

Osterøy kommune v/byggesak  
Postboks 1  
5293 Lonevåg

*Sendes kun på e-post til: [post@osteroy.kommune.no](mailto:post@osteroy.kommune.no)*

Ulsmågvegen, 31.07.2023

Vår ref: 102620

Deres ref: «23/746»

### Søknad om midlertidig dispensasjon, gnr. 135 bnr. 1 i Osterøy kommune

Eiendom:	Gnr. 135 bnr. 1
Tiltakets adresse:	Rundhovde, Osterøy kommune
Tiltakets art:	Pbl § 19-2 – Dispensasjon for etablering av midlertidig riggområde i LNF-formål
Tiltakshaver:	Rønhovde Bygg og Anlegg
Ansvarlig søker:	A/Stab AS, org.nr. 984 548 648

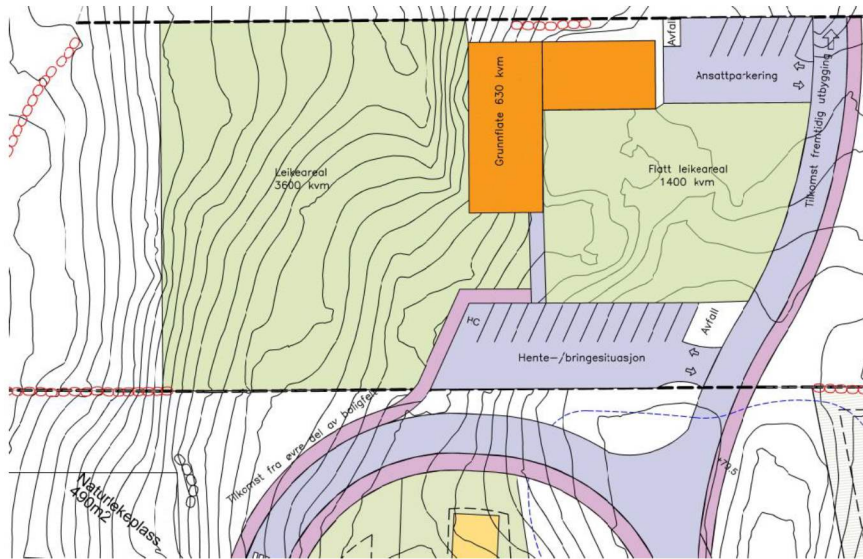
#### **a. Innledning med bakgrunnen for midlertidig dispensasjonsbehov**

I forbindelse med nylig omsøkt dispensasjon fra plankrav og LNF-formål i sak 23/651, ble kommunen oppmerksom på at det på eiendommen gnr. 135 bnr. 1 er etablert et midlertidig riggområde. I denne forbindelse mottok tiltakshaver et brev fra kommunen, ref. sak 23/746 med brev datert 06.03.2023.

I brevet viste kommunen til et ortofoto av og ba om en redegjørelse for synlig utførte grunn- og terrengarbeider på den aktuelle eiendommen. A/Stab har bistått tiltakshaver i det videre, og har redegjort for forholdet til kommunen. Det er avklart at det må søkes dispensasjon for plassering av det allerede etablerte midlertidige riggområdet, da anlegget er etablert innenfor LNF-formål. Det er videre avklart at dersom slik dispensasjon innvilges så vil kommunen anse kravet i plan- og bygningsloven § 1-6, 2. ledd som oppfylt, og være av den oppfatning at anlegget i seg selv er unntatt søknadsplikt.

I etterkant av kommunens opprettelse av sak 23/476 er det fattet vedtak i sak 23/651, som denne dispensasjonssøknad må ses i sammenheng med. I sak 23/651 er det for tiltaket nylig gitt tillatelse til dispensasjon fra plankravet i kommuneplanens arealdel § 1.2 og fra LNF-formål. Dispensasjonene er gitt for en kommende byggesøknad om oppføring av en barnehage. Tillatelsen ble påklagd av Statsforvalteren 19.06.2023.

Det midlertidige riggområde det nå søkes dispensasjon for, var en del av arealet som nylig ble gitt dispensasjon for i sak 23/651.



Utklipp fra foreløpig skisse for planlagt barnehage, vedlagt sak 23/651



Utklipp fra ortofoto fra 2020, som mottatt fra kommunen i sak 23/746

Som det fremgår av utklippene over er det midlertidige riggområde etablert der hvor den foreløpige skissen for barnehagen viser hente- og bringeareal, avfall, flatt leikeareal og kommende barnehagebygg. Tilkomsten til riggområdet går parallelt med planlagt fremtidig tilkomstveg, men en anelse lenger vest.

I e-post til kommunen dat. 13.03.2023, ble det redegjort for at Rønhovde Bygg og Anlegg (på vegne av søsterselskapet Rønhovde Eiendom) utfører arbeidene på gnr. 135 bnr. 1 i forbindelse med pågående og kommende tiltak innenfor reguleringsplanID 2015005.

Rønhovde Eiendom er hjemmelshaver til flere eiendommer innenfor den nevnte reguleringsplanen, hvor utviklingen av Runnhovde byggefelt pågår. Rønhovde Eiendom står – og vil derfor stå som – utbygger/tiltakshaver i flere pågående og kommende tiltak i feltet. Det er i denne forbindelse at gnr. 135 bnr. 1 benyttes som et midlertidig riggområde. Arbeidene 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 tidsfeste konkret når riggområdet vil kunne tilbakeføres. Men anlegget vil være midlertidig, og med det ha krav om at området tilbakeføres så snart byggearbeidene er ferdigstilt, jf. Veiledning til SAK (VSAK) § 4-2 bokstav a. Således er det også kun behov for en *midlertidig* dispensasjon. I og med at utbyggingstempo p.t. ikke er kjent, omsøkes dispensasjonen med en midlertidighet på 6 år fra vedtaksdato.

Frist for å omsøke denne dispensasjonen var satt til 01.07.2023. Innsending av dispensasjonssøknad er noe forsinket, som skyldes at vi har avventet avgjørelse og klagefrist i sak 23/651.

Som tidligere nevnt så er det avklart at det må søkes dispensasjon for det allerede etablerte riggområdet, da anlegget er etablert i LNF-formål. I så henseende viser vi til at rettsvirkningen av planer, når det gjelder elementer som arealformål og hensynssoner, i utgangspunktet tar sikte på å ramme permanente bygge- og anleggstiltak – selv om bestemmelser etter ordlyden også vil kunne gjelde midlertidige tiltak.

*Vi viser til VSAK § 4-2 hvor det fremgår at «Når det gjelder midlertidige tiltak, er det ikke gitt at en annen arealbruk enn forutsatt, i en begrenset periode, får særlig betydning for muligheten til å ivareta de formål og hensyn planen skal sikre.»*

*Videre i veiledningen står det at «Det må derfor i slike tilfelle foretas en konkret vurdering av virkningen av tiltaket. En slik vurdering bør forankres i pbl. § 30-5 hvor de hensyn som ligger bak arealformål, hensynssoner og bestemmelser trekkes inn i vurderingen av om de forutsetninger som pbl. § 30-5 setter opp for å kunne gi tillatelse, er oppfylt. Departementet legger til grunn at også hensynet til å bevare naturmangfoldet trekkes inn i denne vurderingen. Hvis konklusjonen etter en slik vurdering blir at tiltaket kan aksepteres, vil det kunne gis tillatelse uten at det i tillegg må gjennomføres en dispensasjonsvurdering etter pbl. kapittel 19.»*

SAK10 § 4-2 regulerer tiltak som er unntatt fra kommunens saksbehandling og omfatter tiltak som ikke krever søknad om tillatelse, og viser over bl. a. til midlertidige tiltak som plasseres for en kortere periode enn to år, og som ikke medfører arealinngrep som gir varige synlige spor etter tiltaket.

Det omsøkte tiltak er vurdert som ikke søknadspliktig i seg selv, og det vil ikke medføre arealinngrep som gir varige synlig spor – men anlegget vil plasseres for en lengre periode enn to år.

## **b. Søknad om dispensasjon**

Det søkes om midlertidig dispensasjon for etablering (legalisering) av midlertidig riggområde i LNF-formål i Osterøy kommunes «Kommuneplanen sin arealdel (2011-2023)».

## **c. Rettslig grunnlag for dispensasjon**

Hjemmelen for midlertidig dispensasjon er plan- og bygningsloven § 19-3 jf. § 19-2. For å innvilge dispensasjon må de materielle kravene i § 19-2 være oppfylt, herunder hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, må 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.

#### **d. Hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra**

Hovedhensynet bak arealformålet i LNF-områder 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.

#### **e. Hensynet bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt**

Arealet hvor riggområdet allerede er etablert er en del av et område som tidligere har vært benyttet som beitemark for gårdsbruket, som tidligere lå på Rundhovde. Arealet er i Nibio gardskart vist som overflatedyrket. Det er uheldig å bygge ned dyrket mark, og dermed kan dispensasjonen medføre negative konsekvenser for jordbrukshensyn. Jorden på eiendommen har imidlertid ikke blitt paktet/slått på 30 år. Videre har landbruksarealet mistet funksjoner som driftsbygg og hovedhuset, som tidligere var på eiendommen. Driftsbygningen raste sammen i 2016, og ble da omsøkt og godkjent revet (i regi av tidligere eiere). Hovedhuset på gården har stått ubebodd og uten vedlikehold i 30 år – og huset fikk rivningstillatelse i 2023, da deler av huset kollapset og var til stor fare for mennesker og miljø. De sentrale forutsetningene for å drive landbruk på eiendommen er dermed ikke tilstede. En dispensasjon vil således ikke vesentlig påvirke dagens situasjon – og jordbrukshensynene – i negativ retning, og en dispensasjon vil heller ikke medføre riving av byggene, da de nevnte bygg allerede er revet/godkjent revet.

Det er også sentralt at det omsøkte arealet ligger helt i utkanten av LNF-formålet, og grenser til arealformålet «bolig». Vi er dermed av den oppfatning av at en dispensasjon heller ikke vil medføre uheldig omdisponering og oppstyking av landbruksområder. Vi ser her til at eiendommen ligger tett på nordre del av Runnhovdefeltet, hvor det er regulert til utbyggingsformål og bygget et større antall boliger. Som vist til innledningsvis er det nylig omsøkt – og gitt tillatelse til – dispensasjon fra plankrav og LNF-formål, for etablering av barnehage på dette omsøkte arealet. Som nevnt er tillatelsen påklagd av Statsforvalteren, og saken er dermed ikke endelig avgjort. Det er imidlertid stor politisk vilje for at det aktuelle arealet skal kunne benyttes til barnehageformål, og derfor også stor sannsynlighet for at kommunen vil fastholde sitt vedtak og at området vil få slik bruk – om ikke via byggesak med dispensasjon(er), så gjennom en planprosess. Ut fra det ovenfornevnte er vår oppfatning at omsøkte areal er en naturlig utvidelse av boligområdet i sør, og at midlertidig riggområde med kommende barnehageetablering er en mer hensiktsmessig bruk enn at området må reetableres som jordbruksareal med nye driftsbygninger.

Vi er kjent med at byggesak behandler legaliseringssaker på lik linje med tiltak som ikke er utført. Det er likevel slik at riggområdet allerede er etablert, og det er også slik at områdets arealformål høyst sannsynlig vil bli endret – fra LNF-formål til barnehageformål – i relativt nær framtid. Dispensasjonen omsøkes uansett kun midlertidig, slik at omdisponeringen av jorden også kun vil bli midlertidig for dette konkrete tiltaket. Vi er uansett av den oppfatning at selv om dispensasjonen omsøkes med en midlertidighet på 6 år, så bør en kunne se til VSAK § 4-2 og plan- og bygningsloven § 30-5. Vi henviser her til at så lenge det midlertidige tiltaket ikke medfører arealinngrep som gir varige synlige spor, så vil rettsvirkningen av planer, når det gjelder elementer som arealformål, i utgangspunktet ta sikte på å ramme permanente bygge- og anleggstilltak (jf. VSAK § 4-2). For et midlertidig tiltak som det omsøkte, bør det derfor være tilstrekkelig å vurdere tiltaket ut fra om det hindrer allmenn ferdsel eller friluftsliv, eller på annen måte fører til vesentlig ulempe for omgivelsene (jf. PBL § 30-5).

Etter det opplyste så benyttes riggområdet til bearbeiding av masser. Det er blitt masseutskiftet med rein lokal stein. Det har ikke blitt sprengt i fjell på området. Området vil ved utløp av gyldighet for en eventuell

dispensasjon kunne tilbakeføres, uten skade på arealet. Det har altså ikke – og vil heller ikke – bli utført terrenginngrep som er av en slik karakter at de ikke kan tilbakeføres, eller som vil bli permanente, etter at anleggsperioden er over. Og det vi kan se vil ikke tiltaket være til hinder for allmenn ferdsel eller friluftsliv, eller på annen måte fører til vesentlig ulempe for omgivelsene.

Vi er følgelig av den oppfatning at hensynet som ligger bak formålet LNF 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**

Som nevnt er tiltaket et midlertidig riggområde for flere pågående og fremtidige bygge- og anleggsprosjekter i nærområdet. Prosjektene ligger innenfor et begrenset område, innenfor en mindre reguleringsplan. Det vil, både for tiltakshaver, miljøet og samfunnet, være lite hensiktsmessig å måtte hyppig flytte riggområdet fra eiendom til eiendom innenfor feltet, etterhvert som utviklingen av byggefeltet skrider frem. At riggområdet kan benyttes til gjenvinning av masser, som solding av jord for tilbakeføring på plener, mellomlagring av stein, eller knusing av stein til mindre fraksjoner, er både miljøvennlig og energieffektivt. Man unngår på denne måten å hente pukk og grus langsveisfra. Det vil på denne måten være til fordel for samfunnet at det blir gitt dispensasjon.

I all den tid det berørte landbruksarealet ikke har drift og jorden ikke paktes, og tiltaket er midlertidig og arealet kan tilbakeføres ved utløpet av en midlertidig dispensasjon, ser vi ingen klare ulemper ved å innvilge dispensasjonen som omsøkt – foruten det at tiltaket er avhengig av dispensasjon. En dispensasjon vil imidlertid kunne gi klare fordeler ved at man får en god sirkulær økonomi i prosjektet ved utbyggingen av Runnhovde feltet og at den innebærer miljøgevinst og energibesparelse ved kort avstand mellom rigg til byggeområdet, slik at den byggeprosessen samsvarer med FN sine bærekraftsmål.

Følgelig er vi at den oppfatning at en dispensasjon for etablering (legalisering) av det midlertidige riggområde gir «klart» større fordeler enn ulemper.

#### **g. Nabovarsling**

Tiltaket er nabovarslet i henhold til plan- og bygningsloven § 21-3. Tiltaket ble nabovarslet 30.06.2023. Merknadsfrist var 14.07.2023. Det ble ikke mottatt merknader fra naboer eller gjenboere.

Aktuelle eiendom er på hele 90 daa. Vi har derfor funnet at enkelte naboer og gjenboere ikke vil få sine interesser berørt av tiltaket. Dette gjelder naboer og gjenboer helt vest for eiendommen, og alle naboer og gjenboere øst for Hamrenesvegen og Hamrenesvegen i seg selv. Samtidig har vi valgt å utvide varsling med å varsle de naboer som ligger nær tiltaket (gnr. 135 bnr. 126, 129 og 130).

Unnlatt varsling er i henhold til plan- og bygningsloven § 21-3 andre ledd. Følgende naboer og gjenboere unnlatt varslet:

- gnr. 135 bnr. 2 og 8
- gnr. 136 bnr. 1

Videre er flere eiendommer i tiltakshaver og hjemmelshavers eie, og tiltaket anses at ikke berører deres egne interesser. Dette gjelder:

- gnr. 135 bnr. 11
- gnr. 135 bnr. 124
- gnr. 135 bnr. 133

- gnr. 135 bnr. 134

**h. Avslutningsvis**

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