



GT - Eiendom AS
5937 BØVÅGEN

Referansar:
Dykkar:
Vår: 14/523 - 16/8965

Saksbehandlar:
Hogne Askeland
hogne.askeland@radoy.kommune.no

Dato:
01.07.2016

Byggesak Gbnr 24/220 Bø - Massedeponi - søknad om løyve til tiltak - dispensasjon og godkjenning

Delegasjonssak nr.:

Delegert vedtak etter plan- og bygningslova § 20-1

Adresse : **Radøyvegen 2805**

Tiltakshavar : **GT Eiendom AS**

Tiltak

Saka gjeld søknad om etablering av mellombels massedeponi for deponering av sprengstein frå ny kunstgrasbane ved Hordabø idrettspark.

Søknaden omfattar dispensasjon frå reguleringsplanen sitt rekkjefølgjekrav om VA-rammeplan, jf. punkt 1.4.1 Det vert ikkje søkt om dispensasjon frå arealformål i denne søknaden. Dette vert nabovarsla og søkt om før 2 månadar er gått, jf. føresegn. 1.2.2 i reguleringsplan for Bøvågen Næringspark.

Det vert elles vist til søknad mottatt 27.06.16.

Saksutgreiing:

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplanen for Bøvågen Næringspark er definert som område med kombinert føremål kontor/forretning/lager/industri.

Uttale frå annan styresmakt

Saka er ikkje sendt til uttale hjå annan styresmakt.

Erklæring/Fullmakt

Det ligg føre erklæring/fullmakt frå eigar av gnr. 24 bnr. 20 for at GT Eiendom AS og Rili Eiendom AS kan anleggje massedeponi på delar av eigedom gnr.24 bnr. 20. Erklæringa inneber også ein fullmakt for GT Eiendom AS og Rili Eiendom AS til å opptre på vegne av eigar av gnr. 24 bnr. 20 i forbindelse med byggesøknaden.

Det ligg føre erklæring/fullmakt frå Rili Eiendom AS som eigar av gnr. 24 bnr.3 i Radøy kommune gjev GT Eiendom AS, som eigar gnr. 24 bnr. 220, kan anleggje tilkomst til massedeponi på delar av eigedomen gnr. 24 bnr. 3. Erklæringa inneber også ein fullmakt for GT Eiendom AS til å opptre på vegne av Rili Eiendom AS i forbindelse med byggesøknaden.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå rekkjefølgjekrav om VA-rammeplan, jf. føresegn 1.4.1 i reguleringsplan for Bøvdågen Næringspark.

1.4.1 Godkjent VA-rammeplan skal liggje føre før det vert gjeve løyve til tiltak, inkludert deling.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Grunnar for å gje dispensasjon

Omsynet bak slike føresegnar er at det er ein del ting som må eller bør vere på plass i eit område før utbygging skjer. Med rekkjefølgjekrav sikrar ein og at planen blir gjennomført slik den er utarbeidd. Dersom ein ikkje hadde hatt slike rekkjefølgjekrav ville ein risikert at utbygging fann stad fyrst, medan planar om infrastruktur, avfallsløysingar, vass- og avløpsnett, massehandsaming etc. aldri vart realisert.

VA-rammeplan er ikkje utarbeidd saman med reguleringsplan. I samband med utbygging er det derfor naturleg at ein fyrst må ta stilling til kvar leidningsnett skal leggest og at ein finn ei tilfredsstillande ordning for vass- og avløypssituasjonen.

I tilfellet her er det likevel ikkje snakk om utbygging i tradisjonell forstand. Ein skal berre plassere massar på eigedomane i samband med opparbeiding av tiltak i eit anna planområde. Tiltaket er i tillegg midlertidig. Tiltaket krev ingen form for VA-tilkopling eller utsleppsløyve. Tiltaket i seg sjølv krev såleis ikkje ein VA-rammeplan. Vidare er tiltaket ikkje til hinder for framtidig nedlegging av VA-leidningar. Det er såleis heller ikkje naudsynt med ein VA-rammeplan for å sikre framtidige gode løysingar for andre.

Utforming av VA-rammeplan for tiltaket her, som ikkje utløyser behov for VA-rammeplan på nokon måte, er uforholdsmessig dyrt og tidkrevjande. Det midlertidige massedeponiet skal plasserast så nært kunstgrasbane at det ikkje er naudsynt å køyre vekk massane over offentleg veg. Dette er ein stor fordel for samfunnet og miljøet generelt

Det er også ein stor fordel for det lokale idrettslaget å få gjennomføre tiltaket, då dette er ei meir økonomisk løysing enn å frakte massane langt. I tillegg hastar det med å få plassere massane som opparbeiding av kunstgrasbane genererer.

For tiltakshavar er dispensasjon ein fordel då ein ser eit behov for massar i området i samband med framtidige prosjekt. Det er dermed ynskjeleg at massane vert halden i nærleiken til dei kan nyttast permanent. Noko som igjen bidrar til å ivareta omsynet til miljø og best mogleg økonomisk utnytting av ressursane.

Vi ser etter dette ingen nemneverdige ulemper med å tillate dispensasjon frå reguleringsplanen sine føresegner § 1.4.1 om krav til godkjend VA-rammeplan før løyve til tiltak. Fordelane må seiast å vere klart større enn ulempene. Dei omsyna som ligg til grunn for rekkefylgjekrava blir heller ikkje vesentleg tilsidesett her.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Det er søkt om topp planeringshøgde på kote + 36. Plassering er vist i situasjonsplan datert 24.05.16. Avstand til offentleg veg er opplyst å vere 20.8 meter til vegmidte. Tiltaket er plassert innafor byggjegrænse i plan.

Tilkomst, vatn og avløp

Vatn og avløp er ikkje relevant i denne saka, gjeld massedeponi som ikkje skal ha noko tilknytning til vatn eller avløp. Tiltaket vert etablert med avkøyring frå privat veg mot Hordabø idrettspark til deponiområde. Det skal ikkje fraktast massar til deponi ut i fylkesveg.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser terrenghandsaming. Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn innehar gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv og i forhold til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Manglar ved søknaden og sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 27.06.16 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningsslova § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 3 veker frå denne dato.

VURDERING:

Naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert omsøkte tiltak og prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova er lagt til grunn ved vurderinga. Det er særleg vektlegg berekraftig bruk og vern av naturmangfaldet der den samla belastninga for økosystemet vert vurdert både lokalt på staden og sett i ein større samanheng. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no.

Ein finn ikkje at omsøkte tiltak vil komme i konflikt med naturmangfaldslova. I vurderinga har ein mellom anna nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland.

Mellombels deponering

Reguleringsplan for Bøvågen Næringspark har følgjande føresegn 1.2.2:

Mellombels deponering av massar, inn til to månadar, kan bare skje i område med arealformål kombinert byggje og anleggsføremål, samt samferdsel og teknisk infrastruktur. Mellombels deponering av massar kan likevel ikkje skje i omsynssone eller i område for der eksisterande vegetasjon etter planen skal takast vare på.

Deponering av massar ut over 2 månadar frå vedtaksdato vil krevje godkjent dispensasjon frå arealformål jf. føresegn pkt. 2.1.1.

Dispensasjon

Det må her vurderast om reguleringsplanen sine føresegner vert vesentleg tilsidesett, samt om fordelane ved å gje dispensasjon er større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Omsøkte tiltak er etablering av midlertidig massedeponi for deponering av sprengstein frå Hordabø idrettspark.

Godkjenning av tiltaket krev dispensasjon frå reguleringsplan Bøvågen Næringspark punkt 1.4.1: «Det skal utarbeidast VA-rammeplan som skal godkjennast av Radøy kommune før det kan gjevast løyve til tiltak innanfor planområdet.»

Det er ikkje utarbeidd slik VA-rammeplan og de vert såleis søkt om dispensasjon frå ovannemnde føresegn.

Regelverket om dispensasjon er nedfelt i plan- og bygningslova kapittel 19.

I pbl. § 19-2 finn ein følgjande:

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 føresegna 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, herunder fastsette tidsfrist for andre myndigheters uttalelse i dispensasjonssaker og gi regler om beregning av frister, adgang til fristforlengelse og konsekvenser av fristoverskridelse.

Kommunen sin adgang til å gje dispensasjon er avgrensa ved lov. Det vert kravd at omsyna bak føresegna det dispenserast frå ikkje vert vesentleg sett til side og det må gjerast ei vurdering der fordelane må vurderst opp mot ulempene. Det må ligge føre ei klår overvekt av omsyn som talar for dispensasjon. Det inneber at det normalt ikkje vil vere anledning til å gje dispensasjon når omsyna bak føresegna det vet søkt dispensasjon frå fortsatt gjer seg gjeldane.

Ved ei vurdering av dispensasjon frå krav om utarbeiding av VA-rammeplan, må ein sjå om omsynet bak føresegna vert vesentleg tilsidesett, om fordelane er større en ulempene, samt om omsynet bak føresegna det vert søkt dispensasjon frå fortsatt gjer seg gjeldane med full styrke.

Omsynet bak slike føresegner er at det at infrastruktur må eller bør vere på plass i eit område før utbygging skjer. Med rekkefølgjekrav skirar ein at planen vert gjennomført slik den er utarbeidd. Dersom ein ikkje hadde slike rekkjefølgjekrav kan ein risikere at utbygging finn stad først medan planar om infrastruktur, avfallsløysingar, vatn- og avløpsanlegg, massehandtering og liknande aldri vert realisert.

VA-rammeplan er ikkje utarbeid i samband med reguleringsplanen. I samband med utbygging er det derfor naturleg at ein fyrst må ta stilling til kor leidningsnett skal leggjast og at ein finn ei tilfredstillande ordning for vass- og avlaupssituasjonen.

I denne søknaden er det ikkje snakk utbygging i tradisjonell forstand. Det skal berre plasserast massar på eigedomane i samband med opparbeiding av tiltak i eit anna planområde. Tiltaket er i tillegg midlertidig, tiltaket krev ingen form for VA-løysing. Tiltaket i seg sjølv krev såleis ikkje ein VA-rammeplan. Vidare er ikkje tiltaket til hinder for framtidig nedlegging av VA-leidningar. Det er såleis heller ikkje naudsynt med ein VA-rammeplan for å sikra framtidige gode løysingar for andre.

Omsynet bak føresegna om utarbeiding av VA-rammeplan er at det ikkje skal førast opp bygningar utan tilknytingsmuligheiter til vatn og avløpsanlegg, samt at VA-anlegg stettar kommunens krav.

Omsøkte deponi skal ikkje knytast til vatn eller avløp. Det vil vere urimeleg å påkoste ein omfattande VA-rammeplan for eit tiltak som ikkje skal ha tilknytning til vatn eller avløp. Kostandane for

utarbeiding av VA-rammeplan er omfattande, slik det vil vere til fordel for tiltakshavar dersom kommunen kan gje dispensasjon.

Då omsøkte deponi heller ikkje skal knytast til et framtidig VA-anlegg , vil ein dispensasjon ikkje skape presedens for framtidig bygging.

Det midlertidige massedeponiet skal plasserast så nært kunstgrasbana at det ikkje er naudsynt å køyre vekk massane over offentleg veg. Dette er vurdert som ein stor fordel for samfunnet og miljøet generelt.

Det er også ein stor fordel for det lokale idrettslaget å få gjennomført tiltaket, då dette er ei meir økonomisk løysing enn å frakte massane langt. I tillegg så hastar det med å få plassert massane som opparbeiding av kunstgrasbana genererer.

For tiltakshavar er dispensasjon ein fordel då ein ser eit behov for massar området i samband med framtidige prosjekt. Det er dermed ynskjeleg at massane vert haldne i nærleiken fram til dei skal nyttast permanent. Noko som igjen bidrar til å ivareta omsynet til miljø og best mogleg økonomisk utnytting av ressursane.

Det er vanskeleg å sjå at det er knytt ulemper til å gje dispensasjon, mens rimelegheit talar for å gje dispensasjon. Fordelane med å gje dispensasjon frå føresegn punkt 1.4.1 bør på grunn av ovannemnte kunna seiast å vera større enn ulempene. Omsynet bak føresegna kan ikkje seiast å verte vesentleg tildesett om det vert gjeve dispensasjon for denne eigedomen. Vidare vil skjønne og rimelegheit tilsei at omsyna bak føresegna ikkje gjer seg gjeldane med full styrke i denne saka.

Etter ei samla og konkret vurdering med bakgrunn i ovannemnde saksutgreiing finn kommunen å kunne gje dispensasjon til å fråvika rekkefølgekravet i reguleringsplanen og gje dispensasjon for tiltaket som omsøkt.

Dispensasjonsvedtaket vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det godkjent DISPENSASJON frå krav om VA-rammeplan i reguleringsplan for Bøvågen næringspark for etablering av massedeponi.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1j vert det GODKJENT etablering av massedeponi.

1. Tiltaket kan plasserast som vist i søknaden med heimel i plan- og bygningslova § 29-4.
2. Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd føresegne gjeve i eller i medhald av med plan- og bygningsloven, herunder kommuneplanen og reguleringsplanen sine føresegner, jf plan- og bygningslova § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner, gjeld føresegnene føre løyvet.
3. Før to månader er gått må det sendast inn søknad om dispensasjon for deponering ut over to månadar, jf. reguleringsplanenes føresegn punkt. 1.2.2 og 2.1.1.
4. Løyvet vert gjeve med varighet i 2 år frå vedtaksdato. Når 2 års fristen er omme skal deponiet vere fjerna og området skal vere tilbakeført.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. gjeldande delegasjonsreglement for Radøy kommune.

Gebyr

Med heimel i plan- og bygningslova § 33-1 og gebyrregulativ for Radøy kommune vedteke i kommunestyret 11.12.14 vert det følgjande gebyr i saka:

KODE 10.3.1	Basisgebyr midlertidige anlegg inntil 2 år	kr	5 600,00
KODE 9.1.4	Dispensasjon som gjeld plankrav/rekkjefølgjekrav	<u>kr</u>	<u>9 700,00</u>
SUM		kr	15 300,00

Gebyret skal vere betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato og før arbeidet setjast i gang, jf. plan- og bygningslova § 21-4, sjetle ledd.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at dette løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. plan- og bygningslova § 29-1. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

Ferdigstilling

Tiltaket skal tilbakeførast til opphavleg terreng innan utgangen av 2 års fristen.

Når arbeida er å sjå på som ferdige skal tiltakshavar skriftleg rapportere dette til kommunen på eige skjema. Om det er justeringar i tiltaket i høve løyvet, som ikkje krev søknad om endring, skal tiltakshavar seinast ved søknad om ferdigattest sende oppdatert situasjonsplan og teikningar til kommunen. Kommunen kan gjere ferdigsynfaring/tilsyn i forkant av at ferdigattest vert utskrive.

Kopi av dette vedtak samt andre saksdokument skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saksnr.: 14/523

Klage:

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i Lov om offentleg forvaltning. Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå den dato du vart gjort kjent med vedtaket. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva du klagar på i vedtaket, og kva endringar du som part ynskjer. Klagen skal grunngjevast.

Det kan ikkje reisast søksmål om gyldigheita av vedtaket eller krav om erstatning som følgje av vedtaket utan at moglegheita til å klage over vedtaket er nytta, jf. forvaltningslova § 27b

Dersom du har spørsmål i saka, så kontakt konsulent Hogne Askeland.

Med helsing

Tonje Nepstad Epland
leiar teknisk forvaltning

Hogne Askeland
konsulent

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Arkoconsult

Pb 103

5291

VALESTRANDSFOSEN

Mottakere:

GT - Eiendom AS

5937

BØVÅGEN