

Lonevåg 7.august 2020

KLAGE PÅ AVSLAG I SAK 20/1326

Me viser til vedtak i sak nr 20/1326 (adm. Saksnr. 269/20) datert 07.07.2020, der løyve til planering og flytting av rubbhall ikkje vert gitt, og me ønskjer med dette å klage på vedtaket. Det er gjeve utsett frist for klage på vedtaket. Sjå vedlagt e-post.

Bakgrunn

For at dispensasjon skal kunne gis må fordelane vera klart større enn ulempene, samt at omsyna bak føresegna ikkje vert vesentleg tilsidesett. Det er som opplyst i saka slik at ny plassering av rubbhall vil ligga i parkbelte i industriområde, og at reguleringsføresegna i reguleringsplan Flatevad industriområde frå 2011 seier at det ikkje skal førast opp bygg i denne sona. Me vil her grunngje kvifor me meiner fordelane med dispensasjon frå dette er større enn ulempene, samt kommentere uttaler frå andre styresmakter som er spelt inn i saka.

I søknad om tilbygg datert 12.11.2019, var det opplyst at planen var å rive rubbhallen. Siden då har Lonevåg beslagfabrikk AS hatt ein positiv omsetningsvekst, hittil i år på ca. 10% (10 mill. kr) samanlikna med same periode i fjor. Dette gjer at behovet for ytterlegare lagringsplass har auka frå søknadstidspunktet i november 2019. Dette er bakgrunnen for at me no har søkt om å få lov til å setje opp rubbhallen på omsøkt areal og ikkje rive den som planlagt. Tiltaket vil bidra til å sikre framtidig utvikling og vekst for ein viktig lokal bedrift på Osterøy.

Gardsdrift

I reguleringsplanen for området er det planlagt industribygg på gardsbruket på Gnr 13 Bnr 18. Ei bygging på den eigedommen vil krevja omlegging av veg til bru i øst, og vil derfor i praksis leggja beslag på heile garden. Eit avslag på oppsetting av rubbhall på Gnr 31 Bnr 33 vil framskunda behovet for å ta i bruk garden på bnr 18 til industriformål. Sett i lys av det forsterka jordvernet sidan reguleringsplanen blei vedteken (sjå m.a. Nasjonal jordvernstrategi frå 2015) er det å utsetja bygginga på garden i tråd med overordna føringar. Garden er i dag i aktiv drift med sauehald. Bonden ønsker å halde fram med drifta og ber om at overtakinga av jorda til industriformål vert utsett så lenge det går. Det er liten tvil om at effekten på omliggande areal vil bli langt større av ei utbygging på garden, enn effekten av oppføring av rubbhallen i regulert parkbelte. Ingen veit korleis behovet for areal vil utvikla seg i framtida, og om veksten til Lonevåg beslagfabrikk AS fortsett er det framleis truleg at ein på eit tidspunkt vil måtte innløyse garden på bnr 18 i tråd med reguleringsplanen. Likevel meiner me at det er fornuftig å utsetje dette tiltaket lengst mogleg, og at eit positivt svar på dispensasjonssøknaden vil bidra til ei slik utsetting og vera i tråd med interessene til både naboar og offentlege etatar. Basert på dette vil me derfor hevde at fordelene med dispensasjon er klart større enn ulempa.

Medan Gnr 13 Bnr 18 har ein viktig funksjon som gards- og landbruksareal, har omsøkt areal for Rubbhallen ingen praktisk funksjon anna enn som regulert buffersone mot aust. Det vil og være langt meir hensiktsmessig reint praktisk og logistisk for Lobas å kunne plassere hallen i direkte tilknytning til eksisterande lagerhallbygg, heller enn på motsett side av vegen og elva.

Buffersone

Det andre kravet for å kunne gje dispensasjon er at omsynet bak føresegna ikkje vert vesentleg sett til side. Med plasseringa av rubbhallen som omsøkt vil det framleis vere att ei grøn buffersone mellom industriområdet og det tilgrensande LNF-området. Tiltaket vil ikkje gjere at nokon naboar får endra utsyn frå sin eigedom frå natur til industri, og det er framleis eit stort område natur (fjell og skog) mellom industriformålet og Låstadvatnet. Parkbeltet i reguleringsplanen må sjåast i samanheng med det tilgrensande LNF-området, som ein fortsetting av dette inn i eit areal som i Kommuneplanen er regulert til industri. I denne samanheng utgjer omsøkt dispensasjon eit svært lita og ubetydeleg del av det samla regulerte LNF- og parkbeltearealet her. Situasjonen mtp. innsyn vert ikkje råka. Eksisterande lagerbygg her ligg allereie opne mot nord og det vil framleis være rikeleg med terreng og vegetasjon mot sør og aust til å hindre inn-/utsyn denne vegen. Mot vest vert tiltaket skjult bak eksisterande bygg. Tiltaket gjeld eit lagerbygg i tilknytning til eksisterande lager og vil ikkje generere store mengder støy eller støv. Lagerbygget ligg vendt mot areal K/I3, bort frå regulert parkbelte og LNF-areal.

Den praktiske konsekvensen av dispensasjonen vil etter vår meining vera marginal då rubbhallen omfattar ein lita utviding av eksisterande bygg. Ser ein på total mengde parkbelte i reguleringsplanen i Flatevad i forhold til andre liknande planar, som t.d Oksadrep (halvparten så mykje parkbelte, tilsvarande totalareal, men mykje fleire og tettare naboar) og Raudberget (same mengde park, meir enn dobbelt totalareal), så vil det framleis vere eit relativt stort parkbelte rund industribygga i Flatevad. Det er og mogleg å leggje inn avbøtande tiltak i form av beplantning på areal mellom rubbhall og vegbane i aust dersom det kan gjere at omsynet til føresegna vert betre teke i vare.

Utforminga av regulert parkbelte let til å være definert av planens avgrensing mot aust, sør og vest og tidlegare planert areal og veg mot nord. Dette fremstår som ein forhaldsvis generell utforming av dette arealet, som ikkje nødvendigvis er definert i ufråvikeleg detalj m.o.t. støy, innsyn, mm. Dette vert understøtta av regulert areal for K/I3 og parkbelte mot vest. Her fortsett K/I3 heilt ut til plangrensa og tilgrensande LNF-areal, utan noko buffersone i denne retninga. Tiltaket kunne difor vore plassert med tilsvarande avstand til LNF-areal i vest, utan å komme i konflikt med regulert arealformål. (Ein plassering her er dessverre ikkje hensiktsmessig då arealet her vert nytta som tilkomst og manøvreringsareal for bilar og ikkje står i relevant tilknytning til eksisterande lagerhall i vest.)

Ut frå dette vil me hevda at det omsøkte tiltaket ikkje vesentleg tilsidesett formålet med parkbeltet i reguleringsplanen.

Elvemusling

Fylkesmannen stillar seg kritisk til tiltaket grunna ein registrert førekomst med elvemusling i elva. Denne problemstillinga vart drøfta i samband med utarbeiding av reguleringsplanen. Det var den gong Fylkesmannens eige miljøvernavdeling som konkluderte med at det ikkje lenger finns elvemusling i området. Saksa frå reguleringsplanens planskildring:

«Fylkesmannen i Hordaland, Miljøvernavdelinga, 30.09.09:

Miljøvernavdelinga viser til sitt skriv av 15.07.09 vedrørende motsegn til framlegg for reguleringsplan for Flatevad industriområde.

Miljøvernavdelinga ved Olav Overoll har undersøkt eventuell førekomst av elvemusling på strekninga som er omfatta av plangrensa i framlegg til reguleringsplan. Overvoll konkluderer med at det tidlegare har vore førekomst av elvemusling i området men at det er lite sannsynleg at det lever elvemusling her i dag.

Med dette som bakgrunn vert fylgjande punkt i motsegna trekt: Avklaring i høve til om reguleringsplanen kjem i konflikt med den sårbare arten elvemusling, eventuelt andre trua eller sårbare artar. Det bør ikkje opnast for tiltak som inneber slik konflikt.»

Spørsmålet om tidlegare registrert førekomst av elvemusling er avklart i planarbeidet. Alt regulert areal for kontor/industri i planområdet ligg langsmed elva her og det er regulert ein buffersone på begge sider av elva (F01-F04). Tiltaket kjem ikkje i konflikt med denne.

Skredfare

Når det gjeld tryggleik mot skredfare som er omtala i vedtaket så viser me til at det i sak 19/2592, som gjaldt tilbygg i same område, ikkje blei peika på manglar i høve vurdering av risiko for skred. For alle praktiske formål er situasjonen den same der rubbhall er søkt oppsett som i den saka. Ein kan og legge til at fjellet allereie er sikra med boltar i området frå tidlegare fjellskjæring. Me presiserer at Rubbhallen er eit enkelt lagerbygg med lite personopphald, utan faste arbeidsplassar og at konsekvensane ved eit evt. skred her vurderast som små.

Då det er søkt rammeløyve for tiltaket, kan det, om naudsynt, gjevast løyve med vilkår om fagkyndig dokumentasjon m.o.t. skredfare til før søknad om igangsetjing.

Presedens

Det går fram av vedtaket at en dispensasjon her kan gi uheldig presedensverknadar for liknande tiltak. Slik me ser det er situasjonen her samansett, med mange avgjerande faktorar, som parkbeltets utforming, tiltakets plassering og funksjon, plassering av omkringliggande bustader, regulert omkringliggande LNF-areal, eksisterande bygg innanfor planområdet, etablert bruk av området, mm. Etter vår vurdering vil det difor være lite truleg at det oppstår tilfelle der alle desse faktorane er ens, slik at ein dispensasjon her kan skapa reell presedens for andre tiltak.

Oppsummering

Slik me forstår vedtaket er det gjeve tre hovudgrunnar for avslaget:

- Eit ønske om nærmare utgreining m.o.t. skredfare.
- Ein registrert førekomst av elvemusling i elven nord for tiltaket.
- Eit ønske om å bevare regulert parkbelte som buffersone mot aust.

Skredfare

Tiltaket omfattar eit enkelt lagerbygg med lite personopphald, utan faste arbeidsplassar. Konsekvensane av eit evt. skred her vurderast som små. Om det likevel vurderast som naudsynt med ytterlegare avklaring m.o.t. skredfare kan dette settast som vilkår ved søknad om igangsetting.

Elvemusling

Fylkesmannens innvending m.o.t. ein registrert førekomst av elvemusling vart drøfta ved

utarbeiding av reguleringsplanen for området. Det vart då av Fylkesmannens eige miljøvernavingdeling konkludert med at det truleg ikkje fans elvemusling her og Fylkesmannens motsegn vart trekt.

Parkbelte

Det innvendast og at tiltaket kan medføre at parkbeltets funksjon som buffersone m.o.t. innsyn, støy og støv kan svekkast. Etter vår vurdering er tiltakets omfang svært lite, sett i samanheng med omkringliggande parkbelte, LNF-areal og eksisterande bygg. Situasjonen m.o.t. innsyn, støy og støv vert etter vår vurdering tilnærma uendra. Det vil likevel bevarast eit areal med parkbelte aust for tiltaket.

Om det likevel vurderast at omsynet bak parkbeltet til ein viss grad vert råka av tiltaket, er dette ikkje det same som at omsynet vert «vesentleg tilsidesett». Jfr. Pbl. § 19-2.

Klage

Me klager ved dette på vedtak i sak 20/1326, datert 07.07.2020, der løyve til planering og flytting av rubbhall ikkje vert gitt. Etter vår vurdering vil fordelane ved tiltaket være klart større enn ulempene, samtidig med at omsyna bak føreseigna ikkje vert vesentleg tilsidesett.

Ta gjerne kontakt pr. mail eller telefon ved spørsmål.

Med Vennlig Hilsen

Jakob Aglen for Helgesen Tekniske Bygg AS