

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
033/20	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	22.04.2020
039/20	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	13.05.2020

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	20/645

31/6 og 31/37 Solbjørg Nordre - Søknad om dispensasjon for grensejustering

Vedlegg:

31/37 - Solbjørg nordre - Dispensasjonssøknad til grensejustering
Søknad om dispensasjon ifbm grensejustering (486693)
31/6 og 31/37 - Solberg - Tilleggsopplysningar
Tilleggsopplysninger 11.03.20
5239.Situasjon
5239.Situasjon
5239.Terrengprofiler
31-6 kommuneplan 1-1000
31-6 kommuneplan 1-5000
31-6 ortofoto 1-1000
31-6 ortofoto 1-5000
31-6 situasjonskart 1-1000
31-6 situasjonskart 1-5000

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

"Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7, nr. 5, bokstav a til grensejustering av om lag 180 m² frå gnr. 31 bnr. 6 til gnr. 31 bnr. 37, jf. plan- og bygningslova § 19-2 på fylgjande vilkår:

- Plasseringa av ny eigedomsgrense skal skje i dialog med kommunal landbruksstyresmakt.
- Eventuell terrengjustering skal avtrappast på ein slik måte at maksimum høgd på kvar del av skjeringa er 5,0 meter."

Grunngjeving:

Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova vert ikkje vesentleg tilsidesett.

Etter ei samla vurdering er fordelene med å gje dispensasjon til eit mindre areal større enn ulempa.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

Plan- og kommunalteknisk utval - 033/20

PL - behandling:

Alf T. Mortensen, FRP, bad om vurdering av sin gildskap i saka som tilsett i Solberg Mek. Verksted AS som leiger lokale hos tiltakshavar - han tok ikkje del i møtet ved vurderinga av gildskapsspørsmålet. Ellinor Birkeland, FRP, møtte som vara - 5 medlemmer/varamedlemmer til stades.

Utvalsleiar gjorde framlegg om å kjenna han gild, då tilsetjingsforhold i seg sjølv ikkje medfører ugildskap.

Leiar teknisk forvaltning, viste til at han har bede om rettleiing frå kommunen på vegner av søkjar, og det må vurderast om dette kan reknast som "særegne forhold" etter forvaltningslova § 6, 2. ledd.

AVRØYSTING - gildskap

Alf T. Mortensen vart kjend gild med 4 røyster (1H,1AP,1SP,1FRP) mot 1 røyst (1MDG)

Grunngjeving:

Utvalet fann at det ikkje låg føre forhold som medfører direkte ugildskap etter forvaltningslova § 6, 1. ledd, og at det heller ikkje har kome fram opplysningar som tilseier at det ligg føre forhold som medfører ugildskap etter same lov 2. ledd, ... *Likeså er han ugild når andre særegne forhold foreligger som er egnet til å svekke tilliten til hans upartiskhet; blant annet skal legges vekt på om avgjørelsen i saken kan innebære særleg fordel, tap eller ulempe for ham selv eller noen som han har nær personleg tilknytning til.*

Alf Terje Mortensen, FRP kom tilbake til møtet no og Ellinor Birkeland forlet møtet - 5 medlemmer til stades.

Aksel Mjøs, H, tok opp spørsmål om behov for synfaring i saka, særleg for å vurdere skjæringa. Foreslo å ha ei kort drøfting før avgjerd om synfaring.

Utvalsleiar gjorde slikt framlegg: "Saka vert utsett for synfaring."

AVRØYSTING - utsetjing

Utsetjingsframlegget vart samrøystes vedteke

PL - vedtak:

"Saka vert utsett for synfaring."

Plan- og kommunalteknisk utval - 039/20

PL - behandling:

Det vart halde synfaring for utvalet før møtet.

Aksel Mjøs, H, gjorde slikt framlegg til vedtak: "Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7, nr. 5, bokstav a til grensejustering som omsøkt frå gnr. 31 bnr. 6 til gnr. 31 bnr. 37, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Grunngjeving:

Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova vert ikkje vesentleg tilsidesett.

Etter ei samla vurdering er fordelene med å gje dispensasjon til større enn ulempa. Etter synfaring er utvalet si vurdering at skjeringa som ligg bak eit verkstadbygg ikkje vert skjemmande, og uansett kun ca. 1,5 meter høgare enn i dag, og difor akseptabel. Vidare forutset utvalet at skjeringa vert sikra på forsvarleg vis. Dessutan bidreg dette til utviklinga av ei viktig verksemd på Osterøy."

AVRØYSTING

Alternativ avrøysting

Rådmannen sitt framlegg	-	0 røyster
Aksel Mjøs sitt framlegg	-	samrøystes (1H,1AP,1SP1FRP,1KRF)

PL - vedtak:

"Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7, nr. 5, bokstav a til grensejustering som omsøkt frå gnr. 31 bnr. 6 til gnr. 31 bnr. 37, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Grunngjeving:

Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova vert ikkje vesentleg tilsidesett.

Etter ei samla vurdering er fordelene med å gje dispensasjon til større enn ulempa. Etter synfaring er utvalet si vurdering at skjeringa som ligg bak eit verkstadbygg ikkje vert skjemmande, og uansett kun ca. 1,5 meter høgare enn i dag, og difor akseptabel. Vidare forutset utvalet at skjeringa vert sikra på forsvarleg vis. Dessutan bidreg dette til utviklinga av ei viktig verksemd på Osterøy."

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: Gbnr: 31/6 og 31/37

Eigar 31/6: Dag Gerry Kalland

Eigar 31/37: Johan O Solberg

Tiltakshavar: Jr Solberg Eiendom AS

Innsendar: Helgesen Tekniske Bygg AS

Saka gjeld søknad om dispensasjon for grensejustering mellom gnr. 31, bnr. 6 og gnr. 31 bnr. 37.

Planstatus

Arealet på gnr. 31, bnr. 6 ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-område.

Gnr. 31, bnr. 37 ligg i uregulert område der delar av eigedomen ligg i byggeområde næring og resten av eigedomen ligg i LNF-område.

Dispensasjon

Kommunen har motteke søknad om dispensasjon frå arealføremålet i arealdelen i kommuneplanen, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7, nr. 5, bokstav a.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er:

- Solberg Mek. AS har ett stort behov for å utvide sitt uteareal på grunn av lagring/oppstilling av traktorer, hengere og annet landbruksutstyr som selges. Dette må stå tilgjengelig med kort leveringstid når kundene treng det i driften.
- Parsellen er i dag ubebygget og består i hovedsak av skog/fjellskjæring og anses å ha svært liten verdi som landbruk, natur og friluftsareal. Arealet er på 284m² og anses som svært lite.
- Arealet har idag behov for omfattende rensking og fjellsikring for å hindre eventuell rasfare.
- Arealet grenser til område som er avsatt til næring i kommuneplanen for Osterøy og vil få en naturlig tilhørighet til dette arealet.
- Det er sendt inn søknad om omdisponering av jordbruksareal. Uttalelse fra landbruksansvarlig i kommunen må vektlegges i saken.

Kommunen syner elles til motteken dispensasjonssøknad.

Andre opplysningar

I NVE sitt aktsemdskart for steinsprang ligg arealet rett nedanfor utløpsområde for steinsprang. Gnr. 31 bnr. 37 vert nytta av Solberg mek verksted AS, og arealet skal nyttast til utviding av uteareal for lagring/oppstilling av traktorar, hengarar og anna landbruksutstyr, som er til sals.

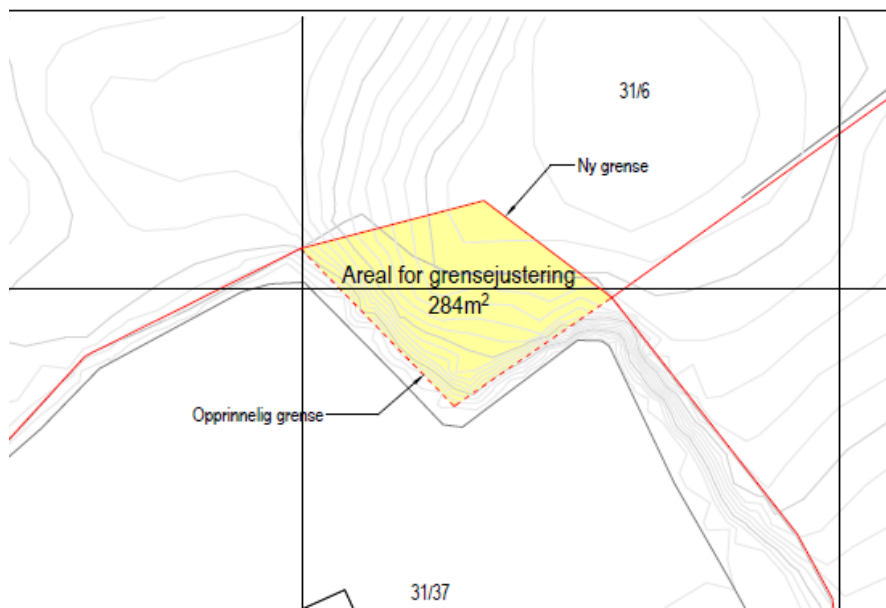
Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Fylkesmannen i Vestland og Vestland fylkeskommune.

Vurdering

Søknad om grensejustering gjeld overføring av 284 m² frå gnr. 31 bnr. 6 til gnr. 31 bnr. 37, jf. motteken situasjonsplan.

Utsnitt frå motteken situasjonsplan:



Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2 (4).

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 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.

Omsyna i føremålsreglane i lova er mellom anna å sikre at tiltak vert utført i samsvar med gjeldande planvedtak.

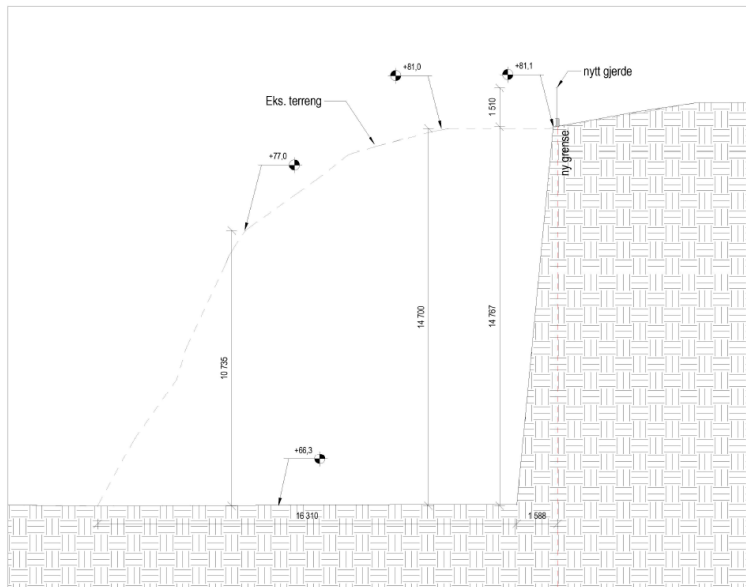
Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

Fordelar med eit dispensasjonsløyve vil mellom anna vere at eksisterande bedrift får utvide verksemda si utan å først utarbeide ein reguleringsplan.

Ulemper med eit dispensasjonsløyve vil mellom anna vere at utvidinga av eksisterande verksemd skjer utan medverknad, konsekvensar for miljø og samfunn vert ikkje skildra og alternative og langsiktige løysingar vert ikkje vurdert.

Mottekne terrengprofilar syner at det vidare er planlagt å sprengje vekk store delar av fjellet og lage ei nesten 15 meter høg skjering.

Utsnitt frå mottekne terrengprofilar:



Snitt A

Dette tiltaket vil vere i strid med kommunen sine krav om å avgrense bruk av skjeringar i kommuneplanføresegn punkt 1.6, og det planlagde tiltaket vil dermed medføre krav om fleire dispensasjonar.

Rådmannen legg til grunn at verksemdar må etablere seg og eventuelt utvide verksemda i samsvar med gjeldande kommuneplan og reguleringsplan. Dersom eksisterande areal er for lite må det gjennomførast ein planprosess, før eventuell vidare ekspandering er aktuelt. Det er dei siste 10 åra gjeve fleire dispensasjonar i samband med vidareutvikling av næringsverksemda. Rådmannen vurderer at det må vere ei grense for kor mange dispensasjonar som kan gjevast før det vert stilt krav om utarbeiding av reguleringsplan.

Rådmannen vurderer likevel at det i dette konkrete høvet kan vere aktuelt med eit kompromiss der kommunen gjev dispensasjon til grensejustering av om lag 180 m². Avgrensinga fører til at eigedomsgrensene vert justerte slik at det vert ei meir tenleg form på eigedomen, og at skjeringa vert meir dempa. Det bør difor stillast krav om avtrapping av skjeringa.

I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at det gjeld ei eksisterande verksemd, som er viktig for landbruksdrifta i kommunen.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen er delvis oppfylt. Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova vert ikkje direkte tilsidesett.

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 dispensasjon til grensejustering av om lag 180 m² frå gnr. 31 bnr. 6 til gnr. 31 bnr. 37.

