

Uttale vedrørende Haus Næringspark, søknad om brakkerigg og oppstarts reguleringsarbeider ved gbnr. 54/25,30,31 og 32, Osterøy kommune.

Vi ser at dispensasjonssaken angående oppføring av brakkerigg ved Gbnr. 54/25 i Osterøy kommune har vekket stort engasjement blant enkelte i nærområdet.

Det har iblant politikere, innbyggere og i sosiale medier blitt fremsatt uriktige påstander om at området er avsatt til LNF-formål, uriktige påstander om antall brukere av brakkeriggen og påstander om manglende uttale fra offentlige instanser i saken. Vi ønsker med dette å legge frem fakta om området, tenkt bruk og saksgangen.

Det kan også nevnes at ingen har kontaktet oss eller ansvarlig søker for å få informasjon om saken.

Litt historikk om eiendommene:

Det utsprengte næringsområdet består av 4 eiendommer. Gbnr. 54/25, 54/30,54/31 og 54/32.

Eiendommene Gbnr. 54/25 og 54/31 var opprinnelig en eiendom med Gbnr. 54/25.

Utsprengningen av dette området startet en gang etter 1985. Den gang var det andre eiere av eiendommene. Deler av de utsprengte massene og jord fra området ble tilbakeført til avgivereiendom og fylt ut i Mjeldavågen for å utvide og forbedre produksjonsarealet til hovedbruket, Gbnr. 54/5. Utsprengningen av området har kommet kulturmiljøet og landbruket til gode ved at tidligere landbruksareal av dårlig kvalitet er blitt omgjort til fulldyrket areal på hovedbruket.



Bilde 1- utklipp som viser areal som ble fylt ut med masser fra næringseiendommen



Bilde 2- Utklipp som viser situasjon 1985 vs. 2020

I 2005 ble Gbnr. 54/32 , 54/30 og 54/31 skilt ut som egne eiendommer. I fradelingssakene fra 2005 er eiendommene Gbnr. 54/32 og 54/30 omtalt som næringsareal, og det er i vedtakene fra landbrukssjef og byggesak poengtert at eiendommene Gbnr. 54/32 og 54/30 skal legges inn som næring ved neste rullering av KPA. Administrasjonen har ved en feil ikke fulgt opp sine egne vedtak vedrørende dette, og gbnr, 54/30 og 32 ligger derfor fremdeles avsatt til LNF i kommuneplanens arealdel.

Næringsområdet har, når det var LNF formål, før fradeling og utsprengning, ikke vært en del av produksjonsgrunnlaget til hovedbruket på grunn av sin topografi/bratthet. Dette var grunnen til at daværende eiere av hovedbruket, Gbnr. 54/5 solgte arealet til næringsformål, mot at deler av massene fra utsprengning og jordlag ble tilbakeført til hovedbruket som areal med produktiv jord.

Det har i forbindelse med søknad om brakkerigg blitt diskutert blant annet i Heradstyret hvorvidt utsprengningen av arealet har hatt nødvendige tillatelser. Dette ble gjort på slutten av 1980-tallet, med andre hjemmelshavere og grunntreprenører, og kjøpt som konkursbo av nåværende eiere. Arealet ble kjøpt og overdratt som næringsareal. Det har aldri vært omdiskutert eller problematisert eventuell lovlighet av eiendommen tidligere, og det er gitt tillatelse til oppføring av permanent lagerbygg på det planerte arealet i 2011.

Det må tas i betraktning at dette startet på slutten av 80-tallet og at praksis var ganske annerledes den gangen når det gjelder tillatelser og formaliteter, og ikke minst hensyn til landskap og miljø.

Det er ikke unikt at slike næringsområder, masseuttak, massedeponi, næringsbygg mm. fra denne tiden har oppstått uten nevneverdig planprosess og søknadsprosedyrer.

Det har vært omfattende næringsvirksomhet på dette næringsområdet i snart 40 år uten spørsmål om ytterligere søknader enn det som foreligger.

Eiendommene ligger som næringsformål i KPA (med unntak av 54/32 og 54/30 som ikke er lagt inn som vedtatt), og er ferdig utsprengt, planert og har tilrettelagt vann-, avløp og strøm. Er det god miljøpolitikk å ikke benytte seg av dette arealet når det er klargjort for oppføring av nybygg?

Vi som eiere av næringsområdet tok for gitt at det skulle være mulig å holde frem med næringsvirksomhet på området og få utvikle området videre i tråd med formålet.

Det er synd at vi i en kommune med behov for utvikling og skatteinntekter, går glipp av muligheter for at andre, større virksomheter med tilhold i andre kommuner i dag etablerer seg på Osterøy.

Eier av Gbnr. 54/31 og 32 hadde i forkant av planprosessen avtale med Wimo Fjellsikring AS om at de skulle kjøpe store deler av området og flytte virksomheten sin til Osterøy. Pga usikkerheten som har oppstått vedrørende området, har de kjøpt tomt i en annen kommune.

Informasjon om tiltaket – Oppføring av brakkerigg:

Hjemmelshavere til Gbnr. 54/25 i Mjeldalen har fått forespørsel fra Vassbakk og Stol om leige av areal til oppføring av boligbrakker for arbeidere på reisejobb i Bergen og omegn.

Det er snakk om 20 enmannsbrakker, fordelt på 2 etasjer. Riggene har ytre mål på ca 8x30 meter og vil være ca 7m høy.

Arbeiderene vil jobbe mandag til torsdag, 12 timers skift, og vil bruke brakkeriggen primært til soving mellom arbeidsskift. Det vil normalt ikke være folk på riggen i helgene. Flere av arbeiderne vil samkjøre til/fra rigg.

Eiendommen som brakkeriggen skal plasseres på med gbnr. 54/25 i Osterøy kommune, er avsatt til næringsformål i kommuneplanens arealdel. Tiltaket er i tråd med formålet i kommuneplanens arealdel.

Bakgrunn for dispensasjonssøknaden:

Kommuneplanens arealdel punkt 1.2 stiller krav om reguleringsplan for denne type tiltak. Det ble etter dialog med Osterøy kommune valgt å søke om dispensasjon fra plankravet før innsendelse av byggesøknad.

Saksgang:

Dispensasjon fra plankravet og tiltaket ellers ble nabovarslet 13.10.2022. Det kom ingen merknader til tiltaket og dispensasjonssøknaden var klar for kommunal behandling 28.10.22.

Osterøy kommune sendte saken på høring til Statens Vegvesen, Vestland Fylkeskommune og Statsforvalteren i Vestland 24.10.22. Vestland fylkeskommune og Statens vegvesen hadde ingen negative innsigelser, og stilte seg positive til at området kunne benyttes til midlertidig brakkerigg. Statsforvalteren i Vestland hadde heller ingen negative innsigelser, men anbefalte at tiltaket ble godkjent som tidsavgrenset (midlertidig). Videre ønsket de at dispensasjonssøknaden ble sendt på uttale til NVE med bakgrunn i at eiendommen ligger i aktsomhetsområde for snøskred.

Det ble innhentet uttale fra NVE 22.12.22. NVE kommenterte i sin uttalelse at det ikke burde gis dispensasjon dersom kravene til sikker byggegrunn ikke kunne dokumenteres.

Tiltakshaver rekvirerte geologer for vurdering av skredfare og områdestabilitet på eiendommen. Det ble utarbeidet skredrapport og rapport for vurdering av områdestabilitet.

Skredrapport angir at området hvor brakkeriggen skal plasseres oppfylder kravet om sikkerhet mot skred iht. TEK17 §7-3 sikkerhetsklasse S2. Geoteknisk rapport om områdeskredfare angir at krav til sikkerhet mot områdeskred gitt i byggtknisk forskrift TEK17 §7-3 er ivaretatt.

Det kan nevnes at det også ble innhentet støyrappport for eiendommen som følge av brakkeriggens plassering tett på fylkesvei. Også denne rapporten konkluderte med tilfredsstillende støynivå ved bruk av TEK17 brakker.

Behandling av saken:

- Dispensasjonssaken var oppe i plan og kommunalteknisk utvalg for første gang 30.11.22. Rådmannen sitt fremlegg til vedtak var at det skulle gis dispensasjon for 5 år fra vedtaksdato. Det ble vedtatt at saken skulle utsettes for befarung.
- Befarung ble avholdt 25.01.23 – i forkant av planutvalgsmøtet.
- Saken ble igjen tatt opp i plan- og kommunalteknisk utvalg 25.01.23. Saken ble her avslått.
- Vedtak ble påklaget av tiltakshaver v/ Arkoconsult AS. Det ble også stilt spørsmål om gyldigheten av vedtaket mht. habilitetsspørsmål.
- Klagesaken ble behandlet i plan- og kommunalteknisk utvalg 15.03.23.
- **Klagen ble tatt til følge og vedtak ble omgjort på vilkår om at det skulle startes opp arbeid med reguleringsplan, og at tiltaket ble midlertidig (5år). Vedtak ble oversendt statsforvalter for klagevurdering. Vedtaket ble ikke påklaget av statsforvalter.**
- Vedtaket ble på nytt påklaget av nabo v/ CMS Kluge.
- Klagesaken ble behandlet i plan- og kommunalteknisk utvalg 24.05.23. Klagen ble ikke tatt til følge. **Vedtaket er oversendt statsforvalter for godkjenning.**

Igangsatt arbeid med reguleringsprosess:

Grunneiere hadde ikke opprinnelig planer om å regulere området. Dette ble påbegynt etter vilkår i dispensasjonsvedtak. Det var da naturlig å inkludere øvrige eiendommer på næringsområdet som er utsprengt. Det ble sendt inn planinitiativ til Osterøy kommune for hele området, men initiativet ble avslått politisk i Heradstyret 21.06.2023.

Med mindre Osterøy kommune er villig til å ekspropriere hele området, er alternativet at området blir liggende slik som i dag, som et åpent sår i landskapet. Gjennom en planprosess kan en sikre avbøtende tiltak, skånsom utbygging og bærekraftig utvikling i form av at det benyttes et eksisterende, planert og klargjort areal.

En kan ved hjelp av vegetasjon og eksisterende støyvoll dempe inntrykket av området.



Bilde 3- Utklipp fra illustrasjon i planinitiativ som viser området sett fra Mjeldalen

Avslutningsvis vil vi som grunneiere poengtere at vi ble pålagt oppstart av planprosessen som et vilkår i politisk vedtak for dispensasjon for oppføring av en midlertidig brakkerigg. Det føles håpløst når vi har igangsatt en planprosess, som pålagt, men i neste runde får denne avslått politisk. Spesielt når motivasjonen er å stoppe brakkeriggen, som er et midlertidig tiltak på 5 år, og som vil kunne skape inntekter og positive ringvirkninger for øya vår. Brakkeriggen vil kunne plasseres på eksisterende planert og asfaltert areal, og monteres og demonteres uten inngrep. Den vil være lite synlig bak støyvollen, og sikkerheten til beboerne vil være ivaretatt. Belastningen for lokalbefolkningen vil være minimal, Jf. beskrivelse som gjelder bruk av brakkeriggen over.

Politisk vedtak om avvisning av planinitiativ vil bli pålagt. Vi håper og tror at denne informasjonen og dokumentasjonen kan være med på å snu saken.

Mvh.

Miljø Drift AS og Mjeldalen Næringspark AS v/eiere.