

## GBNR 37/157 - MJØLKEVIKVARDEN - POLITISK BEHANDLING AV SØKNAD OM DISPENSASJON

**Sakstittel:** Gbnr 37/157 - Næringsvirksomhet

**Tiltakshaver:** Hjeltefjorden AS

**Klar for behandling:** 31.12.16

**Frist for behandling:** 22.04.17

**Befaring:** Nei

### Saksfremlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for teknikk og miljø		
Øistein Sandstå Jacobsen	Arkivsaknr.: 2016/7165-9	

### RÅDMANNENS INNSTILLING:

Utvalg for teknikk og miljø avslår søknad om dispensasjon fra arealformålet *Steinbrudd – Passiv sone* i reguleringsplan nr. 127 – *Mjølkevikvarden syd*, for planering på gnr. 37 bnr. 157.

Utvalget viser til administrasjonens begrunnelse slik den er gjengitt i saksfremstillingen.

### SAMMENDRAG

Askøy kommune mottok den 23.11.16 søknad om dispensasjon fra *Steinbrudd – Passiv sone* i reguleringsplan nr. 127 – *Mjølkevikvarden syd*, for planering på gnr. 37 bnr. 157. Rådmannen anbefaler at søknaden avslås.

### Videre saksgang:

Rådmannens innstilling:

Vedtaket sendes partene med klagerett.

Alternativt vedtak:

Vedtaket sendes partene med klagerett.

## **Saksopplysninger:**

Askøy kommune mottok den den 23.11.16 søknad om dispensasjon fra *Steinbrudd – Passiv sone* i reguleringsplan nr. 127 – *Mjølkevikvarden syd*, for planering på gnr. 37 bnr. 157.

Søknaden er nabovarslet i samsvar med pbl. § 21-3 og det foreligger en merknad til tiltaket.

### Merknad fra Meland Kommune:

*«Viser til motsegn frå Meland kommune til kommuneplan for Askøy 2006-2018 som gjeld ulemper knytt til friluftsliv/støy/fjernverknad ved utviding av Mjølkeråen Industriområde, og vedtak fatta av Miljøverndepartementet 03.11.2008. Av vedtaket går det fram at saka må følgjast opp gjennom ein reguleringsplan der ei konsekvensutgreiing vil synleggjera behov for avbøtande tiltak og at desse kan fastsetjast i føresegnene.*

*Meland kommune kan ikkje finne at ny reguleringsplan er utarbeidd og stiller seg derfor kritisk til ein dispensasjon som opnar for ytterlegare aktivitet på området når det ikkje føreligg løysingar for å dempe ulempene ved verksemda. Ved endring av reguleringsformål vurderer vi at det er trong for å endre eksisterande plan.*

*På bakgrunn av dette ber Meland kommune om at det vert gjort ei vurdering på om krava til dispensasjon er oppfylt.»*

### Tiltakshavers kommentar til nabomerknaden:

Hjeltefjorden AS viser til at Meland kommunes tidligere innspill gjelder en utvidelse av selve industriområdet, og hvilke konsekvenser dette har for friluftsliv/ støy/ fjernkonsekvenser. Det bemerkes at foreliggende søknad omhandler dispensasjon innenfor eksisterende industriområde/ reguleringsplan, og ikke en utvidelse. På denne bakgrunn kan tiltakshaver ikke se at det er behov for en konsekvensutredning. Tiltakshaver viser også til de fordeler en dispensasjon vil være for videre drift i området.

### Rådmannens vurdering:

Etter rådmannens forståelse er merknaden fra Meland kommune i all hovedsak en anførsel om at omsøkte planering krever en reguleringsendring. Dette forholdet vil bli omtalt under dispensasjonsvurderingen, og en ser derfor ikke grunnlag for å kommentere merknaden nærmere her.

## **Dispensasjon fra arealformålet *Steinbrudd – Passiv sone*:**

### Vurderingstema:

Det er søkt om å planere ut et område innenfor passiv sonen som er ca 15.000m<sup>2</sup> stort. I § 2-2 i gjeldende reguleringsplan er følgende sagt om passiv soner:

*«I dette området skal det ikke foretas inngrep i terreng eller vegetasjon. Skjermbeplantning kan allikevel tillates etter nærmere søknad. Eventuelt sikringsgjerde kan plasseres i grensen mot aktiv sone».*

Tillatelse til å planere sikringstiltak i passiv sone krever at det i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan. § 19-2 lyder:

*«Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.*

*Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.*

*Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.*

*Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.*

*Departementet kan i forskrift gi regler for omfanget av dispensasjoner og fastsette tidsfrist for behandling av dispensasjonssaker.»*

Grunnvilkåret for dispensasjon er at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg skal det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Etter § 19-2 må det foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Etter forarbeidene vil det normalt ikke være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Bestemmelsen forutsetter at det ikke skal være kurant å få dispensasjon. Ikke minst er dette viktig for å unngå presedensvirkninger. Det må foreligge særegne omstendigheter som skiller seg fra normaltillfellene. De ulike bestemmelser og planer er blitt til gjennom en omfattende avgjørelsesprosess hvor ulike interessegrupper har hatt mulighet for å delta. Bygningsmyndighetene bør i så henseende ikke bruke sin dispensasjonsmyndighet på en slik måte at man undergraver planens funksjon som premissleverandør for et område. Hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning tilsier derfor at endring av arealbruk i forhold til det som er fastlagt i plan, primært bør skje gjennom en planprosess.

#### Søkers begrunnelse:

- 1. «Vi ser stort behov for å få tilgang til sjøen for våre virksomheter i fremtiden. For å være i forkant av utviklingen i dette området, ber vi om å få endret sonen fra passiv til aktiv på denne delen av tomten. På den måten vil en også få mulighet til å planere området. Pga at dette området inneholder anslagsvis 250 000 m<sup>3</sup> fast fjell, vil vi trenge ca 2-3 år på å få planert dette området. Dersom vi får mulighet til å planere dette området nå, vil denne tomten i sin helhet nærmest være «fysisk» klar for utbygging når ny reguleringsplan/ områdeplan for Mjølkevikvarden er laget. Den delen av tomten som grenser mot vest, ser vi for oss å beplante, slik at det visuelle inntrykket av området blir godt ivaretatt, da spesielt med tanke på innsyn fra sjøsiden. All videre utbygging i området, vil seinere bli utført ihht fremtidig reguleringsplan/ områdeplan ...*
- 2. Tomten til Hjeltefjorden AS ligger i dag som en inneklemt terrengkul/ eiendom i ett ellers planert areal i Norstone AS sitt steinbrudd, og fremstår som et ulogisk hinder for utnyttelse av det som vil bli fremtidig industriområde, når steinbruddet er ferdig.*
- 3. Siden omliggende areal allerede er planert/ utsprenget som steinbrudd, ser vi ikke att det å gi dispensasjon vil medføre noe forverring av inngrepet, men vil heller være en økt utnyttelse av ressursene som ligger innenfor det område som allerede er berørt. Visuelt vil det også være en mere logisk helhet, i det området som i fremtiden vil kunne bli utnyttet til annen*

*industri ...*

- 4. Siden omliggende areal allerede er utnyttet som steinbrudd, vil det også være en samfunnsmessig utnyttelse av ressurser ved planeringen av Hjeltefjorden AS sin tomt.*
- 5. Naboeiendommene knyttet til området vil også få en bedre adkomst/ utnyttelse, og har pr. 31.12.16 ikke gitt noen innsigelser på søknaden om dispensasjon.*
- 6. På dette grunnlaget har vi vurdert att fordelene med å gi Hjeltefjorden AS dispensasjon, klart vil være større enn de ulemper som blir for Meland Kommune/ naboer.»*

#### Uttale fra andre myndigheter:

Søknaden har vært oversendt Hordaland fylkeskommune, Fylkesmannen i Hordaland og Statens vegvesen for uttale mht. overnevnte dispensasjon. Det er ikke mottatt uttale på søknaden.

I uttale fra Statens vegvesen av 19.12.16 fremheves følgende:

*«Statens vegvesen har ikkje vesentlege merknadar til omsøkte dispensasjon. Vi vil likevel gjere merksam på at utforming av kryss mot Fv 223 vil vere eit viktig moment for oss når det vert aktuelt med ny reguleringsplan for området og etablering av ny verksemd.»*

Det er ikke mottatt uttale fra de andre uttaleinstansene.

#### Rådmannens vurdering av vilkår 1: (hensynene bak bestemmelsen):

Hensynet bak arealformålet passiv sone er å avsette områder som skal bevares som urørte naturområder. I tillegg skal området være en buffersone mellom sjøen og det aktive steinbruddet i bakkant. Det er rådmannens forståelse at en tillatelse til å planere ut dette området klart vil tilsidesette hensynet bak arealformålet.

Det er i vurderingen sett hen til at det er tale om et betydelig område som skal planeres ut (ca 15 daa), og at det er svært masse stein som skal tas ut (anslagsvis 250.000m<sup>3</sup>). En dispensasjon vil i realiteten innebære at hele den passive sonen fjernes. I tillegg til å være i strid med arealformålet er dette i strid med planens § 2-2, som setter et uttrykkelig forbud mot inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon. Ved å tillate omsøkte planering vil også arealets funksjon som buffersone mellom sjø og aktivt steinbrudd bortfalle.

Rådmannen vil også påpeke at en dispensasjon medfører en omdisponering av et betydelig areal uten at dette har vært avklart gjennom en planprosess. En dispensasjon vil kunne hindre at kommunen sikrer en forsvarlig og gjennomtenkt utvikling av arealutnyttelsen i området. Det ansees som særlig viktig å sikre at denne saken er forsvarlig opplyst, slik at konsekvensene en tillatelse kan innebære for utviklingen i området blir vurdert. De berørte interesser, herunder konsekvensene for naboer og omkringliggende miljø, vil ved en utarbeidelse av plan bli vurdert i et helhetsperspektiv. Også dette tilsier at en bør være varsom med å gi dispensasjon.

#### Rådmannens vurdering av vilkår 2: (fordelene med dispensasjon):

En har forståelse for at en dispensasjon vil innebære en betydelig fordel for tiltakshaver ved at han får sikret tilgang til sjø fra eiendommen sin, samtidig som arealet blir klargjort for videre utnyttelse i fremtiden.

I tillegg til de ulemper som er nevnt over, vil en dispensasjon kunne gi svært negative presedensvirkninger. Passiv sonen som nå søkes planert er av betydelig størrelse, og en dispensasjon vil kunne medføre at det senere gis dispensasjon for inngrep i andre områder som er avsatt til passiv sone innenfor samme reguleringsplan. Dette anses som svært uheldig.

Det er etter dette rådmannens forståelse at en dispensasjon vil gi ulemper av betydning, og det anbefales derfor at søknaden avslås.

Konklusjon:

Etter rådmannens vurdering er vilkårene for dispensasjon ikke oppfylt.

**Forslag til alternativt vedtak:**

Utvalg for teknikk og miljø gir dispensasjon fra reguleringsformålet *Steinbrudd – Passiv sone* i reguleringsplan nr. 127 – *Mjølkevikvarden syd*, for planering på gnr. 37 bnr. 157 med bakgrunn i følgende begrunnelse:

Vilkår 1: Hensynene bak arealformålet *Steinbrudd – Passiv sone* blir ikke vesentlig skadelidende fordi:

(...)

Vilkår 2: Fordelene ved dispensasjonen er klart større enn ulempene fordi:

(...)

Tiltaket kan ikke igangsettes før komplett byggesøknad er innsendt og godkjent av kommunen.

Vedtaket sendes partene med klagerett.

Vedlegg:

- 1 Grunnkart, M 1:3000
- 2 Reguleringsplankart, M 1:5000
- 3 Ortofoto 2015, M 1:5000
- 4 Ortofoto 2015, M 1:2000
- 5 Reguleringsbestemmelser
- 6 Søknad om dispensasjon, mottatt 23.11.16
- 7 Uttale fra Statens vegvesen, datert 19.12.16
- 8 Merknad fra Meland kommune, datert 20.12.16
- 9 Kart og terrengprofiler
- 10 Tiltakshavers kommentar til Meland kommune sin merknad

Kleppestø, 3. februar 2017

Knut Natlandsmyr  
fagsjef

Iris Bjørnseth  
seksjonsleder