

Osterøy kommune
Avd. byggesak

Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen
Telefon: 56 39 00 03
E-post: post@arkoconsult.no
www.arkoconsult.no

Deres ref:

Vår ref:
Malin Bruu

Dato:
11.10.2022

SØKNAD OM DISPENSASJON I FORBINDELSE MED SØKNAD OM OPPFØRING AV BOLIGRIGG VED GNR. 54 BNR. 25 M.FL. I OSTERØY KOMMUNE.

Saksforhold

På vegne av tiltakshaver søkes det herved om dispensasjon i forbindelse med søknad om oppføring av boligrigg ved gbnr. 54/25. Tiltakshaver er Miljø Drift AS.

Eiendommen ligger i et område som er uregulert. Kommuneplanens arealdel for Osterøy kommune kommer til anvendelse.

Det søkes om dispensasjon fra følgende forhold/bestemmelser:

- 1) KPA punkt 1.2 om plankrav

Regelverk

Plan –og bygningslovens § 19-2, 2. og 3. ledd:

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulemperne. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

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

Det følger av forarbeidene at en i vurderingen kun skal legge vekt på forhold som ivaretar generelle areal- og ressursdisponeringshensyn. I tillegg kan spesielle sosialmedisinske, personlige og menneskelige hensyn påberopes, men det skal fortsatt føres en restriktiv praksis når det gjelder vektleggingen av disse. Vurderingene av fordeler og ulemper skal skje etter en samlet vurdering. Vurderingene etter andre ledd andre punktum er undergitt rettsanvendelsesskjønn (Prop. 169 L (2020-2021)).

Grunner for å gi dispensasjon

1) Plankrav

Formålet med oppstilling av plankrav i kommuneplanen, er å sikre at videre utvikling og bruk av arealer skjer i ordnede former med en overordnet plan for arbeidet, samtidig som

hensynet til offentlighet og medvirkning ivaretas. Plankravet skal sikre at bruk og utbygging skjer forsvarlig ut fra rammer som fastlegges av de folkevalgte organer.

Omsøkt tiltak gjelder oppføring av boligrigg på gbnr. 54/25. Boligriggen skal fungere som overnattingsrigg for ansatte på reisejobb i Bergensområdet. I denne saken vurderer vi at en reguleringsplan ikke vil medføre til et bedre beslutningsgrunnlag, sett i sammenheng i med de forhold som belyses i søknaden. Veirett er avklart og sikret gjennom avtale. En reguleringsplan vil dermed være lite hensiktsmessig bruk av ressurser i dette tilfellet. Tiltaket vil kunne vurderes grundig, helhetlig og overordnet ved en ordinær byggesaksbehandling. De overnevnte hensyn vil derfor bli ivaretatt ved innsending av søknad til kommuneplanens plan- og byggesaksavdeling.

Tiltaket vil ikke påvirke andre enn de som er direkte berørt. Det er også relativt stor avstand til annen bebyggelse i området. Slik området er utformet i dag er det også begrenset hvilke tiltak som kan etableres på eiendommen. Tiltaket vil være i tråd med kommuneplanens arealformål. En dispensasjon vil heller ikke medføre en begrensning for videreutvikling av området som en helhet, da det ligger i ytterkanten av arealformålet. Hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning vil bli ivaretatt gjennom nabovarsling. Forhold som infrastruktur herunder vei, vann og avløp er allerede sikret i området.

Med bakgrunn i overnevnte kan vi ikke se at hensynet bak bestemmelsen tilsidesettes.

Fordeler/ulempet med tiltaket

Ulempene ved å gi dispensasjon vil være at man midlertidig avviker fra gjeldende bestemmelser.

Vi mener likevel at ulempen ikke i stor grad kan vektlegges da tiltaket ikke vil medføre vesentlige endringer for nærmiljøet, eller utløser behov for andre tiltak som samlet sett kan gi større virkninger. Boligriggen vil på sikt også fjernes, men faller ikke innenfor det som byggesaksforskriften (SAK10) definerer som midlertidig.

Til fordel vil denne typen konstruksjon som er omsøkt ikke etterlate seg særlig spor etter at de er fjernet. Det er ønskelig å oppføre 20 containere over to etasjer, hvor det da vil være 10 containere i hver etasje. En dispensasjon vil heller ikke tilsidesette mulighetene for å utarbeide en reguleringsplan for området, da en eventuell plan på lenger sikt vil ha mulighet for å bli realisert på en helhetlig måte. Boligriggen er tenkt som en samlokalisering av overnattingsmuligheter for Vassbakk og Stol som har flere større prosjekter i Bergensområdet. Det vil være en stor fordel å samle overnattingsmulighetene på ett sted for å sikre en forsvarlig bruk av arealer.

Avslutningsvis ønsker vi å fremheve at ved å gi dispensasjon sikrer man en hensiktsmessig utvikling av eiendommen slik den ligger i dag, uten at det tilsidesetter ønsket om regulering. Tiltaket vil være i tiltakshavers interesse for å kunne utvikle eiendommen i tråd med sine eierinteresser.

Basert på de nevnte forhold ovenfor finner vi at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Konklusjonen er at det bør gis dispensasjon.

Med vennlig hilsen/Best Regards

Malin B. Bruu

Malin Bruu
Rådgiver | Byggesak

Arkoconsult AS

Direkte: +47 48307295 | Felles: +47 56390003

Epost: mia@arkoconsult.no

**arkoconsult**