

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
083/21	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	29.09.2021
019/22	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	02.03.2022

Saksbehandlar	ArkivsakID
Sture Helle	21/685

30/3 Solberg - Søknad om arealoverføring - handsaming av klage

Vedlegg:

Klage.

30/3 - Solbjørg - Klage.

CCF_000051

Klage - Osterøy - 30/3 - deling - dispensasjon

30/3 Solberg - Søknad om arealoverføring - vedtak

dispensasjon-soknadskjema

30/3 - Solbjørg - Søknad om deling av grunneigedom

30-3 situasjonsplan

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

"Kommunen sitt vedtak av 04/05/2021 saknr.135/21 vert oppretthalde. Klagen vert ikkje teke til fylgje. Saka vert send til Statsforvaltaren i Vestland for vidare sending og vidare handsaming, jf. plan- og bygningslova § 1-9, jf. forvaltningslova § 33."

Plan- og kommunalteknisk utval - 083/21

PL - behandling:

Aksel Mjøs, H, la fram slikt fellesframlegg til utsetting:

"Saka vert utsett til ein har hatt Statsforvalteren på synfaring saman med utvalet og administrasjonen fro å både få gjennomgå moglege konsekvensar for elvemuslingane, og dei nødvendige avvegingane som må gjerast i denne og tilsvarende saker."

AVRØYSTING:

Aksel Mjøs, H, sitt framleg - Samrøystes vedteke

Rådmannen sitt framlegg vart difor ikkje votert over.

PL - vedtak:

Saka vert utsett til ein har hatt Statsforvaltaren på synfaring saman med utvalet og administrasjonen

for å både få gjennomgå moglege konsekvensar for elvemuslingane, og dei nødvendige avvegingane som må gjerast i denne og tilsvarande saker.

Plan- og kommunalteknisk utval - 019/22

PL - behandling:

AVRØYSTING:

Samrøystes vedteke

PL - vedtak:

Kommunen sitt vedtak av 04/05/2021 saknr.135/21 vert oppretthalde. Klagen vert ikkje teke til fylgje. Saka vert send til Statsforvaltaren i Vestland for vidaresending og vidare handsaming, jf. plan- og bygningslova § 1-9, jf. forvaltningslova § 33.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i plan- og kommunalteknisk utval.

Dersom plan- og kommunalteknisk utval ikkje tek klagen til følgje, skal saka sendast til Statsforvaltaren i Vestland for vidaresending til Kommunal- og moderniseringsdepartementet for oppnemning av setjestatsforvaltar for handsaming.

Dersom utvalet tek klagen til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane, og eventuelle offentlege styresmakter med klagerett, kan klaga på.

Saksopplysningar

Eigedom: 30/3 – Solberg

Tiltakshavar/eigar: Myrthel Johanne Solberg Tysse

Klagar: Statsforvaltaren i Vestland

Klage motteke:26/05/2021

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om arealoverføring av om lag 2215 m² frå gnr. 30 bnr. 3 til gnr. 30 bnr. 30 i Osterøy kommune. Kjøpar er industribedrifta Lonevåg Beslag AS (LOBAS).

Det vart gjeve løyve i vedtak datert 04/05/2021 saknr.135/21.

Det er motteke slik klage på vedtaket av Statsforvaltaren i Vestland den 26/05/2021:

Klage - Osterøy - 30/3 - deling - dispensasjon

Vi viser til brev frå Osterøy kommune av 05.05.2021. Saka gjeld vedtak om dispensasjon frå LNF -

formål for arealoverføring av om lag 2215 m² frå gnr. 30 bnr. 3 til gnr. 30 bnr. 30.

Statsforvaltaren klagar på Osterøy kommune sitt vedtak av 04.05.2021 under sak nr. 135/21

der det vert gjeve dispensasjon frå arealformål LNF i kommuneplan arealoverføring av om lag 2215 m² frå gnr. 30 bnr. 3 til gnr. 30 bnr. 30 i Osterøy kommune.

Kommunen si vurdering og vedtak

I vedtaket frå kommunen heiter det:

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF -føresegna sett inn for arealoverføring av om lag 2215 m² frå gnr. 30 bnr. 3 til gnr. 30 bnr. 30.

Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m og 20-4, bokstav d vert det gjeve løyve til arealoverføring av om lag 2215 m² frå gnr. 30 bnr. 3 til gnr. 30 bnr. 30 på følgjande vilkår:

Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan vedlagd søknad, jf. pbl. § 29-4."

Vedtaket er mellom anna grunngeve slik:

Forvaltningspraksis i kommunen er å gje dispensasjon til utviding av industriverksemd der dette ikkje er til ulempe for helse, miljø, landbruk, tryggleik og tilgjenge.

*Omsyna bak reglane det er søkt om dispensasjon i frå er mellom anna landbruk og miljø
Ulemper med dispensasjon vil mellom anna vere redusert skogareal.*

Fordelar med dispensasjon vil mellom anna vere å sikre ei av dei største industriverksemdene i kommunen areal, her er tidlegare gjeve dispensasjon for deling og bygging av lager og lasteplass inntil omsøkt areal.

Ved frådelling av dette skogsarealet kan ein spare dyrka areal som ligg inntil kjøpar si industriverksemd(LOBAS).

Arealet er skogsareal som ikkje er lett å drive på grunn av topografi og stor høgdeskilnad.

Rådmannen vurderer difor at tiltaket kan gjevast dispensasjon.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at arealet er tungdriven skogsmark, det er lite areal i høve til eigedomen sitt totale skogsareal og det ligg inntil tidlegare frådelt område (gbnr30/30).

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå LNFFøresegna til arealoverføring av 2,215 daa frå gnr. 30 bnr. 3 til gnr. 30 bnr. 30.

Denne frådelinga vil bidra til å ivareta dyrka mark nær fabrikkbygning.

Grunngjeving for klagen

Statsforvaltaren finn det naudsynt å klage på vedtaket om dispensasjon. Når det gjeld grunngjeving vil vi halde fram følgjande:

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 kan kommunen dispensere frå føresegn som er gjeve i medhald av lov. Kommunen kan likevel ikkje gje dispensasjon dersom omsyna bak føremålet området er avsett til i gjeldande arealplan, eller omsyna i føremålsparagrafen pbl. § 1-1 vert sett vesentleg til side, jf. pbl. § 19-2. I tillegg må fordelane med å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Vilråra i § 19-2 er rettslege vurderingar og ikkje eit kommunalt skjønn.

Hovudregelen er å følgje plan- og bygningslova inklusive gjeldande arealplanar, medan dispensasjon er eit unntak frå dette. Det skal ikkje vere kurant å fråvike gjeldande plan.

Dispensasjonar må heller ikkje undergrave planane som informasjons- og avgjerdsgrunnlag. Det skal normalt ikkje vere høve til å gje dispensasjon når omsyna bak føresegnene det er søkt dispensasjon frå, framleis gjer seg gjeldande med styrke. Ut i frå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i planprosessen, er det viktig at endringar i planar av betydning ikkje skjer ved dispensasjonar, men vert handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanar. Kommunen la til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skulle sendast på høyring til Statsforvaltaren, jf. Fylkesmannen i Hordaland sitt brev av 31.01.2012. Vi

vil i denne samanheng understreke at i alle saker der Statsforvaltarens saksområde vert direkte råka, må vi få moglegheit til å uttale oss før det gis dispensasjon frå planer, plankrav og forbodet i § 1-8, jamfør plan- og bygningslova § 19-1.

Det kjem frem frå søknaden at Lonevåg beslagfabrikk ønsker å kjøpa eit areal på 2.212 m² for å få meir plass til fabrikk sin aktivitet. Det opplysast at arealet skal gjerast til eit anleggsområde for verksemda og at arealoverføringa vil på sikt styrke verksemda sitt drifts- og utviklingspotensiale.

Det omsøkte arealet er bratt, og tilrettelegging for næringsareal vil medføre relativt store terrenginngrep. Etablering av næringsområde her vil innebere risiko for betydeleg og irreversibel skade på den kritisk trua elvemuslingbestanden i Loneelva nedstraums planområdet jf.

naturmangfaldlova § 8 og 9. Førekomst av elvemusling i denne delen av Lonevassdraget er mogleg lokalt utrydda. Men det er likevel eit mål at elvemuslingen skal reetablerast til dei delane av Lonevassdraget kor han har hatt tilhald tidlegare. Dette omfattar areala som omhandlast i denne saka. Derfor må ein i praksis forvalta areala som drenerer til vassdraget som om det er elvemusling der i dag.

Ved utbygging og gravearbeid vil avrenning av sjølv "reine" jord – og steinpartiklar kunne vere svært skadeleg for livet i elva ettersom desse vil legge seg på elvebotnen. Det kan hindre oksygentilgang for elvemusling og anna arts mangfald som har tilhald der. Planområdet si lokalisering og eksposisjon ned mot Loneelva gjer at dette må utgreiast nærare som ein del av reguleringsplan.

Tildeling av nytt areal som skal nyttast til næringsformål må i all hovudsak gjerast på overordna nivå i kommuneplan og regulerast gjennom plan for å sikre forsvarleg planavklaring. Vi vil i denne samanheng vise til pbl. § 1-1 «Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løysningar, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.» Statsforvaltaren meiner at tiltaket kan få vesentlege verknader for miljø og samfunn, og at tiltaket difor krev reguleringsplan jf. pbl § 12-1

andre ledd for å sikre naudsynt planavklaring. Dette gjeld særleg avklaring av tiltaket sine verknader for naturmangfald, men òg mellom anna verknader for landskap, trafikktryggleik jf. sikt ved Hovdavegen mv. Når kommunen gjennom dispensasjon gjer vedtak om å ta utvide dette næringsområde inn eit LNF-område utan at naudsynte vurderingar er gjort, er dette uheldig og i strid med pbl. § 1-1. Ein reguleringsplan ville sikra at det i tilstrekkeleg grad vart lagt til rette for mellom anna medverknad og openheit, og at naudsynte faglege vurderingar knytt til moglege konsekvensar for miljø og samfunn vart gjort.

Omsyna bak føremålet landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF-område) i kommuneplanen er mellom anna å sikre område for natur- og friluftsmål. Etablering av næringsområde på dette arealet vil innebere risiko for betydeleg og irreversibel skade på den kritisk trua elvemuslingbestanden i Loneelva nedstraums planområdet. Statsforvaltaren finn difor at omsyna bak formålet dette området er avsett til i gjeldande arealplan (LNF) vert sett vesentleg til side ved denne dispensasjonen.

Ein dispensasjon i dette tilfellet vil i størst grad vere til fordel for ein privat næringsaktør, medan ulempene vil vere av samfunnsmessig karakter og negativ for mellom anna natur- og landskap. Fordelane med å gje dispensasjon er derfor ikkje klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Konklusjon

Statsforvaltaren finn at ein dispensasjon i denne saka vil setje omsyna bak føremålet området er avsett til i gjeldande arealplan vesentleg til side, jf. pbl. § 19-2. Vi viser spesielt til potensiell risiko for betydeleg og irreversibel skade på den kritisk trua elvemuslingbestanden i Loneelva nedstraums planområdet. I tillegg kan Statsforvaltaren heller ikkje sjå at fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene, jf. pbl § 19-2 andre ledd andre setning. Lova sine vilkår for dispensasjon er då ikkje oppfylte.

Statsforvaltaren klagar på Osterøy kommune sitt vedtak av 04.05.2021 under sak nr. 135/21 der det

vert gjeve dispensasjon frå arealformål LNF i kommuneplan arealoverføring av om lag 2215 m² frå gnr. 30 bnr. 3 til gnr. 30 bnr. 30 i Osterøy kommune.

Dersom kommunen ikkje tek klaga til følge, skal saka sendast til Statsforvaltaren i Vestland.

Statsforvaltaren vil deretter sende saka til Kommunal- og moderniseringsdepartementet for oppnemning av setjstatsforvaltar som fattar endeleg avgjerd.

Planstatus

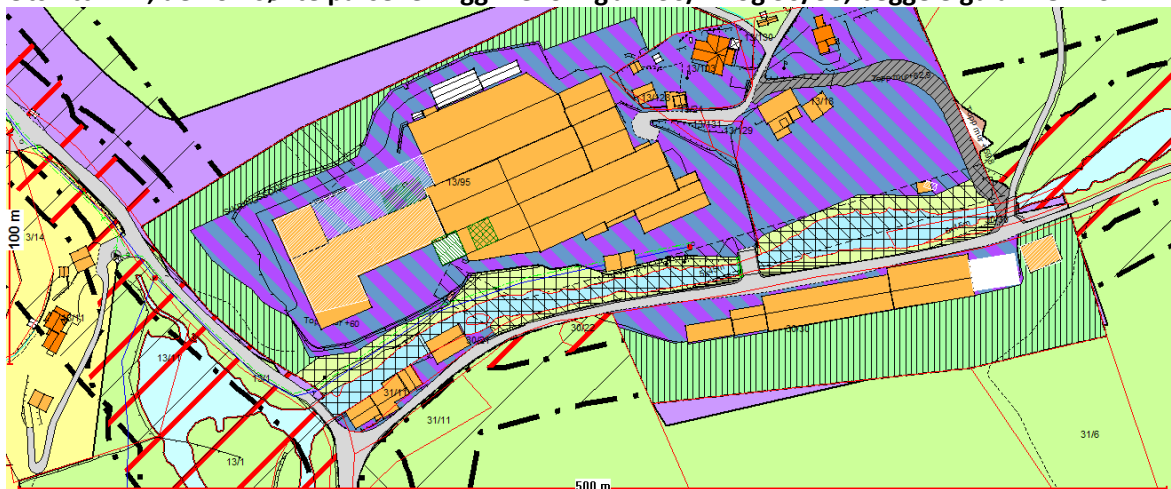
Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-føremål.

Situasjonsplan søknad: Omsøkt parsell blå med kulepunkt i knekkpunkt.



Merka areal utgjer 2.215 m²

Utsnitt KPA, den omsøkte parsellen ligg mellom gbnr 30/11 og 30/30, begge eigd av LOBAS



Ortofoto av området



Klage

Klagen gjeld vedtak om dispensasjon frå LNF-område frå Statsforvaltaren i Vestland. Kommunen syner elles til motteken klage.

Klagen er send send til tiltakshavar, som i skriv av 28/06/2021 har kome med følgjande merknader til klagen:

Lonevåg 28.06.2021

Brev i samband med klage

Eg viser til mottatt brev i samband med at Statsforvaltaren i Vestland har klaga på

Dykkar vedtak i sak 21/685 -21/12031.

Me vil frå vår side peika på eit par punkter me meiner bør problematiserast i klagen frå Statsforvaltaren.

Når det gjeld problematiseringa til Statsforvaltaren knytta til landskap og trafikktryggleik vil me hevda at denne innvendinga bør tilbakevisast. Som Statsforvaltaren skriv er terrenget svært bratt i syd, slik at det aldri har vore aktuelt å planere heile arealet med dei konsekvenser dette ville ha i fonn av sikring. Planen er å planere ut heilt i nedre kant av lia, og dermed vil det ikkje bli noko skjæring av praktisk betydning og følgeleg ingen praktisk verknad for landskapet. Sjå vedlagte skisser på kart, skravert areal er antatt planert område (tilpassast til grunnforholda i lia). På den motsette sida av elva ligg kun fabrikk til Lonevåg beslagfabrikk AS, slik at det ikkje er nokon naboar som vil få endra landskapsbildet sitt frå sin eigedom som konsekvens av tiltaket. Derimot vil ein på den positive sida sjå at det planlagte tiltaket vil gi langt betre siktforhold og breiare areal for køyrande, og slik sett auka trafikktrykkleiken langs Hovdavegen. Bilde 1 og 2 viser dagens situasjon. Særleg for gåande som nyttar gangbru over elva ved gammal fabrikkbygg vil denne utvid inga av arealet vera positiv då dette er det smalaste partiet på vegen der tungtrafikken til verksemda køyrer. Bilde 3 viser kor smal vegbana er der det er planlagt utviding av areal, vil gje betre forhold for gåande. Bilde 4 viser dagens bygg på den sida av elva, påbygg på dette vil fortsette rett vest og såleis ikkje påvirke trafikkbildet noko. Me meiner ut frå dette at ein når det gjeld landskap og tryggleik heller burde sjå på tiltaket som noko samfunnsmessig positivt, den negative problematiseringa til Statsforvaltaren framstår i våre auge som rein teori og virkar då underleg at ein skal bruka ressurser på å utreda i ein reguleringsplan - særleg sett i lys av det sær

avgrensa omfanget av dei nye tiltaka i forhold til allereie godkjent reguleringsplan for industriverksemda.

Når det gjeld omsynet til den utrydda elvemuslingen i området så vil me peika på at den moglege avrenninga frå det svært avgrensa arbeidet med grunnen er ein brøkdel av kva som potensielt kan skje ved gjennomføring av vedtatt reguleringsplan Flatevad industriområde (påjordet til gardbrukaren).

Universitet i Bergen, ved Gunnar Raddum, sjå lenke til dokument;

http://fmtl.gislink.no/elvemusling/kilder/ID_270.pdf, undersøkte i år 2000 bestanden av elvemuslinger i Lonevassdraget. Her kjem det fram at hovudårsaka til at muslingen ikkje er knytta til fabrikkverksemda, men er eutrofiering. Dette kan ein blant anna konkludere med i og med at rekrutteringa av muslingar stoppa opp mellom 1900 og 1920, som er før det blei starta med industri i Flatevad. Likande konklusjonar finn ein og i seinare undersøkinger av vassdrag med eksisterande eller historisk forekomst av muslingar. Eit nei til den omsøkte disponeringa av arealet har me ut frå dette vanskeleg å sjå at er avgjerande for ei eventuell reetablering av elvemuslingen i dei område den no har vore utrydda i fleire tiår.

Det er eit svært stort nedsbørsfelt knytta til Loneelva (sjå Fylkesatlas for areal, utgjer vel ca 20% av heile Osterøy), og sett i forhold til all aktivitet som foregår i det området og som følgeleg påvirkar livet i elva, så blir det arealet og tiltaket som her er i fokus høgst marginalt. Me meiner at eit avslag på søknaden vil vera dramatisk for Osterøy-samfunnet då det må vera naturleg å tenke seg at andre tiltak sjølv av så pass lite omfang må nektast gjennomført på store delar av det sentrale arealet i kommunen. Eit eventuelt endeleg avslag i saka vil medføre at arealet framleis blir liggande som i dag. Som bilde 5-7 viser er det behov for ei opprydding i det aktuelle lipartiet etter

hogsten, noko som ikkje vil bli gjort utan at Lobas får løyve til å setja i gang med sine planer. For framtida er det viktig at Lobas eig opp i lia slik at dei kan sjølv ta ansvar for rydding og eventuell sikring etter at lageret er påbygd og areal planert i tilknytning til vegen. Sjølv med dei høge trelastprisane som er no gjekk arbeidet med å ta ut skogen i området kraftig i minus då uttaket var svært ressurskrevjande og gjekk sakte. Slik sett har arealet ingen positiv verdi i høve gardsdrifta, og gjenplantning av området vil truleg vera eit tapsprosjekt og på lang sikt. Gitt dette meiner me at det samfunnsøkonomisk må vera betre at arealet kan nyttast til å skapa nye arbeidsplasser framfor at det berre vert ståande som eit ubrukeleg skogsareal. Samstundes vil og eit avslag framskunda utbygginga på jordbruksarealet på motsett side av elva, noko som vil ha større negative konsekvensar i form av dei moglege avrenningane Statsforvaltaren er oppteken av, samt tap av jordbruksareal som er i drift som er eit moment i totalvurderinga etter vår meining.

Skulle det vera spørsmål eller kommentarer til dette kan underteikna kontaktast.

Med vennleg helsing

Myrthel J Solberg Tysse

Vedlagd skisse:



VURDERING

Det er eit lite tiltak som skal utførast, det er søknadsplikt på dette. Kommunen vil setje krav om tiltak for å redusere partikkelavrenning ved eventuelt løyve.

Statsforvaltaren skriv i sin klage at tiltaket kan gje irreversibel skade på leveområda for utrydda elvemusling nedstrøms i vassdraget, og hindre reetablering av denne.

Det har gjennom dei siste åra vore utført mykje større anleggsarbeid ved vassdraget, også her. Dersom denne påstanden om dette vetle tiltaket er rett må vel allereie leveområdet vere øydelagd. Lovlege tiltak som skoghogst jordarbeiding/grøfting tilfører vassdraget store mengder sediment. Men som søkjar skriv i sitt tilsvar stoppa reproduksjon av elvemusling opp tidleg på 1900 talet, kan hende grunna eutrofiering av vassdraget. Muslingen som tidlegare var kjend som elveperlemusling var i dronninga sitt eige, perler vert danna av at partiklar vert kapsla inn i muslingen.

Tiltaket er lite, parsellen som er søkt frådelt ligg mellom to parsellar kjøpar allereie eig. Tiltak som er tenkt utført skal betre trafikksituasjonen frå LOBAS sitt lager og ned til fylkesvegen, her er vegen smal, med bratt skråning på innsida. Her er utkjøring av varer med store lastebilar, vidare vert vegen brukt av fastbuande og hyttefolk. Ei utbetring her vil gje betre trafikktryggleik på denne strekninga, og kommunen vurderer føremunene større enn ulempene.

Konklusjon

Rådmannen rår til at klage av 26/05/2021 ikkje vert teke til følgje, og at kommunen sitt vedtak av 04/05/2021 saknr. 135/21 vert oppretthalde.

Saka vert send til Statsforvaltaren i Vestland for vidaresending og avgjerd, jf. plan- og bygningslova § 1-9, jf. forvaltningslova § 33.