

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
071/20	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	30.09.2020

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	20/1326

31/33 - Flatevad - Søknad om dispensasjon for planering av terreng og flytting av eksisterande rubbhall - klage

Vedlegg:

31/33 - Flatevad - Klage på vedtak

Klage på vedtak, Gbnr 31-33

VS 3133 Flatevad - sakID 201326 - endra klagefrist på vedtak av 07.07.2020 saknr. 26920

31/33 Flatevad - Søknad om dispensasjon for planering av terreng og flytting av rubbhall - vedtak

3_SØK-DISP_Dispensasjonssoeknad_B-1 Dispensasjon.pdf

13_KORR_Annet_Q-1 Eks. terreng.pdf

31/33 - Flatevad - Søknad om rammetillatelse

6_KART_Situasjonsplan_D-1 Situasjon.pdf

7_TEGN_TegningNyPlan_E-2 Plan, Rubbhall.pdf

8_TEGN_TegningNyttSnitt_E-1 Fasader og terrengsnitt.pdf

9_KORR_RedegjoerelseSkredOgFlom_F-1 Redegjørelse.pdf

Plankart - Flatevad industriområde

Føresegner - Flatevad indusstriområde

Uttale - Osterøy - 31 33 - Solbjørg Nordre - planering av terreng og flytting av rubbhall - dispensasjon

NVE si fråsegn - Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Flatevad Industriområde - Planering av terreng og flytting av rubbhall, Solbjørg Nordre, gnr. 31 bnr. 33 - Osterøy kommune

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

"Kommunen sitt vedtak av 07.07.2020 saknr. 269/20 vert oppretthalde.

Klagen vert ikkje teke til fylgje. Saka vert send til Fylkesmannen i Vestland for vidare handsaming, jf. plan - og bygningslova § 1-9, jf. forvaltningslova § 33."

Plan- og kommunalteknisk utval - 071/20

PL - behandling:

Utvalsleiar gjorde slikt framlegg som fellesframlegg: "Kommunen sitt vedtak av 07.07.2020 saknr. 269/20 vert omgjort ved at klagen vert teke til fylgje. Saka vert send til Fylkesmannen i Vestland for vidare handsaming, jf. plan - og bygningslova § 1-9, jf. forvaltningslova § 33. Grunngevinga for å ta klagen til følgje er:

- Tiltaket vil koma i det såkalla «parkbeltet» i planen. Plasseringa er i eit ulendt og overgrodd terreng, og omfanget er svært lite i høve til store urørte og utilgjengelege naturområda både innanfor og utanfor planen.

- Ei utbygging som omsøkt er positivt frå eit jordvernperspektiv, sidan det vil utsetja mogleg

nedbygging av fulldyrka areal på gnr.13 bnr. 18.

- Tiltaket vil føra til breiare, meir oversiktleg og trafikksikker veg.
 - Omsynet til moglege elvemuslingar bør ikkje stå i vegen for dette tiltaket. Tiltaket inneber ingen utfylling eller utsleppsrisiko i elva, og ligg dessutan på andre sida av vegen. Det er vidare høgst usikkert om det faktisk er, eller kan ventast å verta, elvemuslingar i dette området.
 - Tiltakshavar er ei viktig verksemd og arbeidsgjevar i Osterøy. Det er viktig for samfunnsutviklinga at ein kan tilretteleggja for god utvikling av slike verksemdar.
- Løyve vert gjeve med vilkår om at skred- og flaumrisiko vert tilfredstillande vurdert og handtert i samsvar med NVE sine krav."

AVRØYSTING

Alternativ avrøysting

- | | | |
|-------------------------|---|---|
| Rådmannen sitt framlegg | - | 0 røyster |
| Fellesframlegget | - | samrøystes vedteke (1H,1AP,1SP,1FRP,1KRF) |

PL - vedtak:

"Kommunen sitt vedtak av 07.07.2020 saknr. 269/20 vert omgjort ved at klagen vert teken til fylgje. Saka vert send til Fylkesmannen i Vestland for vidare handsaming, jf. plan - og bygningslova § 1-9, jf. forvaltningslova § 33.

Grunngjevinga for å ta klagen til følgje er:

- Tiltaket vil koma i det såkalla «parkbeltet» i planen. Plasseringa er i eit ulendt og overgrodd terreng, og omfanget er svært lite i høve til store urørte og utilgjengelege naturområda både innanfor og utanfor planen.
- Ei utbygging som omsøkt er positivt frå eit jordvernperspektiv, sidan det vil utsetja mogleg nedbygging av fulldyrka areal på gnr.13 bnr. 18.
- Tiltaket vil føra til breiare, meir oversiktleg og trafikksikker veg.
- Omsynet til moglege elvemuslingar bør ikkje stå i vegen for dette tiltaket. Tiltaket inneber ingen utfylling eller utsleppsrisiko i elva, og ligg dessutan på andre sida av vegen. Det er vidare høgst usikkert om det faktisk er, eller kan ventast å verta, elvemuslingar i dette området.
- Tiltakshavar er ei viktig verksemd og arbeidsgjevar i Osterøy. Det er viktig for samfunnsutviklinga at ein kan tilretteleggja for god utvikling av slike verksemdar.

Løyve vert gjeve med vilkår om at skred- og flaumrisiko vert tilfredstillande vurdert og handtert i samsvar med NVE sine krav."

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i plan- og kommunalteknisk utval.

Dersom plan- og kommunalteknisk utval ikkje tek klagen til følgje, skal saka vidare til Fylkesmannen i Vestland for endeleg handsaming.

Dersom utvalet tek klagen til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på.

Saksopplysningar

Eigedom: Gnr. 31 bnr. 33 Solbjørg.

Tiltakshavar: Lonevåg beslagfabrikk AS.

Ansvarleg søkjar: Helgesen tekniske bygg AS.

Klagar: Helgesen tekniske bygg AS.

Klage motteke: 07.08.2020.

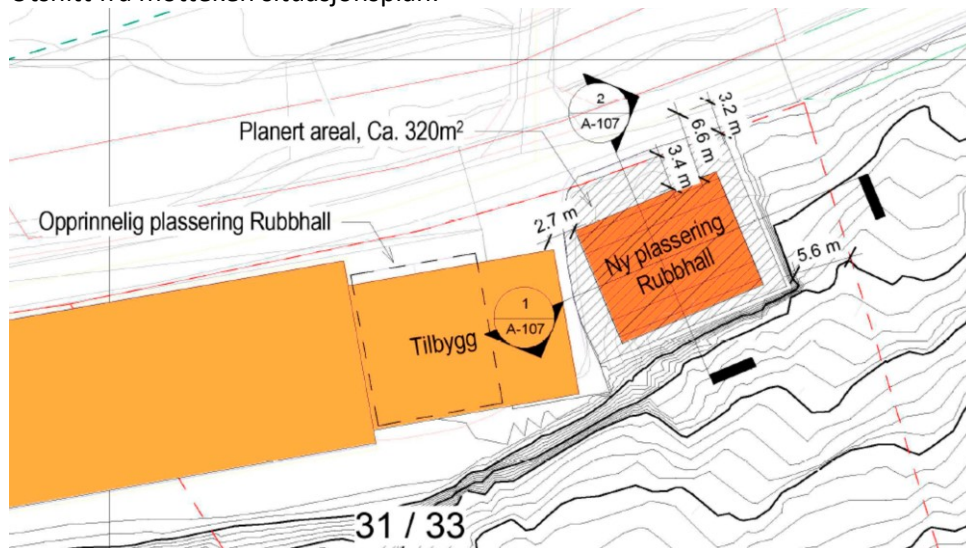
Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon for planering av terreng og flytting av rubbhall på gnr. 31 bnr. 33.

I samband med søknad om oppføring av nytt tilbygg til eksisterande industribygg mot aust, vart det opplyst i søknaden at eksisterande rubbhall skulle rivast.

No har kommunen i staden for riving av rubbhallen motteke søknad om flytting av rubbhallen aust for nytt tilbygg.

Utsnitt frå motteken situasjonsplan:



Kommunen handsama dispensasjonssøknaden og gjorde i vedtak av 07.07.2020 saknr. 269/20 fylgjande vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå arealføremålet spesialområde parkbelte i industristrøk 2 for planering av terreng og oppføring av rubbhall på gnr. 31 bnr. 33."

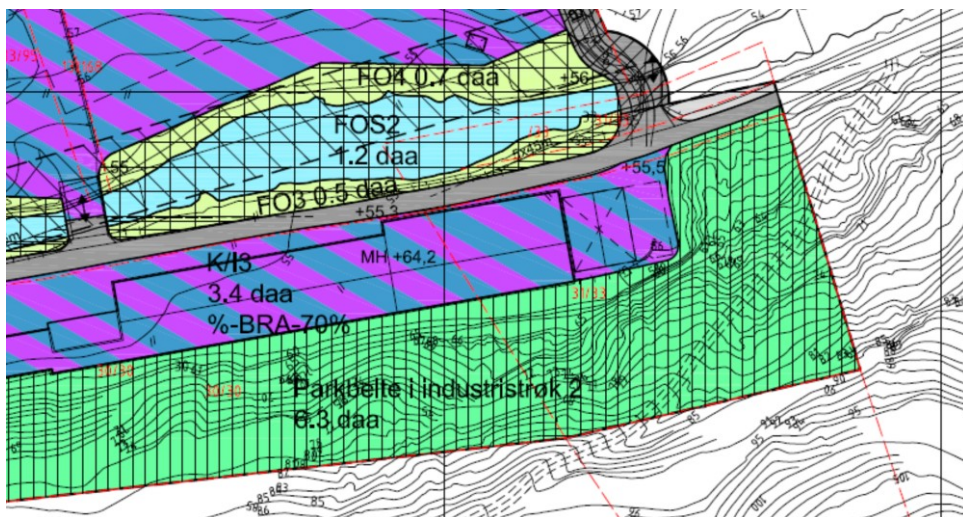
Det er motteke klage på vedtaket frå ansvarleg søkjar den 07.08.2020.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Flatevad Industriområde planID 2008700 er definert som byggeområde kombinerte føremål: kontor/industri K/I3 og spesialområde parkbelte i industristrøk.

Rubbhallen er søkt flytta frå byggeområde kombinerte føremål kontor/industri K/I3 til spesialområde parkbelte i industristrøk.

Utsnitt frå gjeldande plankart:



Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er innanfor byggeområde K/I3 70 % BRA. Det er ikkje fastsett utnyttingsgrad for spesialområde parkbelte i industristrøk.

Uttale frå anna styresmakt

Kommunen har send saka til uttale til Fylkesmannen i Vestland, Noregs vassdrags- og energidirektorat og Vestland fylkeskommune.

NVE har i brev av 22.06.2020 kom med fylgjande fråsegn:

"NVE er ikkje kjende med om det er gjort fagkyndige vurderingar av skred- og flaumfare i samband med utarbeiding av reguleringsplanen. Aktsemdkart for flaum syner ein maksimal potensiell vasstandsauke på ca. 4, 9 meter over normalvasstanden i elva like nord for tomta. Dersom ein legg opp til å plassere rubbhallen lågare enn 4,9 meter over normalvasstanden rår vi dykk til å krevje fagkyndig vurdering av flaumfaren før det vert gjeve byggeløyve. De må og sjå til at terrengplaneringa ikkje aukar flaumfare på tilstøytande areal."

Tomta ligg og innanfor aktsemdområde for snøskred og steinsprang. Vi rår dykk til å krevje fagkyndig dokumentasjon på at rubbhallen blir plassert med tilstrekkeleg tryggleik mot skredfare."

Fylkesmannen i Vestland har i brev av 24.06.2020 kome med fylgjande uttale:

"Vurdering

Hovudregelen er å følgje plan- og bygningslova (pbl.) inklusive gjeldande arealplanar, medan dispensasjon er eit unnatak frå dette, og skal ikkje vere kurant.

Kommunen kan ikkje gje dispensasjon dersom omsyna bak føremålet området er avsett til i gjeldande arealplan, eller omsyna i føremålsparagrafen i 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.

Rubbhallen er søkt flytta frå byggeområde kombinerte føremål kontor/industri K/I3 til spesialområde parkbelte i industristrøk. Det er i reguleringsføresegna for Flatevad industriområde (punkt 5.1) opplyst at formålet med parkbeltet rundt kontor/industri-området er å gje best mogleg skjermande effekt ut frå omsyn til innsyn, støy og støv. Det er vidare presisert at sprenging av fjell og fylling av sprengstein ikkje er tillate innanfor formålsgrensa, og at oppføring av bygningar ikkje er lov innanfor parkbelte.

Parkbeltet har ein viktig funksjon som bufferareal mot industriområdet. Reguleringsføresegna er svært klare og tydelege på at det ikkje skal gjerast inngrep i desse områda. Inngrep i parkbeltet vil

føre til at skjerminga som denne buffersona er meint å være vil svekkast. Fylkesmannen meiner dette vil være uheldig ut frå omsynet til areala kring industriområdet. Ein dispensasjon i dette høvet kan òg kan skape uheldige presedensverknader for liknande tiltak, både her og andre stader.

Tiltaket planleggast om lag 100 meter i frå ein førekomst med elvemusling. Sjølv om vegen ligg i mellom tiltaket og elva, bør ein vere svært varsam med terrenginngrep og tiltak som direkte eller indirekte kan påverke den utryddingstrua elvemuslingen. Vi er derfor også særdeles kritiske til tiltaket av den grunn.

Konklusjon

Fylkesmannen rår i frå at det vert gjeve dispensasjon for planering av terreng og flytting av rubbhall på Gbnr. 32/33 slik det er søkt om.

Vi viser til at kommunen ikkje bør gje dispensasjon dersom regional eller statleg myndigheit har uttala seg negativt til søknaden, jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd. Dersom det likevel vert gjeve dispensasjon, ber vi kommunen sende vedtaket til Fylkesmannen for klagevurdering."

Rådmannen syner elles til mottekne brev frå NVE og Fylkesmannen i Vestland.

Klage

Det er i klagen mellom anna synt til fylgjande moment:

"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 legga 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 buffersona 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, tilsvarende 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 forholdsvis 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 tilsvarende 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 miljøvernabdeling som konkluderte med at det ikkje lenger finns elvemusling i området. Saksa frå reguleringsplanens planskildring:

«Fylkesmannen i Hordaland, Miljøvernabdelinga, 30.09.09:

Miljøvernabdelinga viser til sitt skriv av 15.07.09 vedrørande motsegn til framlegg for reguleringsplan for Flatevad industriområde.

Miljøvernabdelinga 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 miljøvernavdeling 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.

Rådmannen syner elles til motteken klage.

Vurdering

Tilhøvet til plan

Det er i klagen mellom anna synt til at vidare utvikling i høve gjeldande reguleringsplan mellom anna skal skje på gnr. 13 bnr. 18. Areal som er regulert til byggeområde for kontor og industri omfattar gardstunet til gnr. 13 bnr. 18 og bustadtomta til gnr. 13 bnr. 103. Arealet på gnr. 13 bnr. 18 er 3,6 dekar fulldyrka jord og 1,7 dekar overflatedyrka jord, jf. gardskart.

Utsnitt frå gardskart for gnr. 13 bnr. 18:



Når det gjeld arealet på gnr. 31 bnr. 33 er det i gardskartet registrert at arealet har 2,1 dekar produktiv skog.

Utsnitt frå gardskart for gnr. 31 bnr. 33:



Rådmannen er einig i at det ved utbygging i uregulert område skal eventuell bygging ikkje skje på landbruksareal, og spesielt ikkje på fulldyrka og overflatedyrka jord. Dermed vil det vere ei betre løysing ut frå landbruksinteressene å finne anna areal ved oppføring av bygningar.

Når det gjeld denne konkrete saka, må det leggjast til grunn at det i planprosessen har vorte teke omsyn til landbruksinteressene i planarbeidet. Rådmannen vurderer at det i reguleringsplanar bør vere krav om fullverdig erstatningsareal, dersom areal som er i bruk til bustad, landbruk og liknande skal takast i bruk til næring. Dersom dette ikkje er avklart i planprosessen, vil dette vere eit privatrettsleg forhandlingstilhøve, som kommunen ikkje skal ta direkte stilling til korleis det vert løyst, jf. plan- og bygningslova § 21-6.

Sjølv om rådmannen forstår argumentasjonen i klagen, kan det ikkje leggjast avgjerande vekt på desse momenta i høve til dispensasjonssøknaden og klagesaka.

Parkbelte i industristrøk

Rådmannen legg til grunn at parkbelte i industristrøk er konkret vurdert i planprosessen, og det er fastsett i planen at det ikkje skal gjerast inngrep i området.

I planskildringa står det mellom anna at det er sett av regulert område for parkbelte i industriområde som buffersone mot industriområda K/I1, K/I2 og KI/3. Innanfor parkbelta skal naturterreng, landskap og vegetasjon i størst mogeleg grad takast vare på.

Tiltaket er på 180 m², og storleiken på skjerminga vil verte redusert dersom det vert gjeve dispensasjon til tiltaket.

Rådmannen kan ikkje sjå at det er teke omsyn til i planprosessen kva som er vanleg å regulere i andre reguleringsplanar, og vurderer at dette dermed ikkje vil vere eit relevant moment i denne saka.

Rådmannen vurderer at omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå vil verte vesentleg tilsidesett dersom det vert gjeve dispensasjon til tiltaket. Fylkesmannen i Vestland har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden, og kommunen bør ikkje gje dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan, jf. plan- og bygningslova § 19-2, 4. ledd.

Elvemusling

Rådmannen konstaterte at Fylkesmannen i Vestland i uttale av 24.06.2020 mellom anna la vekt på direkte eller indirekte påverknad av den utryddingstruga elvemuslingen, og dermed var særskild kritisk til tiltaket.

I samband med kommunen si handsaming av dispensasjonssøknaden la ikkje rådmannen vekt på om det finst eller ikkje finst elvemusling i vassdraget. Det vert lagt til grunn at det har vore gjennomført prosjekt i Lonevassdraget med ivaretaking av eksisterande elvemusling og reetablering av elvemusling. Kva som er status for elvemuslingen i denne delen av vassdraget er ikkje konkret undersøkt i samband med handsaming av søknaden. Dersom det i enkeltsaker vert gjeve dispensasjon til nye tiltak, vert det i vedtaket stilt vilkår om avbøtande tiltak for å hindre skade og fare for skade på elvemusling i Lonevassdraget.

Rådmannen vurderer at det ikkje er motteke nye argument i klagen, som fører til at tidlegare vurdering og vedtak skal endrast på dette punktet.

Skredfare

Det er i klagen mellom anna synt til tidlegare vurdering av risiko for skred.

Rådmannen legg til grunn at krav til sikring mot naturfare tidlegare er vurdert for regulert byggeområde. Det er vidare sannsyn for at areal avsett til parkbelte i industristrøk, ikkje er vurdert med omsyn til naturfare og oppføring av tiltak.

Ved rammesøknad er det krav om at naturfaren er identifisert og høvet for sikring er utgreidd og vedlagt søknaden, jf. forskrift om byggesak § 5-4, 4. ledd, bokstav b. Kommunen har ikkje motteke denne dokumentasjonen, og rammesøknaden er ikkje fullstendig. Det skal gjennomførast fagkunnig vurdering der eventuell framtidig bruk, personopphald og tal arbeidsplassar vil vere moment i vurderinga. Sidan kommunen ikkje har motteke fagkunnig utgreiing, legg kommunen til grunn at det ikkje føreligg tilstrekkeleg tryggleik mot fare eller vesentleg ulempe som følge av natur- eller miljøtilhøve, og det kan vere aktuelt å vurdere forbod mot oppføring av byggverk på arealet, jf. plan-

og bygningslova § 28-1. 2. ledd.

Presedens

Rådmannen legg til grunn at det er regulert parkbelte i industriområde i fleire reguleringsplanar i kommunen. Dersom det vert opna for å ta desse areala i bruk som byggeområde, vil dette skape presedens for andre etterfylgjande søknader. Rådmannen vurderer at det er relevant å leggje vekt på dette momentet i dispensasjonsvurderinga.

Konklusjon

Rådmannen vurderer at det ikkje har kome nye moment i klagen som fører til at tidlegare dispensasjonsvurdering og vedtak skal endrast.

Rådmannen rår til kommunen sitt vedtak av 07.07.2020 saknr. 269/20 vert oppretthalde, klagen vert ikkje teke til fylgje og saka vert send til Fylkesmannen i Vestland for vidare handsaming.