

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
023/22	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	02.03.2022

Saksbehandlar	ArkivsakID
Berit Karin Rystad	21/3141

Gbnr 31/1 Solbjørg - Søknad om dispensasjon for oppføring av mur og terrenginngrep

Vedlegg:

4_SØK-DISP_Dispensasjonssoeknad_B-1 Dispensasjonssøknad.pdf
31/1 - Solbjørg - Solbjørg - Søknad om løyve til tiltak - Planering og forstøtningsmur
8_TEGN_TegningNyttSnitt_A-200 Prinsippsnitt og perspektiv.pdf
12_KORR_Annet_Q-1 Foto - eks. situasjon.JPEG
13_KORR_Annet_Q-3 Foto - eks. situasjon.JPEG
14_KORR_Annet_Q-2 Foto - eks. situasjon.JPEG
F-1 Redegjørelse
C-1 Merknad fra nabo, Gbnr 31-3
C-2 Merknad fra nabo, Gbnr 31-3
C-3 Kartskisse til merknad, Gbnr 31-3
31-1 Plan 1-2400
31-1 Plan 1-5000
31-1 Ortofoto 1-2400
31-1 Ortofoto 1-5000
Uttale - Osterøy - 31/1 - Solbjørg Nordre - planering og oppføring av mur - dispensasjon

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

"Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 nr. 5 bokstav a til planering og oppføring av mur på gnr. 31 bnr. 1, 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 klårt større enn ulempene.

Det er føremålstenleg å gje dispensasjon til tiltaket.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

Plan- og kommunalteknisk utval - 023/22

PL - behandling:

Alf Terje Mortensen, FRP, ønskja sin gildskap vurdert då han er tilsett hjå søkjar.

AVRØYSTING gildskap:

Alf Terje Mortensen, FRP, vert kjend gild då utvalet ikkje fann han ugild etter fvl. §6.

AVRØYSTING:

Samrøystes vedteke

PL - vedtak:

Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 nr. 5 bokstav a til planering og oppføring av mur på gnr. 31 bnr. 1, 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 fordelten med å gje dispensasjon klårt større enn ulempene.

Det er føremålstenleg å gje dispensasjon til tiltaket.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

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 31/1

Heimelshavar: Roy Solberg

Tiltakshavar: Solberg Mek. Verksted

Ansvarleg søkjar: Helgesen Tekniske Bygg AS

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå LNF-område i kommuneplanens arealdel for planering og oppføring av mur.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gbnr. 31/3 ved brev av 13.12.2021:

«Som eigara av gnr 31 bnr 3 har me nokre merknader til prosjektet.

- Utarbeide av planar for å unngå innsig av overflatevatn i brønnen vår

Utbygginga vil gje eit ikkje ubetydeleg auka nedbørsfelt. Overflatevatn på tette flater renn hurtigare og i større mengder enn overflatevatn som renn frå gjennomtrengelig grunn i naturleg terreng. Avrenninga vil gje større vass mengder på kortare tid.

Den om søkte arealutvidelsen er tenkt brukt til oppstillingsplass «bla traktorar, maskiner og landbruksutstyr» noko som kan medføre forureining av varierende grad. Slik forurensing kan være petroleums holdige forurensing og vegsalt om vinteren.

Sett i lys av at det kan forventast meir kraftig nedbør i tida framover som igjen kan føre til auka avrenning med moglegheit for skade i nedanforliggjande vassdrag ber ein om at det vert vurdert tiltak som bremsar overflatevatnet. Forureinings faren må og vurderast slik at det vert tatt med i planar for handtering av overflatevatn.

Brønnen vår ligg rett vest for nedkjørselen frå tenkt oppstillingsplass i lavere liggande terreng som skrånar ned mot eigedomen vår. For å unngå moglegheit for innsig av forureining i kjelda ber ein om at all overflatevatn vert leda i sørleg retning ned mot eksisterande vassdrag som er berørt av eit gamalt bekkelukkings tiltak.

- Utvise forsiktighet ved sprenging

Dersom kraftige rystelser under sprenging kan det føre til riss / sprekker i vegger på brønnen vår som er støpt.

- Høgde på tenkt mur

Tenkt høgde / lengde på mur vil være eit vesentleg terrenginngrep og visuelt vil muren i front framstå som svært dominerande. Ved å trekke muren halvparten så langt ut vil høgda på ferdig mur verte tilsvarande lavere i front.»

Søkjar har kommentert nabomerknad ved brev datert 15.12.2021.

Kommunen syner til mottekne nabomerknader og kommentarar frå søkjar.

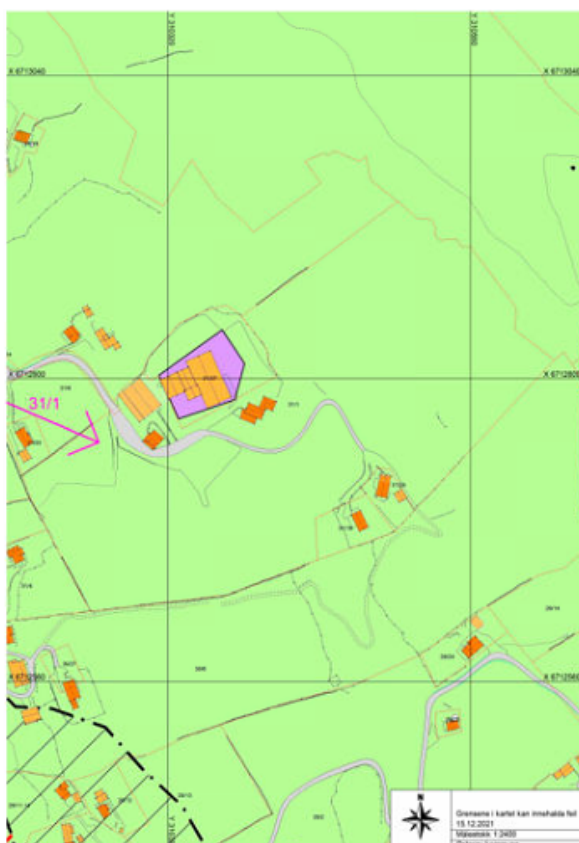
Planstatus

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

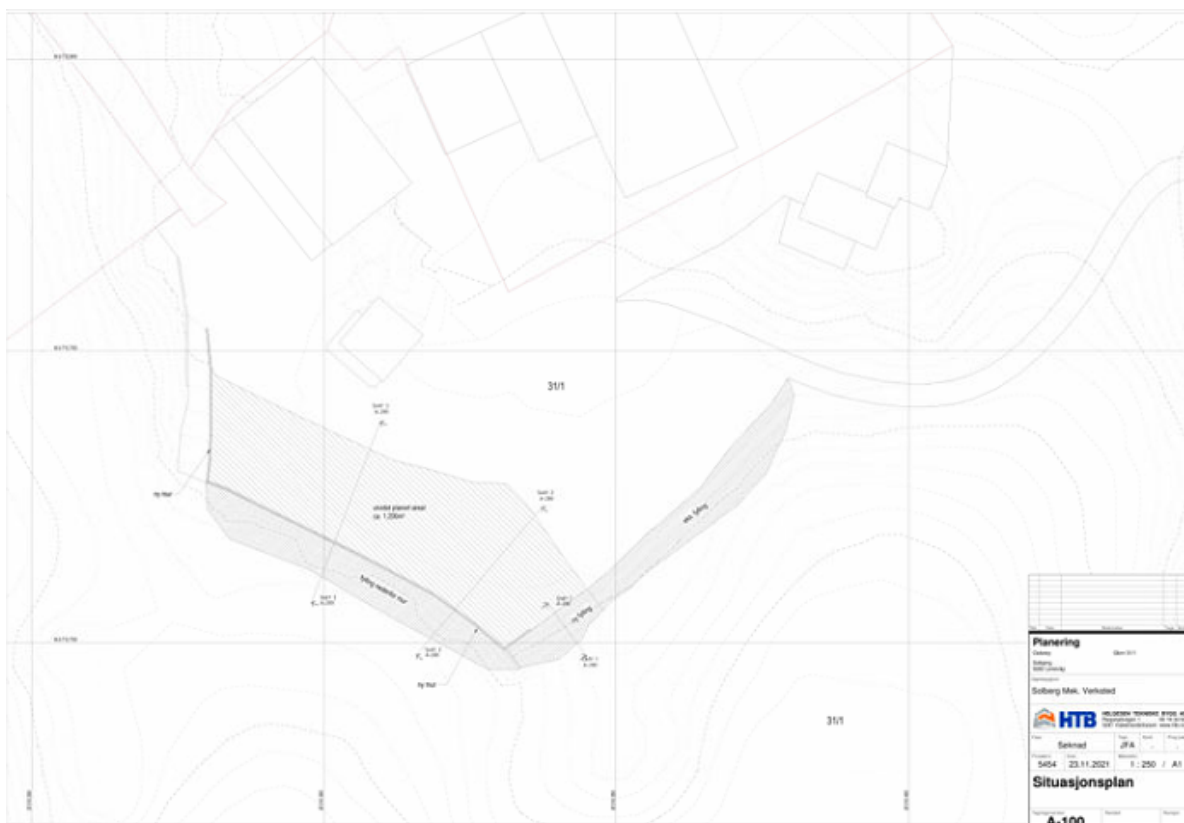
Kart/Foto

Kommuneplan:

Ortofoto:



Utsnitt frå motteken situasjonsplan:



Dispensasjon

Kommunen har mottatte 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 mellom anna:

«(...) 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.

(...) 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.

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.

(...)

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. (...)»

Kommunen syner elles til mottaken dispensasjonssøknad.

Uttale

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

Statsforvaltaren i Vestland har i brev av 13.01.2022 uttalt at dei rår sterkt i frå dispensasjon frå LNF-formål i kommuneplanen sin arealdel. Dei skriv at bruk av LNF-areal til næringsverksemd set omsyna bak formålet det dispenserast frå til side, og at ein slik dispensasjon det er søkt om er difor uheldig.

Kommunen syner elles til motteken uttale.

Jordlova

Kommunen har motteke søknad om omdisponering etter jordlova. Søknaden ligg til handsaming hjå kommunal landbruksstyresmakt.

VURDERING

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 til side. 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 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 å gje dispensasjon vil vere at Solberg Mek. Verksted får utvida plass til å stille opp maskiner og utstyr til bruk i si næringsverksemd.

Solberg Mek. Verkstad driv verksemd knytt til landbruk, og er ein type næring som etter rådmannen si vurdering ein aktiv landbrukskommune ynskjer og treng å ha. Verksemda er ein viktig bidragsytar til landbruket i Osterøy kommune, og til nabokommunane, både som leverandør av landbruksmaskinar og som ein verksemd som driv utvikling innan fagfeltet. Landbruket må omstille seg til ei meir berekraftig drift og følge opp det Grønne Skiftet. Dette krev omstilling og nye løysingar knytt til maskinparken til dei som driv landbruk. Det er ein fordel for gardbrukarane å ha kompetanse

og fagmiljø i nærleiken. Osterøy er ein av dei største landbrukskommunane i fylket.

Arealet som det søkjast dispensasjon for er etter rådmannen sitt syn ikkje godt å nytte til landbruk. Statsforvaltaren rår sterkt i frå at arealet vert teke i bruk til anna føremål enn landbruk i uttalen (ref. 021/17852). Etter rådmannen sitt syn er arealet ikkje mogleg å nytte til slått og knapt nok til beite. Det er bratt og berg i dagen og jordsmonnet er særskrint.

Føretaket Solberg Mek. Verksted har vorte utvida i flere omganger, og er difor etablert ut over arealet som i kommuneplanen er sett av til næringsområde. Viss ein ser bort frå omsøkt areal, så er alt areal rundt verksemda fulldyrka eller dyrkbar jord. Det vil ikkje være aktuelt i framtida å gi løyve til å søkje om ytterlegare utviding, verken som dispensasjon eller som innspel til kommunenplanen sin arealdel, som no er i prosess.

Det er dei siste 10 åra gjeve fleire dispensasjonar i samband med vidare utvikling av næringsverksemda. Rådmannen vurderer det slik at det må vere ei grense for kor mange dispensasjonar som kan gjevast før verksemda må finne anna areal som er egna for føremålet og behov for nyttareal/utviding. Rådmannen har difor i dialog med verksemda gjort det klart at ytterlegare utviding ikkje vil være aktuelt, og at verksemda må flytte til anna eigna næringsareal om dei ynskjer ytterlegare utviding i framtida enn det som no er omsøkt. Kommunen er i gong med å realisere Espevoll industriområde, og Solberg Mek. Verkstad vil ha gode moglegheiter for å vekse og utvikle seg der. Kommunen håpar å ha dette næringsområdet klart til bruk om 3-4 år.

Teikningane som er motteke syner terrengendring der terrengskråning og mur er på om lag 8,0 meter til saman. Dette er i strid med kommuneplanføresegn punkt 1.6. I dialogen mellom tiltakshavar og kommunen har tiltakshavar endra høgda slik at den nye muren følger eksisterande mur. Muren skal byggjast i naturstein og vil passe godt inn i landskapet og med tradisjonell byggestil. Etter rådmannen sitt syn vil muren gi eit ryddigare uttrykk og god avgrensing mellom dyrka mark og næringsverksemd.

Rådmannen er oppteken av å kunne legge til rette for næringsverksemd i kommunen og at verksemdene skal få utvikle seg. Utvikling av næringsverksemd er eit av tre hovudmål i nyleg vedteken samfunnsdel. Kommunen er ein inntektssvak kommune, og treng å leggje til rette for at lokalt næringsliv skal ha gode rammer og vilkår.

Ein dispensasjon vil etter rådmannen sitt syn ikkje føre til at omsyna som kommuneplanen skal ivareta vert vesentleg råka. Omsyna bak reglane det er søkt om dispensasjon i frå kan framleis ivaretakast, og vert difor ikkje vesentleg tilsidesett. Vidare vert omsyna i føremålsreglane i lova berre

i mindre grad råka.

Fordelane med å få satt opp ein tørrsteinsmur og fylle ut arealet til lagring av landbruksmaskinar er større enn ulempene med å gje dispensasjon til å bygge ned eit areal som er uegna til landbruksføremål. Verksemda vil ikkje få moglegheit til ytterlegare utviding. Dei må flytte verksemda si til anna areal viss dei ynskjer å utvide meir.

I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at arealet som er omsøkt ikkje har kvalitet som gjer det mogleg å bruke arealet til landbruksføremål (slått eller beite). I tillegg vurderar rådmannen det som viktig å legge til rette for verksemder som fremjer og støtter landbruket i kommunen.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå kommuneplanens arealdel er oppfylt. Rådmannen vurderer at det i denne saka vil vere føremålstenleg å gje dispensasjon til tiltaket.

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 planering og oppføring av mur på gnr. 31 bnr. 1.