ortofoto) pågående arbeider som skjer i direkte tilknytning bygge- og anleggstomter hvor arbeid pågår. I så henseende viser vi til Byggesaksforskriften (SAK10) § 4-2 om **Unntak for plassering av særskilt bygning, konstruksjon eller anlegg** (vår utheving). I veiledningsteksten til SAK10 § 4-2 står det bl.a.; «*Unntaket gjelder i direkte tilknytning til (...) Dette klargjør at også tiltak som står på nabotomt eller på andre siden av vei eller plass kan plasseres uten søknad eller tillatelse*». Videre står det i veiledningen; «*Det kan by på tolkningstil hva som ligger i formuleringen «i direkte tilknytning til»*», og at kommunen i den enkelte sak må vurdere den aktuelle innretningen opp mot den konkrete og reelle tilknytningen til bygg- eller anleggstomten. I så henseende viser vi til at tiltaket er et riggområde for flere pågående og fremtidige bygge- og anleggsprosjekter, hvor alle bygge- og anleggsprosjekter ligger innenfor et svært begrenset område innenfor en mindre plan. Det vil, både for tiltakshaver og miljøet, være lite hensiktsmessig om riggområdet kun på bakgrunn av et tolknings spørsmål, vil måtte flyttes fra eiendom til eiendom innenfor feltet, etter hvert som utviklingen av byggefeltet skrider frem.

Veiledningsteksten i SAK10 sier videre at: «*Det er en forutsetning at innretningen som plasseres etter dette unntaket skal stå for en begrenset tidsperiode, dvs. så lenge byggetiltaket varer*». Rønhovde Eiendom sine arbeider i det nye byggefeltet på Runnhovde vil pågå i en tidsperiode på om lag 5 år fra i dag. Utbyggingstempo og byggetid vil være avhengig av salg. Det er derfor vanskelig å si helt konkret når riggområdet vil kunne tilbakeføres. Vår oppfatning er uansett at så lenge arbeidene er pågående, så setter ikke unntaksbestemmelsen i SAK10 noen begrensninger for varigheten av riggområdet, annet enn at det er krav om at området tilbakeføres så snart *byggetiltaket* er ferdigstilt.

I forbindelse med byggevirksomheten ved utvikling av byggefeltet på Runnhovde, benyttes riggområdet til bearbeiding av masser. Alle masser som bearbeides skal tilbakeføres til der arbeidene som pågår i direkte tilknytning til riggområdet skjer. Riggområdet blir ikke benyttet til og skal ikke benyttes til foredling av masser. I henhold til veiledningsteksten til unntaksbestemmelsen i SAK10 § 4-2 unntar også dette tiltaket for søknadsplikt. Vi viser her til veiledningsteksten; «*I forbindelse med byggevirksomhet kan det være praktisk med et anlegg for bearbeiding av masser fra anleggsarbeidet. Dette kan anses som et anlegg som omfattes av unntaksbestemmelsen. Det må imidlertid trekkes en grense for når dette må anses som et selvstendig anlegg, som i seg selv ikke har en tilstrekkelig tilknytning til bygge- eller anleggsvirksomheten på tomta. Dersom det drives foredling av masser, som egen virksomhet med f.eks. videresalg, vil det falle utenfor unntaket. Dersom de bearbeidede massene går tilbake til f.eks. terreng- og planeringsarbeid på den aktuelle tomta, kan det aktuelle anlegget omfattes av unntaket*». For at et deponi av masser skal kunne unntas, sier imidlertid veiledningsteksten at; «*[må] det i denne sammenheng vurderes om det er mulig med en tilbakeføring uten skade på bevaringsverdige areal*». Arealet som blir berørt er regulert til LNF-formål. Vår kontakt, Ole Rønhovde, oppgir at «det er blitt masseutskiftet med rein lokal stein, det er ikke begått sprenging av fjell på området» - og at anleggstomten, gnr. 135 bnr. 1, kan tilbakeføres uten skade på det berørte arealet. Det er således heller ikke utført/vil ikke bli utført terrenginngrep som er av en slik karakter de ikke kan tilbakeføres, eller som blir permanente, etter at anleggsperioden er over.

Som svar på deres brev redegjør vi altså for at tiltaket (som dere viser til i ortofoto) etter vår oppfatning er av en slik karakter at det er unntatt søknadsplikt, i henhold til byggesaksbyggesaksforskriften (SAK10) § 4-2 *Unntak for plassering av særskilt bygning, konstruksjon eller anlegg.*

Vi ber om bekreftelse på at redegjørelsen er mottatt, og at vi har lik oppfatning av at kriterier for å benytte SAK10 § 4-2 er tilstede – og slik at saken kan lukkes. Dersom det er behov for utdypende/ytterligere redegjørelser, ber vi om at undertegnede kontaktes.

Med vennlig hilsen

Monica Todne Haldorsen

Ingeniør og faglig leder byggesak

A/STAB   

E-post: mth@a-stab.no Mobil:480 58 471
Ulsmågvegen 7, 5224 Nesttun www.a-stab.no