

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
128/22	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	30.11.2022
013/23	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	25.01.2023

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	22/3288

54/25 Nedste-Mjelda - Søknad om dispensasjon for oppføring av bustadbrakker

Vedlegg:

54/25 - Dispensasjonssøknad
Dispensasjon plankrav
Følgebrev
2022225A10 - Situasjonsplan
2022225A11 - Terrengprofil A-A
54-25 kommuneplan 1-1000
54-25 kommuneplan 1-5000
54-25 ortofoto 1-1000
54-25 ortofoto 1-5000
54/25 - Søknad om dispensasjon - merknad - nabovarsel
54/25 - Nedste-Mjelda - Uttale - Statens vegvesen - Oversending av dispensasjonssøknad til uttale - oppføring av bustadbrakker
54/25 - Nedste-Mjelda - Uttale - Vestland Fylkeskommune - dispensasjon frå kommuneplan - brakkerigg - fv. 5614
54/25 - Nedste Mjelda - Til uttale - oppføring av bustadbrakker - dispensasjon
Supplering dispensasjonssøknad
10232793_RIAKU01_rev00_Støyutredning for brakkerigg_A
NVE sin uttale - Høyring - Dispensasjonssøknad - Gnr 54 bnr 25 Nedste-Mjelda - Oppføring av bustadbrakker - Osterøy kommune

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

"Kommunen gjev mellombels dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-9 nr. 1 til mellombels oppføring av 20 bustadbrakker på gnr. 54 bnr. 25, jf. plan- og bygningslova §§ 19-2 og 19-3, på fylgjande vilkår:

- Mellombels dispensasjon gjeld i 5 år frå vedtaksdato.
- Når dispensasjonstida går ut skal tiltaket fjernast og arealet tilbakeførast.
- Det skal sendast dokumentasjon til kommunen som syner at tiltaket er fjerna og arealet er tilbakeført. Frist for innsending av dokumentasjon er 21.12.2027.
- Fristane vert ikkje forlenga sjølv om det tek lang tid å utarbeide ein fullstendig søknad om løyve til tiltak, jf. plan- og bygningslova § 21-2, jf. forskrift om byggesak § 5-4.
- Ved søknad om løyve til tiltak skal det sendast inn fagkunnig utgreiing av naturfare, jf. forskrift om byggesak § 5-4, 3. ledd, bokstav g, jf. forskrift om tekniske krav til byggverk kapittel 7. Dersom det ikkje er tilstrekkeleg tryggleik mot fare eller vesentleg ulempe som følgje av natur- eller miljøtilhøve kan kommunen avslå søknad om løyve til tiltak, jf. plan-

og bygningslova § 28-1, 1. ledd.

- Dersom det er krav om sikring skal sikringa gjennomførast før bustadbrakkene vert oppført.
- Fagkunnig utgreiing av naturfare skal sendast til uttale til NVE før det kan gjevast løyve til tiltaket. Dersom NVE kjem med negativ uttale til dispensasjonssaka, jf. plan- og bygningslova § 19-1, skal kommunen vurdere dispensasjonssaka på nytt og har høve til å omgjere vedtaket sidan NVE ikkje har hatt høve til å uttale seg før dispensasjonssøknaden vart handsama."

Grunngjeving:

På desse vilkåra vil ikkje omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova verte vesentleg tilsidesett ved mellombels dispensasjon.

Etter ei samla vurdering er fordelene med å gje dispensasjon klårt større enn ulempene ved mellombels dispensasjon.

Det er i tillegg føremålstenleg å gje mellombels dispensasjon til tiltaket.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

Plan- og kommunalteknisk utval - 128/22

PL - behandling:

Kjellaug Hartveit sette fram slikt framlegg: Saka vert utsett for synfaring

AVRØYSTING utsetting:

Utsettingsframlegget vert samrøystes vedteke

PL - vedtak:

Saka vert utsett til neste møte i januar 2023 grunna synfaring.

Plan- og kommunalteknisk utval - 013/23

PL - behandling:

Johannes Seim Mjelde, V, ønskja sin gildskap vurdert då han er nabo til søkjar.

Johannes Seim Mjelde, V, forlet møte.

Ingen vara møtte.

4 av 5 medlemmar/varamedlemmar tilstades.

AVRØYSTING gildskap:

Utvalet fann Johannes Seim Mjelde samrøystes gild då dei ikkje fann han ugild etter fvl. §6.

Johannes Seim Mjelde, V, kom tilbake i møte.

Fulltalig utval.

Alf Terje Mortensen, FRP, sette fram slikt framlegg:

"Det vert ikkje gjeve løyve.

Saka bør handsamast i samband med pågåande KPA prosess for å sikre ei heilskapeleg vurdering av arealet av det gamle steinbruddet.

Det vert og synt til Mjeldalen og omsynet til dalen som kulturområde. Difor er det ekstra viktig med ei heilskapeleg vurdering av saka.

Ein tek og med kva som ligg i askeladden databasen om Mjeldalen som kulturminne og kulturmiljø:

Kulturmiljøet Mjeldalen er her definert ut frå gard 52, 53 og 54: Mjelde øvste, Mjelde midtre og Mjelde nedre. Den breie, austvende Mjeldalen opp frå fjorden ved Haus er det rikaste jordbruksområdet på Osterøy, og det er funne fleire fornminner i området. Mjeldegardane er mellom dei eldste på øya. Her var det sete for leidangen og seinare tingstad for Mjelde skipreide. Her vart kyrkja bygd, og Mjeldegardane har vore både kongegods og kyrkjegods før dei kom i bondeei. Langt dei fleste av dei husmennene som fanst på Osterøy, var samla kring desse gardane. Frå mellomalderen var Mjelde eit eige kyrkjesokn, under Haus prestegjeld. Det var ei kyrkje i Mjeldalen fram til siste halvdel av 1800-talet. Busettinga i dalen er tradisjonelt delt i tre delar; Øvre-, Midt- og Nedre-Mjelde. På Øvstemjeldshaugen låg det gamle klyngetunet i Øvre Mjelde. Det strekte seg langs den flate morenen som vart kalla "Torget". Kvar jordeigar hadde sine småteigar spreidd over heile garden, kvernhusa låg langs elva, og smiene låg på haugen bakom. Det var utskifting i Øvre Mjelde i 1899 -1900, men det står enno att spor frå tida før utskiftinga, mellom anna ei geil, og murar etter sauefjøs og vårfior. Ei bru over elva skil Øvre- og Midt Mjelde. I eldre tider hadde kyrkja sitt hovudsete i Midt Mjelde, med kapellangard, klokkargard og to bustader for preste-enker; såkalla «enkesæter». På Midt Mjelde går hovudvegen gjennom Midtmjeldetunet og vidare mellom dei to enkesætehusa. I liene langs heile dalen skal det ha vore 21 husmannsplassar, og det finst framleis spor etter fleire av dei. Flest husmenn var det på Nedre Mjelde, kor Garmann-familien bygde opp eit herresete på 1600-talet. Etter vestlandske forhold var Mjeldegodset ein stor gard, med fleire bygningar i tillegg til hovudhus, frukt- og rosehage, samt fleire husmannsplassar. Utover 1800-talet auka husmennene der, frå ein til tretten. Godset vart delt på slutten av 1800-tallet, og det gamle gardstunet forfalt. I dag er det få spor att etter godset. Sjølv om deler av fjellsidene i dag er dekt av granskog og ein del beiteområde gror att, ligg gardstuna i stor grad velhaldne på begge sider av hovudvegen i det vide landskapet. I dette området er det gamle gardsmiljø, nokre meir intakte enn andre, og fleire gamle tunstrukturar er behaldne. I nokre av bygningane kan ein sjå den gamle byggestilen. Det står òg att eldre løer, og i kulturlandskapet er det fleire gamle vegfar, steingardar og delar av geiler. Det er viktig at dette blir ivareteke, både som einskildobjekt og som del av den store samanhengen."

AVRØYSTING:

Rådmannen sitt framlegg fell

- 2 røyster (2SP)

Alf Terje Mortensen, FRP, sitt framlegg vert vedteke

- 3 røyster (FRP, AP, V)

PL - vedtak:

Det vert ikkje gjeve løyve.

Saka bør handsamast i samband med pågåande KPA prosess for å sikre ei heilskapeleg vurdering av arealet av det gamle steinbruddet.

Det vert og synt til Mjeldalen og omsynet til dalen som kulturområde. Difor er det ekstra viktig med ei heilskapeleg vurdering av saka.

Ein tek og med kva som ligg i askeladden databasen om Mjeldalen som kulturminne og kulturmiljø:

Kulturmiljøet Mjeldalen er her definert ut frå gard 52, 53 og 54: Mjelde øvste, Mjelde midtre og Mjelde nedre. Den breie, austvende Mjeldalen opp frå fjorden ved Haus er det rikaste jordbruksområdet på Osterøy, og det er funne fleire fornminner i området. Mjeldegardane er mellom dei eldste på øya. Her var det sete for leidangen og seinare tingstad for Mjelde skipreide. Her vart kyrkja bygd, og Mjeldegardane har vore både kongegods og kyrkjegods før dei kom i bondeei. Langt dei fleste av dei husmennene som fanst på Osterøy, var samla kring desse gardane. Frå mellomalderen var Mjelde eit eige kyrkjesokn, under Haus prestegjeld. Det var ei kyrkje i Mjeldalen fram til siste halvdel av 1800-talet. Busettinga i dalen er tradisjonelt delt i tre delar; Øvre-, Midt- og Nedre-Mjelde. På Øvstemjeldshaugen låg det gamle klyngetunet i Øvre Mjelde. Det strekte seg langs den flate morenen som vart kalla "Torget". Kvar jordeigar hadde sine småteigar spreidd over heile garden, kvernhusa låg langs elva, og smiene låg på haugen bakom. Det var utskifting i Øvre Mjelde i 1899 -1900, men det står enno att spor frå tida før utskiftinga, mellom anna ei geil, og murar etter sauefjøs og vårflor. Ei bru over elva skil Øvre- og Midt Mjelde. I eldre tider hadde kyrkja sitt hovudsete i Midt Mjelde, med kapellangard, klokkargard og to bustader for preste-enker; såkalla «enkesæter». På Midt Mjelde går hovudvegen gjennom Midtmjeldetunet og vidare mellom dei to enkesætehusa. I liene langs heile dalen skal det ha vore 21 husmannsplassar, og det finst framleis spor etter fleire av dei. Flest husmenn var det på Nedre Mjelde, kor Garmann-familien bygde opp eit herresete på 1600-talet. Etter vestlandske forhold var Mjeldegodset ein stor gard, med fleire bygningar i tillegg til hovudhus, frukt- og rosehage, samt fleire husmannsplassar. Utover 1800-talet auka husmennene der, frå ein til tretten. Godset vart delt på slutten av 1800-tallet, og det gamle gardstunet forfalt. I dag er det få spor att etter godset. Sjølv om deler av fjellsidene i dag er dekt av granskog og ein del beiteområde gror att, ligg gardstuna i stor grad velhaldne på begge sider av hovudvegen i det vide landskapet. I dette området er det gamle gardsmiljø, nokre meir intakte enn andre, og fleire gamle tunstrukturar er beholdne. I nokre av bygningane kan ein sjå den gamle byggestilen. Det står òg att eldre løer, og i kulturlandskapet er det fleire gamle vegfar, steingardar og delar av geiler. Det er viktig at dette blir ivareteke, både som einskildobjekt og som del av den store samanhengen.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i plan- og kommunalteknisk utval.

Dersom plan- og kommunalteknisk utval gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til statlege og regionale styresmakter til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: gnr. 54 bnr. 25.

Tiltakshavar: Miljø drift AS.

Ansvarleg søkjar: Arkoconsult AS.

Dispensasjonssøknad motteken: 14.10.2022 og supplerande opplysningar mottekne 22.11.2022.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå plankravet i kommuneplanføresegn punkt 1.2 til oppføring av 20 bustadbrakker på gnr. 54 bnr. 25.

Nabovarsel

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

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som byggeområde næring. Delar av eigedomen ligg i støysone gul H220_45. Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er 25 % BYA.

Dispensasjon

Kommunen har motteke søknad om dispensasjon frå plankravet i kommuneplanføresegn punkt 1.2. Grunngeving for dispensasjonssøknaden er mellom anna at bustadriggen skal fungere som overnattingsrigg for tilsette på reisejobb i Bergensområdet. Det er ynskje om å føre opp 20 konteinerar over 2 etasjar med 10 konteinerar i kvar etasje. Bustadriggen er tenkt som ei samlokalisering av overnatting for Vassbakk og Stol, som har fleire større prosjekt i Bergensområdet. Det vil vere ein stor fordel å samle overnattinga på ein stad. Ein reguleringsplan vil ikkje medføre eit betre avgjerdsgrunnlag enn ein dispensasjonssøknad og vere lite hensiktsmessig bruk av ressursar. Vegrett er avklart og sikra gjennom avtale. Tiltaket vil ikkje påverke andre enn dei som er direkte rørt. Det er relativt stor avstand til anna busetjing i området. Det er avgrensa kva tiltak som kan etablerast på eigedomen. Tiltaket vil vere i samsvar med arealføremålet i kommuneplanen. Ein dispensasjon vil ikkje medføre ei avgrensing for vidareutvikling av området, då det ligg i ytterkanten av arealføremålet. Veg, vatn og avlaup er allereie sikra i området. Tiltaket vil ikkje medføre vesentlege endringar for nærmiljøet, og utløyser ikkje trong om andre tiltak. Ein dispensasjon til tiltaket vil sikre ei hensiktsmessig utvikling av eigedomen.

Kommunen syner elles til mottaken dispensasjonssøknad.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Statens vegvesen, Statsforvaltaren i Vestland og Vestland fylkeskommune.

Statens vegvesen har i brev av 31.10.2022 kome med uttale i saka. Dei syner mellom anna til at dei vurderer at området kan vere føremålstenleg til dette føremålet i ein avgrensa periode. Det går ikkje fram av søknaden kor lenge ein ser for seg at det skal vere bustadbrakker på staden. Ved ein eventuell dispensasjon i saka legg dei til grunn at kommunen gjev ein klar avgrensa tidshorisont for bruken. Dei stiller seg positiv til ein dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen, for mellombels bruk av delar av næringsområdet til bustadbrakker. Det vert vidare synt til at dersom det vert gjeve dispensasjon til tiltaket vil det vere krav om utvida bruk av avkøyrsløse for bustadføremålet. Det må også innhenta løyve til plassering av bustadbrakkene med tanke på byggjegransa til fylkesveg. Vestland fylkeskommune er vegeigar og eventuelle løyve må innhenta frå fylkeskommunen.

Vestland fylkeskommune har i brev av 03.11.2022 kome med uttale i saka. Dei syner mellom anna til at det ikkje går fram av søknaden kor lenge tiltaket skal vere, og at dette må kome fram ved ein eventuell dispensasjon frå kommunen. Dei vurderer at tiltaket kan vere føremålstenleg til dette føremålet i ein avgrensa periode, og stiller seg positiv til ein dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen i dette tilfellet, for mellombels bruk av delar av næringsområdet til bustadbrakker. Dei er kjent med saka frå før og har fått inn søknad om utvida bruk av avkøyrsløse og søknad om byggjegransa til fylkesveg. Desse søknadene vil verte handsama når eventuell dispensasjon frå plankravet vert gjeve.

Statsforvaltaren i Vestland har i brev av 21.11.2022 kome med uttale i saka. Dei syner mellom anna til at hovudregelen er å følgje gjeldande arealplanar, medan dispensasjon er eit unntak frå dette, og skal ikkje vere kurant. Kommunen kan dispensere frå føresegn som er gjeve i medhald av lov, men kommunen skal ikkje gje dispensasjon dersom omsyna bak føresegn, omsyna i lova si føremålsføresegn eller nasjonale eller regionale interesser vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane med å gje dispensasjon vere klårt større enn ulempene.

Delar av eigedomen ligg i støyzone gul H220_45 støy langs veg. Tiltaket kan dermed vere utsett for støy frå veg. Det er vidare ikkje opplyst kva for næringsverksemd som vert drive på arealet i dag og som eventuelt skal vidareførast. Det kan vere støyande verksemd frå næringsområdet som kan få konsekvensar for tilhøva i bustadbrakker. Det er viktig å leggje til rette for ei langsiktig arealdisponering og planlegging av det fysiske miljøet som førebyggjer helsekonsekvensar av støy. Dersom planframlegg råkar støyutsette område med støyfølsame bygg, må det utarbeidast ei detaljert støyutgreiing, jamfør "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" T-1442/2021. Kommunen må vere trygg på at tiltaket tilfredsstiller krav i T-1442/2021 før det eventuelt vert gjeve dispensasjon.

Tiltaket ligg i aktsemdområde for snøskred. Forskrift om tekniske krav til byggverk definerer kva som er akseptabel risiko for flaum og skred i §§ 7-2 og 7-3. I rettleiinga til forskrift om tekniske krav til byggverk går det fram at arbeids- og publikumsbygg/brakkerigg/overnattingsstad for inntil 25 personar skal plasserast i tryggleiksklasse S2. Når det gjeld tilhøve knytt til naturfare vil det vere uheldig å gje dispensasjon utan faglege vurderingar og eventuelt krav om naudsynte sikringstiltak for å sikre at tiltaket er trygt nok. Ved dispensasjonar skal det mellom anna leggjast særleg vekt på tryggleik. Dispensasjonssøknaden bør sendast til NVE for uttale.

Det vert sterkt tilrådd at ein eventuell dispensasjon vert tidsavgrensa, jf. plan- og bygningslova § 19-3. Dersom tiltaket skal vere permanent rår dei til at kommunen krev reguleringsplan.

Kommunen syner elles til mottekne uttalar.

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 ulempe, 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. plan- og bygningslova § 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.

Forvaltningspraksis i kommunen er å gje mellombels dispensasjon til mellombels tiltak i inntil 5 år i samband med parallell utarbeiding av reguleringsplan.

Føremålet med lova er mellom anna å sikre at tiltak vert utført i samsvar med lov, forskrift og planvedtak.

Omsynet bak regelen det er søkt dispensasjon i frå er mellom anna å sikra at framtidig bruk av areala i kommunen skal skje etter vurdering av konkrete tilhøve i ein omfattande avgjerdsprosess.

Det skal ikkje vere kurant å få dispensasjon frå gjeldande plan og dispensasjonar skal ikkje undergrave planane som informasjons- og avgjerdsgrunnlag. Ut frå omsynet til offentleggjering, samråd og medverknad i planprosessen, er det viktig at det vert utarbeidd reguleringsplan.

Fordelar med å gje dispensasjon vil mellom anna vere at eigar av eigedomen slepp å vente på utarbeiding av reguleringsplan før arealet vert teke i bruk. For tiltakshavar vil dette vere ein konkurransefordel samanlikna med andre som ikkje får denne fordel.

Ulemper med å gje dispensasjon vil mellom anna vere at arealet vert teke i bruk utan at det er konkret vurdert i ein planprosess kva arealet skal nyttast til.

Rådmannen vurderer at plankravet i næringsområde er sett i kommuneplanføresegn punkt 1.2 for å sikre at arealet ikkje vert teke i bruk til næringsareal utan ein føregåande planprosess. Dette for å sikre medverknad i planprosessen, samråd og offentleggjering. Det er i dispensasjonssøknaden mellom anna synt til at offentleggjering og medverknad vert ivareteke i samband med dispensasjonssøknaden. Rådmannen er delvis ueinig i dette, då kravet til varsling av dispensasjonssøknad og oppstart av reguleringsplan ikkje er samanfallande. Ved oppstart av reguleringsplanarbeid er det krav om kunngjering av melding om oppstart, og direkte varsling til rettshavarar i planområdet og naboar til planområdet, jf. plan- og bygningslova § 12-8, 3. ledd. Framlegg til planprogram skal sendast på høyring og leggjast ut til offentleg ettersyn, jf. plan- og bygningslova § 12-9, 2. ledd. Framlegg til reguleringsplan skal sendast på høyring og leggjast ut til offentleg ettersyn, jf. plan- og bygningslova § 12-10, 1. ledd. Registrerte grunneigarar, andre rettshavarar og naboar skal varslast om framlegg til reguleringsplan, jf. plan- og bygningslova § 12-10, 2. ledd. Framlegg til reguleringsplan skal handsamast i heradsstyret. Vedteken reguleringsplan skal kunngjerast, jf. plan- og bygningslova § 12-12, 5. ledd. Registrerte grunneigarar, andre rettshavarar og naboar skal underrettast særskilt ved brev når reguleringsplan er vedteken, jf. plan- og bygningslova § 12-12, 4. ledd. Rådmannen vurderer at denne prosessen ikkje kan samanliknast med nabovarslinga som skjer i samband med søknad om dispensasjon. Kommunen sender dispensasjonssøknaden til uttale til andre aktuelle offentlege styresmakter, men det vert ikkje gjennomført fleire kunngjeringar og handsaming av dispensasjonssøknaden i formannskap og heradsstyre.

Når det gjeld nasjonale og regionale interesser vurderer rådmannen at desse mellom anna vert ivaretekne ved at vegeigar får søknad om dispensasjon frå byggegrensa langs fylkesveg og utvida bruk av avkøyrsløse frå fylkesveg til handsaming etter veglova. Rådmannen syner til at Vestland fylkeskommune og Statens vegvesen har uttalt seg positivt til ein tidsavgrensa dispensasjon.

Når det gjeld potensiell naturfare vurderer rådmannen at dette er omsyn som skal ivaretakast i samband med innsending av søknad om løyve til tiltak, jf. forskrift om tekniske krav til byggverk § 5-4, 3. ledd, jf. forskrift om tekniske krav til byggverk kapittel 7. Dersom eigedomen ikkje er tilstrekkeleg trygg til å byggje på skal kommunen avslå søknaden, jf. plan- og bygningslova § 28-1, 1. ledd. Rådmannen syner til tilleggsinformasjon motteke 22.11.2022 der det mellom anna vert synt til at tiltakshavar ynskjer ei avklaring på om kommunen er positiv til dispensasjon frå plankravet eller ikkje. Det er vidare synt til at det er i samband med prosjekteringa av tiltaket at det er krav om at usikre naturtilhøve skal undersøkjast og takast omsyn til. Rådmannen vurderer at kravet til undersøking og eventuell sikring av naturfare kan gjennomførast i samband med prosjektering av tiltaket, jf. forskrift om byggesak § 5-4, 3. ledd, bokstav g, jf. forskrift om tekniske krav til byggverk kapittel 7. Den fagkunnige rapporten skal sendast til uttale til Noregs vassdrags- og energidirektorat (NVE), jf. plan- og bygningslova § 19-1. Dersom NVE kjem med negativ uttale til saka skal kommunen vurdere dispensasjonssaka på nytt og kan eventuelt omgjere vedtaket.

Når det gjeld støyfare har kommunen motteke støyvurdering av 22.09.2022 utarbeidd av Sweco Norge AS. I kapittel 5 vert det rådd til at soveromsvindaug vender mot sør, vekk frå støykjelda slik at det er mogeleg å lufte til stille side. Dette er ikkje eit krav for overnattingsstader, men det er ei tilråding å tilfredsstille sidan det vil gje ein ekstra kvalitet. Når det gjeld innandørsstøy vert det mellom anna synt til at dersom konstruksjonar vil tilfredsstille energikrava i forskrift om tekniske krav til byggverk så vil også krava til innandørs støynivå frå utandørs støykjelder verte tilfredsstilt. Kommunen legg motteken rapport til grunn for handsaminga. I tillegg har kommunen motteke ein e-post 22.11.2022 der det vert informert om at arealet i dag vert

nytta til område for transport/omlasting, oppstilling/parkering av lastebilar, og lagring. Rådmannen legg til grunn at støyvurderinga er utarbeidd i samsvar med gjeldande krav og støyretningslinje T-1442/2021. Det er nokre stader i rapporten skrive at ein ikkje fann referanse kjelder. Støyvurderinga må difor oppdaterast med referanse kjelder og sendast inn på nytt ved søknad om løyve til tiltak.

På vilkår om utarbeiding av fagkunnig rapport om naturfare og etterfylgjande uttale til NVE, vurderer rådmannen at det ikkje føreligg nasjonale eller regionale interesser som vert vesentleg sett til side dersom det vert gjeve dispensasjon til tiltaket.

Arealet er i arealdelen i kommuneplanen avsett til byggeområde næringsområde. Rådmannen legg til grunn at denne typen overnatting er definert som næring. Tiltaket vil dermed vere i samsvar med gjeldande arealbruk. Rådmannen vurderer difor at omsyna i føremålsreglane i lova berre delvis vert sett til side dersom det vert gjeve dispensasjon til tiltaket.

Når det gjeld omsynet bak kravet til utarbeiding av reguleringsplan i kommuneplanføresegn punkt 1.2 vurderer rådmannen at kravet vil verte sett vesentleg til side dersom det vert gjeve ein varig dispensasjon. Det er dermed berre aktuelt med ein tidsavgrensa dispensasjon. Det har vore gjeve dispensasjon tidlegare i samband med tidlegare bruk av eigedomen. At det no vert søkt om dispensasjon for ny bruk av eigedomen utan at det er starta opp regulering av arealet er negativt for vurderinga av dispensasjonssøknaden. Rådmannen er delvis ueinig i at tiltaket ikkje vil påverke andre enn dei som er direkte rørt. Ved etablering av ein brakkerigg for 20 personar kan til dømes trafikk tala i området auke, besøkstala på nærbutikken auke og potensielle konflikter på brakkeriggen er vanskeleg å fastslå. Kommunen legg til grunn at brakkeriggen skal ha plass til inntil 20 personar på same tid. At brakkeriggen ikkje er knytt til konkrete byggetiltak på Osterøy fører til at dei som skal bu der i utgangspunktet ikkje får tilknytning til staden, men skal pendle til og frå. Rådmannen vurderer at ved ein tidsavgrensa dispensasjon vil ikkje omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå verte vesentleg sett til side.

Ved dispensasjon skal det vidare leggast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, jordvern, tryggleik og tilgjenge.

Rådmannen legg til grunn at arealet i arealdelen i kommuneplanen er sett av til byggeområde næring og at det dermed ikkje føreligg spesielle jordvernomsyn som må takast. Dette punktet vert difor ikkje vurdert.

Når det gjeld tryggleik og tilgjenge skal avkøyrsløse og plassering i tillegg vurderast og handsamast etter veglova. Rådmannen vurderer at desse omsyna difor vert ivareteke i samband med Vestland fylkeskommune si handsaming av søknad om utvida bruk av avkøyrsløse og søknad om dispensasjon frå byggegrensa til fylkesveg. Rådmannen legg vidare til grunn at tiltaket skal prosjekterast og utførast i samsvar med gjeldande krav i eller i medhald av plan- og bygningslova, mellom anna aktuelle krav i forskrift om tekniske krav til byggverk. Når det gjeld krav til utarbeiding av fagkunnig rapport om naturfare og eventuell sikring vert det synt til vurderinga over, forskrift om byggesak § 5-4, 3. ledd og forskrift om tekniske krav til byggverk kapittel 7.

Når det gjeld helse vurderer rådmannen at det kan vere aktuelt med støydempende tiltak dersom tiltaket skal plasserast innanfor gul støysone H220_45. Kommunen har motteke støyvurdering av 22.09.2022 utarbeidd av Sweco Norge AS. Kommunen syner til vurderinga over, og at rapporten må oppdaterast med kjelder der desse manglar.

Når det gjeld miljø vurderer rådmannen at tiltaket skal knytast til offentlege vass- og avlaupsleidningar.

Rådmannen finn etter ei samla vurdering at fordelane med å gje ein mellombels dispensasjon til tiltaket vil vere klårt større enn ulempene, jf. plan- og bygningslova § 19-2, 2. ledd.

Rådmannen vurderer vidare at tiltaket er av eit slikt omfang at ein mellombels dispensasjon vil vere aktuell i inntil 5 år. På dette vilkåret vurderer rådmannen at det for kommunen kan vere aktuelt å gje mellombels dispensasjon til mellombels oppføring av bustadbrakker i inntil 5 år frå vedtaksdato. Dispensasjonstida vert ikkje forlenga med den tida det tek å utarbeide fullstendig søknad om løyve til tiltak og sakshandsamingstida for søknaden.

I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at det finst kommunale vass- og avlaupsleidningar i området, arealet er planert og har avkøyrsløse. Dispensasjonen er tidsavgrensa og dermed ei mellombels løysing.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå plankravet i kommuneplanføresegn punkt 1.2 er oppfylt til å gje ein mellombels dispensasjon i inntil 5 år.

Rådmannen vurderer vidare at det i denne saka vil vere føremålstenleg å gje ein mellombels dispensasjon i inntil 5 år til tiltaket.

Vurdering etter naturmangfaldlova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldlova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldlova.

Konklusjon

Rådmannen rår til at det vert gjeve mellombels dispensasjon i inntil 5 år til mellombels oppføring av 20 bustadbrakker på gnr. 54 bnr. 25. Når dispensasjonstida går ut skal tiltaket fjernast og arealet tilbakeførast. Det må setjast fleire vilkår til dispensasjonsløyvet, jf. plan- og bygningslova § 19-2, 1. ledd, 2. punktum.