

Osterøy kommune
Postboks 1
5293 Lonevåg

Vedlegg B-1

ANGÅENDE PROSJEKT: 5454 MUR OG PLANERING, SOLBERG MEK.

DATO: 06.12.21

SØKNAD OM DISPENSASJON

I forbindelse med søknad om tillatelse til planering og oppføring av forstøtningsmur på Gbnr 31/1, søkes det om dispensasjon fra arealformål i kommuneplanen, samt plankrav i Kommuneplanen.

Tiltak

Det søkes om planering og oppføring av forstøtningsmur på Gbnr 31/1, som vist i vedlagte tegninger.

Planert areal vil benyttes til oppstilling av bl.a. traktorer, maskiner og landbruksutstyr for Solberg Mek. Verksted.

Arealformål

Tiltaket søkes oppført i område regulert til LNF-areal i kommuneplanens arealdel. Tiltaket søkes oppført i tilknytning til eksisterende næringsbebyggelse og regulert areal for næring i området.

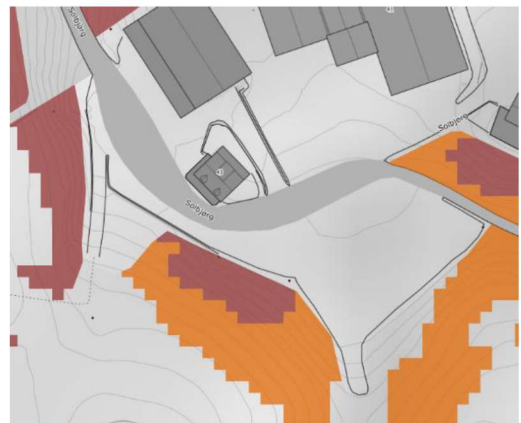
Hensyn bak bestemmelsene

Hensynene bak arealformålet vurderes å være bevaring av arealer til landbruk, reindrift, natur og friluft. Aktuelt areal i denne sammenheng er landbruksareal på nedsiden av eksisterende planering.

Det presiseres at tiltaket her ikke gjelder inngrep i urørt LNF-område, men skjer i tilknytning til eksisterende næringsbebyggelse og regulert næringsareal rett nord for tiltaket.

Forstøtningsmuren vil oppføres i naturstein for å innpasse seg i landskapet og terrenget her. Nederste del av muren vil fylles opp for å hindre at muren blir for høy og dominerende i landskapet. Dette vil og gi muren bedre støtte i forkant og hindre utglidninger.

Aktuell del av landbruksarealet her er i dag bratt terreng med mye fjell og dårlig jord. Dette er med andre ord ikke særlig verdifullt eller praktisk nyttbart landbruksareal og arealet benyttes i dag til oppbevaring av materialer, høyballer, mm. Se vedlagte bilder. Overskuddsjord herfra som er nyttig til landbruk vil omdisponeres og benyttes videre på nedsiden av planert areal, hvor jorden kan benyttes bedre og mer effektivt til landbruksformål. I Nibios kartdata Kilden er arealet her registrert som jordbruksareal som kan være ute av drift grunnet bratt terreng.



Figur 1 Utsnitt fra Nibios kartdata. Aktuelt areal er registrert som areal som kan være ute av drift grunnet bratt terreng.

Området er i Kommuneplanen regulert til LNFR «areal for nødvendige tiltak for landbruk (...) og *gårdstilknyttet næringsvirksomhet*.» Jfr. Pbl. § 11-7 punkt 5a. Planert arealet skal benyttes til oppstilling av bl.a. traktorer og landbruksmaskiner i forbindelse med salg og service på disse. Selv om virksomheten her omfatter reparasjoner og service utover dette er store deler av virksomheten orientert rundt landbruksmaskiner. Etter vår vurdering faller derfor omsøkt bruk av arealet mer naturlig sammen med regulert arealformål for *gårdstilknyttet næringsvirksomhet* her enn det f.eks. oppføring av en sportsbutikk eller et treningssenter ville gjort. Dette må og sees i sammenheng med at arealet er en utviding av en allerede etablert og regulert lokal næringsvirksomhet og ikke en ny «fremmed» næring i et urørt LNF-område.

Fordeler og ulemper

Tiltaket er viktig for å gi bedre plass til oppstilling av bl.a. landbruksmaskiner og utstyr i forbindelse med salg og service av disse. Dette er vesentlig for videre drift og utvikling av bedriften, som bidrar lokalt med arbeidsplasser og yter en viktig tjeneste for landbruket.

Grunnet lite plass kan maskiner og utstyr i dag bli stående tett opp mot veien her. Dette gir dårligere tilkomst og en mindre oversiktlig situasjon langs veien. Med utvidet planert areal kan maskiner og utstyr plasseres lenger bort fra veien, som gir en mer oversiktlig og mer trafiksikker situasjon her.

Tiltaket medfører at noe landbruksareal må omdisponeres. Dette er likevel, som beskrevet over, lite praktisk nyttig areal, med bratt terreng og mye fjell, som i dag hovedsakelig benyttes til oppbevaring av materialer og høyballer.

Konklusjon

Hensynene bestemmelsene skal ivareta blir ikke vesentlig tilsidesatt og fordelene ved å gi dispensasjon anses å være klart større enn ulempene. Jfr. Pbl. § 19-2.

Plankrav

Det fremgår av Kommuneplanens § 1.2 at plankrav for nye tiltak ikke omfatter LNF-områder.

Da det søkes dispensasjon fra arealformålet søker vi og dispensasjon fra plankravet, i den grad Byggesak vurderer dette som aktuelt.

Hensyn bak bestemmelsene

Hensynene bak plankravet er slik vi forstår det å sikre en helhetlig planlegging for utbygging av et område.

Tiltaket er forholdsvis lite og omfatter ikke bebyggelse utover en terrengmur. Tiltaket gjelder utviding av etablert og regulert næringsareal i et bebygget område og omfatter ikke nytt inngrep i urørt LNF-areal. Vi mener at det ikke skal være behov for en særlig reguleringsplan for dette tiltaket og at aktuelle hensyn og konsekvenser av tiltaket kan utredes og redegjøres for gjennom Byggesak.

Fordeler og ulemper

Se redegjørelse for fordeler og ulemper under avsnitt for arealformål.

Konklusjon

Hensynene bestemmelsene skal ivareta blir ikke vesentlig tilsidesatt og fordelene ved å gi dispensasjon anses å være klart større enn ulempene. Jfr. Pbl. § 19-2.

Søknad

Det søkes ved dette dispensasjon for tiltaket som beskrevet over.

MED VENNLIG HILSEN

Helgesen Tekniske Bygg

Jakob Aglen

Telefon: +47 986 53 144

Epost: jakob.aglen@htb.no

