

Osterøy kommune

Byggesak

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

Deres ref.:

Vår ref.:
2023178Dato:
04.10.2023**SØKNAD OM DISPENSASJON VED GBNR. 106/9 I OSTERØY KOMMUNE****1 Saksforhold:**

På vegne av tiltakshaver søkes det herved om dispensasjon i forbindelse med søknad om utlegging av ny avløpsledning fra næringsbygning til sjø. Tiltakshaver er Møllehuset AS.

Det søkes om dispensasjon fra følgende bestemmelser:

- 1) Arealformålet bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.
- 2) Plankrav, jf. KPA pkt. 1.2.

2 Regelverk:

Plan –og bygningslovens § 19-2 åpner for at det kan gis dispensasjon. De nærmere vilkårene fremgår av § 19-2 andre ledd. Tredje ledd oppgir hva som skal vektlegges i vurderingen;

«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 ulempene.

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)).

3 Grunner for å gi dispensasjon:**3.1 Bruk og vern av sjø:**

Formålet med arealformålet bruk og vern og sjø er at området skal være et flerbruksområde for natur, friluftsliv, ferdsel, fiske og rekreasjon. Arealformålet i kommuneplanen skal verne om

allemannsretten og hindre at områder i sjø og i strandsonen blir privatisert. I tillegg er formålet å bevare og beskytte plante- og dyreliv.

I denne saken vil vi fremheve at det kun er snakk om å etablere en ny avløpsledning til eksisterende næringsbygg. Vi kan ikke se at omsøkt tiltak vil være til hinder for allmenhetens tilgang til eller medføre økt privatisering da tiltaket ikke være synlig i sjø og det ikke vil hindre allmenheten i å benytte sjøområdet ettersom ledningen skal legges på havbunnen med lodd ned til 30 meters dybde.

Slik vi ser det vil det aktuelle tiltaket medføre relativt små/ingen permanente endringer i det bestående miljø. Det er ikke registrert vernede eller spesielle naturarter i sjøen i nærheten av omsøkt tiltak. Det er derfor nærliggende å anta at naturmangfoldet ikke eller i vesentlig liten grad blir påvirket av omsøkt tiltak.

Sett opp mot nasjonale og regionale interesser vil det være vesentlig at kommunen ivaretar friluftslivet, allmennsinteresser og biologisk mangfold. Vi kan ikke se at omsøkt tiltak vil være til hinder for dette. I henhold til kart fra Artsdatabanken er det som nevnt ikke registrert truede eller spesielle naturarter i området hvor omsøkt tiltak skal etableres i sjø. Tiltaket vil slik vi ser det ikke påvirke bærekraft i forhold til økologiske tilstander, naturtypers utbredelse eller arters bestandssituasjon. Tiltaket vil heller ikke hindre allmenheten muligheten til å benytte området til friluftsliv, fiske og rekreasjon.

Basert på dette, mener vi at hensynet bak bestemmelsen ikke blir «vesentlig tilsidesatt», jf. pbl. § 19-2 andre ledd første punktum.

3.2 Plankrav:

Plankravet skal sikre at bruk av arealer, bruk av bygninger og utbygging av eiendommer vurderes grundig, helhetlig og overordnet, hvor hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning blir ivaretatt. Plankravet skal sikre at bruk og utbygging skjer forsvarlig ut fra rammer som fastlegges av de folkevalgte organer.

I denne saken vil vi vise til at en plan ikke vil føre til et bedre beslutningsgrunnlag. Omsøkt tiltak består i etablering av ny avløpsledning. Et krav om en reguleringsplan vil dermed være unødvendig bruk av ressurser, og anses uforholdsmessig sett opp mot omsøkt tiltak. Tiltaket vil kunne vurderes grundig, helhetlig og overordnet ved en ordinær byggesaksbehandling. De overnevnte hensyn vil derfor bli ivaretatt ved innsending av søknaden til kommunens plan- og byggesaksavdeling.

Omsøkt tiltak vil ikke medføre et behov for å styre bebyggelsen gjennom en plan. Infrastrukturen er i utgangspunktet allerede sikret. Det er kun en oppgradering av anlegget ved å etablere en ny avløpsledning. Omsøkt tiltak vil heller ikke påvirke eksisterende bebyggelse. Slik vi ser det vil kommunen fortsatt kunne styre videre utvikling og bruk av arealet uten at det stilles krav om reguleringsplan for omsøkt tiltak.

Videre mener vi at omsøkt tiltak er et mindre inngripende tiltak i sjø sammenlignende med noen av de tiltakene som er unntatt plankravet i arealformålet bruk og vern av sjø og vassdrag med

tilhørende strandsone, jf. KPA pkt. 1.2. I tillegg er det kun en liten del av arealet på land som blir berørt av omsøkt tiltak.

Vi kan ikke se at en dispensasjon fra plankravet vil tilsidesette nasjonale og regionale interesser, da tiltaket kun består i etablering av ny avløpsledning til et eksisterende næringsbygg. Nasjonale og regionale interesser vil i tillegg, slik vi ser det, bli ivaretatt ved en ordinær byggesaksbehandling.

Basert på dette finner vi at de hensyn som ligger til grunn for plankrav, ikke blir «vesentlig tilsidesatt» i denne saken, jf. pbl. § 19-2 andre ledd første punktum.

4 Drøftelse av fordeler og ulemper ved å gi dispensasjon:

Ulempene ved å gi dispensasjon er at dispenseneres fra gjelendene plan som styringsdokument.

Fordelene ved å gi dispensasjon er at næringsbygget får oppgradert sitt avløpsanlegg ved at det etableres en ny avløpsledning. Dette vil gjøre at bedriften fortsatt kan drive sin næringsvirksomhet og utvikle den i tråd med sine interesser.

Videre er det gunstig sett fra et miljøhensyn at nye avløpsledninger etableres slik at man i større grad unngår lekkasjer på eksisterende ledning som er av eldre dato.

Det vil heller ikke være samfunnsøkonomisk å kreve et plankrav for omsøkt tiltak. Det vil være unødvendig bruk av ressurser å måtte utarbeide en plan for å kunne etablere en ny avløpsledning til et eksisterende anlegg. Videre vil det være svært tids- og kostnadskrevende for tiltakshaver om det ikke gis dispensasjon fra plankravet.

Avslutningsvis ønsker vi å fremheve at ved å gi dispensasjon sikrer man en hensiktsmessig utvikling av eiendommen uten at det tilsidesetter planens intensjon, og tiltaket vil være i tiltakshavers interesse for å kunne utvikle eiendommen i tråd med sine eierinteresser.

Basert på argumentasjonen ovenfor finner vi at fordelene er «klart større» enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre punktum.

Vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og det bør gis dispensasjon.

Dersom det skulle være behov for ytterligere informasjon vedrørende saken, ta gjerne kontakt på telefon eller e-post for raskt svar.

Med vennlig hilsen/Best Regards

Mia Dullum Kongelstad
Jurist | Byggesak

Arkoconsult AS

Direkte: +47 48307295 | Felles: +47 56390003

Epost: mia@arkoconsult.no

