



A Stab As
Ulsmågvegen 7
5224 NESTTUN

Referansar:
Dykkar: Monica Todne Haldorsen
Vår: 23/2380 - 23/19652

Saksbehandlar:
Marit Nedreli
marit.nedreli@osteroy.kommune.no

Dato:
04.09.2023

135/1 Runnhovda - Søknad om dispensasjon for mellombels riggområde - vedtak

Administrativt vedtak. Saknr: 245/23

Tiltakshavar: Rønhovde Bygg Og Anlegg As
Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

Kommunedirektøren sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova §§ 19-2 og 19-3 vert det gjeve mellombels dispensasjon frå arealføremålet i arealdelen i kommuneplanen for mellombels bruk av eit areal på gnr. 135 bnr. 1 til mellombels riggområde, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 nr. 5, på fylgjande vilkår:

1. Plasseringa skal vere i samsvar med kartutsnitt og ortofoto mottekne saman med dispensasjonssøknaden.
2. Når trongen for mellombels riggområde fell bort skal arealet tilbakeførast til LNF-føremål, jf. plan- og bygningslova § 19-3, dersom det ikkje er gjeve løyve til andre varige tiltak på arealet."

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå arealføremålet i arealdelen i kommuneplanen for mellombels bruk av eit areal til riggområde på gnr. 135 bnr. 1.

Det vert elles synt til søknad motteken 31.07.2023.

Planstatus

Eigedommen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-område.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremålet i arealdelen i kommuneplanen.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er mellom anna at landbruksarealet har mista funksjonar, arealet har vore beitemark, men har ikkje vorte nytta dei siste 30 åra, det same gjeld bustadhuset. Både driftsbygningen og bustadhuset har rivingsløyve. Kommunen har vurdert at arealet kan nyttast til ny barnehage, og har i vedtak av 24.05.2023 saksnr. 047/23 gjeve dispensasjon til oppføring av barnehage. Vedtaket er påklaga og ikkje endeleg avgjort. Arealet ligg i utkanten av LNF-føremålet og grensar til arealføremålet bustad. Tiltaket er mellombels og medfører ikkje arealinngrep som gjev varige synlege spor, og arealet kan tilbakeførast utan skade på arealet.

Kommunen syner elles til motteken dispensasjonssøknad.

Nabovarsel

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

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i kartutsnitt og ortofoto mottekne 31.07.2023.

VURDERING:

Dispensasjon

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

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett til side. 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.

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

Føremålet med byggesakshandsaming etter plan- og bygningslova er mellom anna å sikre at tiltak vert i samsvar med lov, forskift og planvedtak.

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.

Forvaltningspraksis i kommunen er å gje dispensasjon til mellombels etablering av riggområde i samband med utbygging av regulert byggeområde.

Ulemper med dispensasjon vil mellom anna vere at mellombels riggområde vert etablert utanfor regulert byggeområde.

Fordelar med dispensasjon vil mellom anna vere at riggområde ligg tett opp til nytt bustadområde under utbygging.

Kommunedirektøren legg til grunn at det er eit mindre areal av landbrukseigedom gnr. 135 bnr. 1, som er søkt nytta til riggområde. Arealet grensar direkte til regulert bustadområde, jf. reguleringsplan for Rundhovde bustadområde planID 4630_2015005. Det vert lagt til grunn at riggområdet vert etablert med heimel i forskrift om byggesak § 4-2, bokstav a.

Kommunedirektøren vurderer ut frå motteken søknad at omsyna bak reglane det er søkt om dispensasjon i frå berre i mindre grad vert råka ved etablering av mellombels riggområde. Vidare vert nasjonale og regionale interesser berre i mindre grad sett til side. Kommunen har i ulike vedtak vurdert at arealet kan nyttast til barnehage. Mellom anna har plan- og kommunalteknisk utval i vedtak av 24.05.2023 saksnr. 047/23 gjeve dispensasjon til etablering av ny barnehage på arealet. Mellombels bruk av arealet til riggområde vil ikkje stenge for seinare bruk av arealet. Dette gjeld både eventuell tilbakeføring til LNF-føremål eller framtidig etablering av byggeområde. Ved å nytte dette arealet til riggområde, unngår ein å ta eit anna og mindre eigna areal til riggområde. Fordelane med å gje dispensasjon vil i dette tilfellet vere klårt større enn ulempane.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at arealet ligg tett opp til regulert bustadområde, kommunen er positiv til seinare etablering av barnehage på arealet, og dersom arealet ikkje skal nyttast til barnehage eller anna utbygging kan arealet seinare tilbakeførast til LNF-føremål.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå gjeldande LNF-føremål til mellombels etablering av riggområde på gnr. 135 bnr. 1.

Kommunen vurderer vidare at det i denne saka er føremålstenleg å gje dispensasjon til tiltaket.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland/Statsforvaltaren i Vestland.

Kommunen finn at tiltaket ikkje vil kome i konflikt med naturmangfaldlova.

Konklusjon

Kommunen gjev mellombels dispensasjon frå LNF-føremålet til mellombels etablering av riggområde på gnr. 135 bnr. 1.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 13-1, 6. ledd.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast. Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket. Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b. Det er høve til å be om utsett iverksetjing, jf. forvaltningslova § 42, 1. ledd. Part har rett til å sjå dokumenta i saka, jf. forvaltningslova § 27, 3. ledd, jf. §§ 18 og 19.

Til orientering

Kopi av dette vedtaket, og andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 23/2380.

Bortfall av løyve

Vedtaket om dispensasjon er gyldig i 3 år, jf. pbl § 21-9. Fristen kan ikkje forlengast.

Gebyr

Med heimel i plan- og bygningslova § 33-1 og Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste vert det følgjande gebyr i saka:

Kode	Skildring	Sum kr.
9.1.2	Dispensasjon	17.600,-
	Totalt gebyr å betala	17.600,-

Art	Ansvar	Teneste	Kostnadsstad	Prosjekt	Mva/Mva.k	Debet	Kredit
16200	69000	3021					17.600,-

Tiltakshavar vil få tilsendt krav på gebyr for sakshandsaminga.

Gebyret skal vere betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato og før arbeidet kan setjast i gang, jf. pbl § 21-4 (6).

Klage

Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. forvaltningslova §§ 3, 28 og 40. Det kan difor ikkje klagast over at det vert kravd gebyr, eller over storleiken på gebyret. Det kan klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunngjeven.

Med helsing

Tore Johan Erstad
einingsleiar for teknisk forvaltning og plan

Marit Nedreli
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

A Stab As	Ulsmågvegen 7	5224	NESTTUN
Rønhovde Bygg Og Anlegg As	Hamrenesvegen 108	5281	VALESTRANDSFOSSEN