

Saksframlegg

Saksnr:	Utval:	Dato
	Heradsstyret	

Sakshandsamar:	Teknisk forvaltning			Tore Johan Erstad	
Avgjerslemynde:		Arkivnr.:	23/1360	Klassering:	

Haus næringsplan - GBNR 54/25 m.fl. - Krav om omgjerning av Heradsstyret sin avgjerd om å avvise planinitiativ

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

Alternativ 1:

Kravet om omgjering vert ikkje tatt til følge. Planinitiativet, jf. planID 46302023003 vert ikkje godkjent, med grunnlag i det pågåande arbeidet med kommuneplanen sin arealdel, og at det innan kort tid vil vere tilgang til store ledige næringsareal på Espevoll.

Tilleggspunkt: heradsstyret ønskjer at det i arbeidet med kommuneplanen vert vurdert om området ved Mjeldavatnet skal avsetast til anna føremål enn næring/industri, og inngå i ei større omsynssynsone som gjeld kulturlandskapet i Mjeldalen.

Alternativ 2:

Heradsstyret sitt vedtak i sak 057/23 vert omgjort. Planinitiativet, jf. planID 46302023003, vert godkjent for vidare handsaming i samsvar med plan- og bygningslova sitt regelverk. Reguleringsplanprosessen skal samordnast med arbeidet med rullering av kommuneplanen sin arealdel.

Vedtaket vert grunngitt med at det er tilkome nye faktiske opplysningar i saka. Mellom anna opplysningane i dokumentasjonen knytt til etablering av næringsverksemd på arealet, samt konklusjonen frå Direktoratet for mineralforvaltning om at verksemda ikkje er omfatta av minerallova. Med bakgrunn i dette vurderer Heradsstyret at det vil vere trong for avklaring av rammene for framtidig bruk av arealet, og at utarbeiding av reguleringsplan er eit hensiktsmessig verkemiddel for dette arbeidet.

SAKSOPPLYSNINGAR:

Saka gjeld:

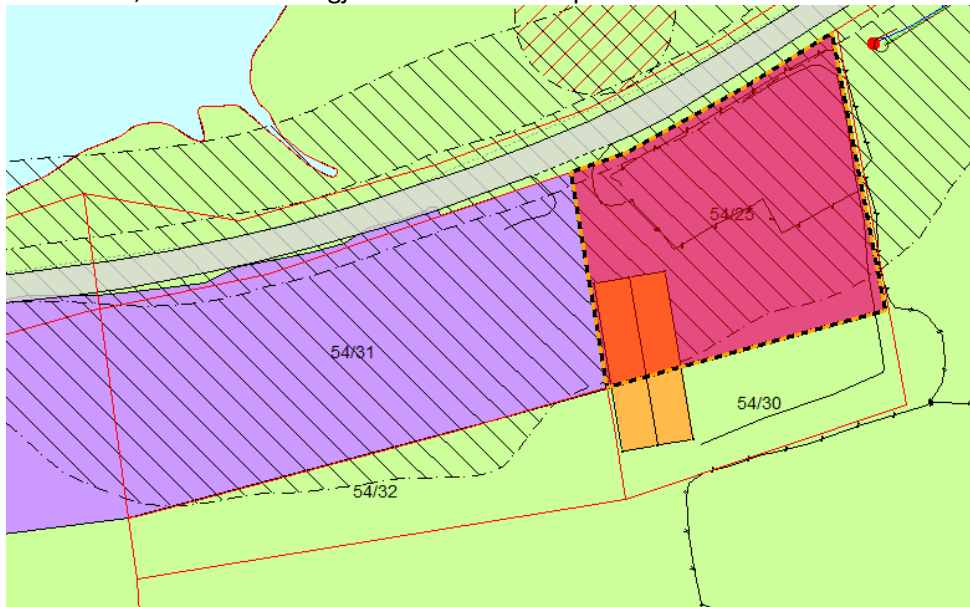
Saka gjeld krav om omgjering av avgjerd om å avvise planinitiativ for Haus næringspark. Planinitiativet vart sendt av Arkoconsult AS på vegne av Miljødrift AS og Mjeldalen Næringspark AS (her: forslagsstillar).

Planområdet omfattar eit areal på om lag 18,44 daa i Haus i Osterøy kommune. Planinitiativet gjeld eit eksisterande næringsområde, bestående av fire eigedomar; gnr. 54 bnr. 25, 30, 31 og 32.

Gbnr. 54/25 og 30 nyttast i dag til Miljø Drift AS sin næringsverksemd, medan det innafor gbnr. 54/31 og 54/32 framleis ligg massar frå masseuttaket. Det er oppført ein lagerhall innafor gbnr. 54/25. Delar av området er inngjerda og asfaltert. Næringsområdet har tilkomst via fylkesveg 5416, og eit mindre strekk av fylkesvegen er inkludert i planområdet. Dagens avkjørsel er oversiktleg, med tilfredsstillande sikt begge retningar.



Kartutsnitt, matrikkel over gjeldande kommuneplan:



Føremålet med planarbeidet er å lage reguleringsplan for eksisterande næringsområde like ved Haus sentrum. Storparten av området er i kommuneplanen sett av til næring (gbnr. 54/25 og 31), men ein mindre del ligg som LNF-føremål (gbnr. 54/32, 30).

Plankonsulent skriv i planinitiativet at «Osterøy kommune i 2002 gjorde vedtak om utviding av området til næringsføremål på 54/30 og 32, samt at det mellom anna ligg føre vedtak om at

areal skal tilføyast som næringsføremål ved rullering av kommuneplanens arealdel. (vedtak frå 2002 i sak 028/02 og sak 144/05 frå 2005). Dette vedtaket er ikkje følgt opp i seinare revisjonar av KPA.»

Oppsummering av saksgong:

- Føreliggjande plansak starta i samband med handsaming av søknad oppføring av mellombels brakkerigg til bustadføremål på gbnr. 54/25, der Milljø Drift AS er tiltakshavar. Etter klagehandsaming vart søknaden godkjent av Plan- og kommunalteknisk utval i møte 15. mars 2023, sak 025/23. Det vart mellom anna stilt følgjande vilkår:

«Vilkåret for dispensasjonen er at ein startar regulering av området, sjølv om det er risiko for at føremålet kan endrast i ny kommuneplan».

Statsforvaltaren i Vestland stadfesta dispensasjonsløyvet frå kommunen ved avgjerd av 3. oktober 2023. Dispensasjonsløyvet er difor rettskraftig avgjort, og gjeld i 3 år.

- For å oppfylle vilkåret om å starte regulering som kommunen hadde stilt, sendte forslagsstillar inn det planinitiativet som no vert lagt fram for ny handsaming for Heradsstyret.
- Plan- og kommunalteknisk utval godkjente planinitiativet gjennom avgjerd av 24. mai 2023, sak 055/23.
- Heradsstyret godkjente ikkje planinitiativet ved avgjerd av 21. juni 2023, sak 057/23. Det vart gjort følgjande vedtak:

«Planinitiativet, jf. planID 46302023003 vert ikkje godkjent, med grunnlag i det pågåande arbeidet med kommuneplanen sin arealdel, og at det innan kort tid vil vere tilgang til store ledige næringsareal på Espevoll.

Tilleggspunkt: heradsstyret ønskjer at det i arbeidet med kommuneplanen vert vurdert om området ved Mjeldavatnet skal avsettast til anna føremål enn næring/industri, og inngå i ei større omsynssone som gjeld kulturlandskapet i Mjeldalen».

- I forkant av Heradsstyret sitt vedtak vart det lest opp deputasjonsinnlegg frå Mjeldalen Grendelag, som var negativ til planinitiativet. Vidare vart det stilt spørsmål ved om verksemda (masseuttak) var lovleg etablert og om det låg føre naudsynte godkjenningar frå Direktoratet for mineralforvaltning.
- Forslagsstillar, representert ved Arkoconsult AS, sendte inn klage/krav om omgjerung av Heradsstyret sitt vedtak ved skriv av 30. august 2023. Innhaldet i kravet om omgjerung vert skildra nærare nedanfor.

Grunngjeving for klage/omgjeringskrav frå forslagsstillar:

Forslagsstillar har vist til sakgongen i saka og krevd at planinitiativet vert godkjent for vidare handsaming.

Som grunngjeving for dette er det vist til følgjande:

«På grunn av hensynet til forutberegnelighet og hensynet til kontradiksjon mener vi at Heradsstyret må ta saken opp til ny behandling.

Vi har fått opplyst at det nye grendalaget i området (opprettet i mai 2023) fikk mulighet til å komme med innlegg før saken ble behandlet i kommunestyret, og dette vil naturlig nok ha påvirket politikerne før de skulle stemme over saken.

Det er uheldig at en part som har klaget på dispensasjonsvedtaket får et talerør for å kunne stoppe prosessen med å få regulert området uten at planstiller får mulighet til å imøtegå argumentasjonen. Dette vil være i strid med hensynet om kontradiksjon, planstiller må få mulighet til å besvare påstander fra klager.

Planstiller burde også fått mulighet til å komme med et innlegg ettersom grendalaget fikk denne muligheten. Det er dessuten usikkert om det nye grendalaget er en egentlig part i saken eller har rettslig klageinteresse all den tid det allerede eksisterer et grendaråd i området, og dette grendalaget er nyoppstått som en konsekvens av at naboer i området har egne ønsker for området.

Det ser også ut av avvisningsvedtaket at det blir lagt betydelig vekt på at deler av området som skal reguleres er LNF- formål. Dette stemmer ikke. Her vises det til vedtak som er gjort i forbindelse med fradeling av de bakre parsellene. I vedtakene her er det påført at de nye arealene skal legges inn som næringsareal ved rullering av kommuneplanens arealdel. Dessverre er disse vedtakene ikke blitt fulgt opp. Planinitiativet er dermed i tråd med arealformålet i kommuneplanen som er næring.

Det blir også lagt vekt på at steinknuseverket ikke har hatt nødvendig godkjenning for næringsvirksomheten sin. Dette er en eldre sak som ikke vil være naturlig å dra inn nå, det er jo ikke snakk om å drive steinknuseverk eller masseuttak som en del av næringen som skal etableres i dag. Det er også urimelig å vurdere tidligere drift og tiltak etter dagens regelverk, ettersom det kom ny plan- og bygningsloven i 2008 og disse tiltakene skjedde før denne trådte i kraft. Å legge vekt på dette vil være et utenforliggende hensyn som ikke skal vektlegges.

Vi stiller oss også undrende til at planinitiativet ble avslått når planutvalget innstilte positivt til planinitiativet, og det ble stilt vilkår om å sette i gang prosessen med planinitiativ for midlertidig dispensasjon for etablering av boligbrakker. Her er fristen på dispensasjonen 5 år, og tiltakshaver er nå stilt i en vanskelig situasjon der de har satt i gang en prosess for å oppfylle vilkår og få videreutviklet en eiendom som i kommuneplanen er satt av til næring. Reguleringsplanen er dermed i tråd med overordnet kommuneplan. Her bør det vektlegges at det allerede er innhentet rapporter, og at det vil bli en grundig prosess der naboer vil få mulighet til å uttale seg i planprosessen.

Vi vil også fremholde at en godkjenning av planinitiativet ikke er en forhåndsgodkjenning av planen, men en tillatelse til å starte opp en planprosess der alle parter får belyst sine problemstillinger. Det var også kun få stemmer i forskjell under avstemmingen, slik at det var ikke et stort flertall for å avvise planinitiativet. Dette taler for at innlegget før møtet kan ha vært utslagsgivende på utfallet. På bakgrunn av dette mener vi at Heradsstyret må ta saken opp til ny behandling».

Oppsummering av historikk ved utvikling av arealet til næringsverksemd:

Oppsummeringa nedanfor bygger på undersøking av eige arkiv og dokument innhenta frå Statsarkivet. Det er berre gjort er kortfatta oppsummering av dei momenta som kommunedirektøren har vurdert som særskilt relevant med bakgrunn i den diskusjon som har vore om saka. Oppsummeringa har ikkje kunne hatt som ambisjon å vere uttømmende, men kommunedirektøren er ikkje kjend med andre dokument/opplysningar av avgjerande vekt for vurderingane.

Kommunedirektøren sin vurdering av betydinga av saksopplysningane i høve næringsverksemda på arealet, og spørsmålet om planinitiativet skal godkjennast eller ikkje, er gjort i vurderingane nedanfor. Historikken nedanfor er gjengjeve med grunnlag i historiske dokument. Dokumenta er elektronisk lagra i Weblager. Dokumenta ligg ved saksframstillinga i sin heilskap, merka som historiske dokument del 1 og del 2. Dokumenta synast å vere lagra (skanna) noko usystematisk, men dei gjeld både løyve til frådeling, oppmåling og uttak av massar.

Handsaminga har vore gjort av kommunen (administrativt, formannskap, bygningsråd), fylkeslandbruksstyre og Statens Vegvesen. Handsamingane har vore initiert av søknader frå dåverande grunneigar av gbnr. 54/5 og entreprenørføretaket H&K Maskin.

- Grunneigar søkte om frådeling av arealet i desember 1986. Under rubrikken føremål, vart det opplyst at parsellen skulle nyttast til «bergverk/industri». Søknaden vart først avslått, mellom anna med den grunngeving av den type verksemd ikkje passa i området. Avslaget vart etter klage omgjort til godkjenning. Dette var det same arealet som i dag utgjer både gbnr. 54/25 og 54/31. Det er det same arealet som er avsett til næringsføremål i gjeldande KPA.
- I oktober 1987 fekk H&K Maskin førehandsløyve til uttak av masser byggetomt i Nedre Mjeldalen. Førehandsløyvet gjaldt arealet som i dag utgjer både gbnr. 54/25 og 54/31.
- Nedanfor følgjer eit utval av uttaler i saka, som kommunedirektøren oppfattar som informative og skildrande for oppstarten av verksemda og den offentlege handsaminga av saka. Framhevingane som er gjort med gul markering, er gjort av kommunedirektøren.

(1) Utsnitt av førehandsløyve datert 20.10.87:

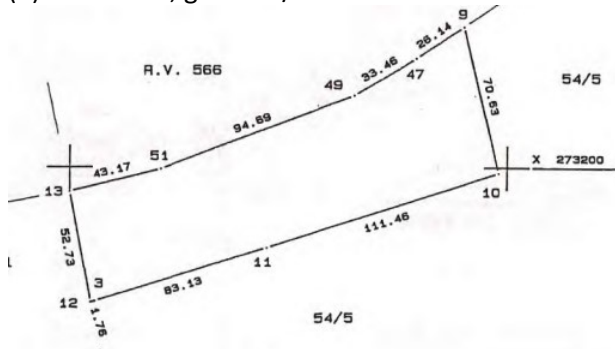
FØREHANDSLØYVE TIL UTTAK AV MASSE I BYGGETOMT PÅ GNR. 54, BNR. 5

Viser til godkjend arealdisponering i Osterøy bygningsråd i møte den 7.5.87. Likeeins godkjenning frå Hordaland Vegkontor for avkjørsle til byggetomta og endeleg fylkeslandbruksstyre si godkjenning etter jordlova for frådeling av parsellen til industriformål.

I det ein viser til ovanståande godkjenningar frå kommunal og statleg hald, kan H. & K Maskin føreta avgraving av jordmasser på byggetomta og elles turvande utsprenging av massar.

Vidare arbeid av sjølve bygget kan ikkje foretakast utan godkjent byggemelding etter plan- og bygningslova § 93. Bygningssjefen vurderer nemnde utgraving og graving i byggetomta å vere kurant og har fatta løyve i medhald til plan- og bygningslova § 93 andre ledd.

(2) Målebrev, gbnr. 25/5:



(3) Uttale frå Landbruksnemnda, 11.12.86:

Ein viser til skogbruksetaten si fråsegn og rår til at frådellinga vert godkjent. For å få ei best mogeleg utnytting av arealet bed ein bygningsrådet vurderer om arealet kan reduserast noko, ut frå dei aktuelle planar fa. H. K. Maskin har.

Landbruksnemnda oppmodar partane om å få ein avtale om bruk og plassering av jord og andre overskotsmassar på tomten, slik at dei kan koma til best mogeleg nytte for hovudbruket, t.d. ved utfylling av den grunne vika i Mjeldavatnet like ved. Det utplanerte arealet vil då verta godt maskinland.

(4) Framlegg til Formannskap/Heradsstyre, kommuneplansak, 5.12.86:

I kommuneplanssamanheng er det mest naturleg å sjå Mjeldalen som eit jordbruksområde, men det treng likevel ikkje vera til hinder for å gje rom for tiltak som kan skapa ei positiv utvikling i lokalsamfunnet. Frå før er det etablert ei ny og aktiv verksemd på heradsgarden, og i eit område som Haus med etter måten få industriarbeidsplassar og ikkje noko utpeika industriområde må ein kunna akseptera slike tiltak som omsøkt.

- Det går fram av dokumenta frå oppstartsfasen at det låg føre naudsynnte løyve til oppstart av masseuttak, frådelling, avkøyring og opparbeiding av nærliggande landbruksareal.
- Næringsområdet har i ettertid vore utvida til òg å omfatte gbnr. 54/32 og 54/30.
- Bnr. 32 vart frådelt til næringsføremål i 2002. I søknaden vart det oppgjeve føremålet «bergverk/industri».

Rådmannen sitt framlegg til vedtak i saka, vedteke samrøystes av Hovudutval natur:

"I medhald av plan- og bygningslova § 93 godkjenner utval natur frådelling av ein ubebygd tilleggsparsell på ca 1900 m² til næringsføremål.

Ein del av tomtearealet kjem innafor LNF området. Søknad om dispensasjon frå kommuneplan for dette området vert med heimel i plan- og bygningslova § 7 godkjend. Særskild grunn er at grense for LNF - området går midt igjennom eksisterande gjenbrukstasjon, og må justerast for dei faktiske forhold. Grense for ny parsell vert sett langsetter utsprengt/planert område.

Endring av grense mellom næringsareal og LNF - område vert å justera ved rulleringa av arealdelen til kommuneplanen."

- Uttale frå rådmannen si tilråding til fylkeslandbruksstyret ved konsesjonshandsaming i 2000 i samband med erverv av gbnr. 54/25:

RÅDMANNEN SI VURDERING

Då arealet ikkje har noko landbruksmessig verdi er det for ikkje aktuelt å vurdere denne med omsyn til forkjøp.

Føremålet med overtakinga er delvis i samsvar med kommuneplanen. Ein veit ikkje kvifor berre halve eigedomen er teke med som industriområde i kommuneplanen frå 1997. På den tida var heile området sprengt ut. Tidlegare eigar fekk konsesjon utan merknad.

Osterøy kommune skal i følge konsesjonsloven § 1, nr.4 gje uttale om pris. Då eigedomen er å sjå på som ein industrieigedom og at eigedomen ligg i tillegg sentralt i kommunen vil ein akseptere prisen.

Dato for saksutgreiing: Lonevåg, 27.04.2000.

- Frådeling av bnr. 54/32 får bnr. 54/5 i 2005. I søknaden vart det opplyst at saka gjaldt delvis utsprengt næringsareal:

ADMINISTRATIVT VEDTAK: Godkjend.

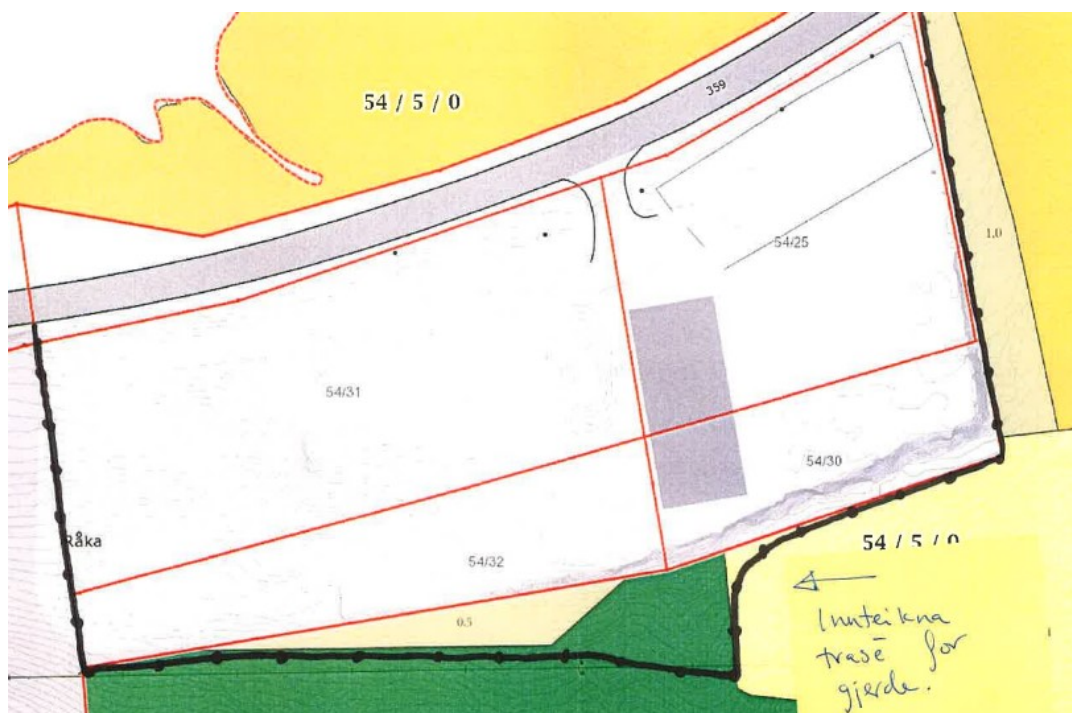
RÅDMANNEN SITT VEDTAK

"I medhald av plan- og bygningslova § 93 godkjenner kommunen frådeling av ein ubebygd parsell på omlag 2,7 daa til næringsområde på vilkår av at yttergrensene for parsellen vert 1 meter forbi topp skjering, som er avsett som næringsområde i arealdelen til kommuneplanen .

Eigedomen må tilknyttast offentlege VA-leidningar.

Eksisterande avkjøring må nyttast."

- Forslagsstillar har dokumentert rett etablering av sikringsgjerde rundt næringsarealet og fjellskjering, tinglyst 13. desember 2013:



VURDERING:

Innleiande merknader:

Det er Heradsstyret som er øvste planmynde i kommunen, og kommunedirektøren vil difor sjølv sagt rette seg etter Heradsstyret si avgjerd. I lys av dei opplysningane til faktum som no er kjend, meiner kommunedirektøren at det ville vore feil å ikkje tilrå endring av vedtaket.

Heradsstyret si avgjerd om å ikkje regulere arealet, er formelt sett ikkje eit vedtak (enkeltvedtak) som kan klagast på etter forvaltningslova, men ei avgjerd ("beslutning") som Heradsstyret står fritt til å gjere om. Dersom kravet om omgjeringskravet ikkje vert teke til følgje, vil saka då avsluttast. Statsforvaltaren er ikkje klageorgan for eit slikt vedtak og saka vil ikkje verte sendt dit for handsaming av kommunen.

Dersom Heradsstyret godkjenner planinitiativet, vil det bli gjennomført planprosess på ordinær måte etter regelverket i plan- og bygningslova.

Vurdering og grunngjeving:

Gjennom handsaming av omgjeringskravet har det kome fram klargjerande opplysningar om faktum. Med bakgrunn i dokumentasjonen gjennomgått ovanfor, er det ikkje grunnlag for å vurdere næringsverksemda på arealet som ulovleg etter plan- og bygningslova sitt regelverk. Det vart vist til vedlagt notat med tittel «*Haus næringsområde – Foreløpig vurdering og oppsummering*».

Dei førebelse vurderingane i dette notatet er styrka gjennom den dokumentasjonen som er kome fram i ettertid. Det klart mest sannsynlege faktum er at verksemda har hatt dei naudsynte godkjenningar for oppstart etter gjeldande regelverk på aktuelt tidspunkt. Tiltaka på eigedomen – inkludert uttak av masser – har vore godkjent av kommunen. Det er ikkje sannsynleg at det har vore avbrot som kan tilsei at løyve er felle bort.

Kommunedirektøren sin vurdering av denne sida av saka er gjort med grunnlag av Gulatings lagmannsrett sine rettslege utgangspunkt i Vevletveit-dommen. Dommen ligg ved. Her skriv lagmannsretten sitt fleirtal om dette:

«Slik flertallet ser det reiser saken tre sentrale spørsmål. For det første om det på noe tidspunkt har vært etablert lovlig drift av anlegget. Derest om det senere har inntruffet omstendigheter som innebærer at den lovlige drift har opphørt. Til sist behandles spørsmålet om kommunen kan pålegge utarbeidelse av reguleringsplan som forutsetning for tillatelse til videre drift».

I Vevletveit saka kom lagmannsretten til at drifta var lovleg etablert og at det ikkje hadde vore stans. Og vidare at kommunen ikkje hadde grunnlag for å stille vilkår om utarbeiding av reguleringsplan som føresetnad for vidare drift. I den saka ønskte kommunen at området vart regulert, noko ein no har mogelegheit til å få gjort i Mjeldalen.

Ved vurdering av om planinitiativet bør godkjennast for vidare handsaming, når kommunedirektøren til at Heradsstyret legg til grunn av næringsverksemda på arealet er lovleg etablert. Noko anna er det ikkje grunnlag for, sjølv om ein i dag kan meine at arealet i si tid ikkje skulle vore teke i bruk til dette føremål av omsyn til natur- og kulturmiljø. Sakshistorikken viser at dette òg var eit tema ein diskuterte på 80-talet, før etablering, men at verksemda likevel vart godkjent.

Ein står då i ein situasjon der arealet lovleg er teke i bruk til næring. Problemstillinga er om ein i denne situasjonen skal nytta høvet og får utarbeid reguleringsplan for arealet, eller om arealet skal halde fram med å vere eit uregulert næringsareal. Kommunedirektøren peiker på at ei endring av arealføremålet til LNF-areal ved rullering av kommuneplanen ikkje vil ha tilbakeverkande kraft. Lovleg etablert verksemd vil framleis kunne halde fram.

Gitt dei klargjerande opplysningane om faktum som ligg føre, er kommunedirektøren av den oppfatning av at ein no bør nytte høve til å få gjennomført regulering. Gjennom eit planarbeid vil ein kunne få klare rammer for framtidig bruk av arealet, og mellom anna ivareta omsyn til sikring, trafikktryggleik, utnyttingsgrad og kva for verksemd som i framtida skal vere i området. Dette vil ha klare fordelar for både forslagsstillar og innbyggjarane i Haus.

Ein legg til her at området i all hovudsak er i samsvar med gjeldande KPA. I samband med handsaming av dispensasjonen knytt til bustadbrakker, tilrådde Statsforvaltaren sterkt i sin uttale at kommunen stilte krav om reguleringsplan. Dette vart fullt opp av Plan- og kommunalteknisk utval, og forslagsstillar har akseptert dette og teke initiativ til regulering. Dette vil bidra til å rydde opp og avklare tilhøva i framtida.

Dersom ein ikkje nyttar høve til å regulere området no, er det pårekneleg at det i framtida vil kunne oppstå mykje diskusjon og uklårheiter knytt til bruk av arealet. Noko som vil vere ressurs- og kostnadskrevjande for alle partar. Omsynet til å unngå konflikhtar i framtida tilseier difor at det vert utarbeid reguleringsplan.

Folkehelse:

Tiltaket vil ikkje ha verknader for tema knytt til folkehelse.

Miljø:

Tiltaket vil ikkje ha negative verknader for miljø sidan næringsområdet allereie er sprengt ut. Sidan terrenginngrepa i forbindelse med tilrettelegging av tomtane allereie er utført, vil framtidig tilpassing av området til landskap, omgjevnadar og strøkskarakter, i stor grad vere knytt til planlegging av nye bygg. Næringsområdet er kartlagt som open fastmark i NIBIO sine kart over arealtypar. Det er ikkje kartlagt naturtypar innafor eller i nærleiken av planområdet. Det er heller ikkje registrert artar av nasjonal forvaltningsinteresse innafor planområdet.

Økonomi:

Det er vanskeleg å si noko om økonomiske verknader av tiltaket utover at det truleg vil gje grunnlag for nokre arbeidsplassar og eventuelle ringverknader som følgje av dette. Generelt kan ein seie at all næringsverksemd vil medverke positivt til kommunen sin økonomi.

Konklusjon:

Kommunedirektøren fremmer forslag til to alternative vedtak i saka. Med grunnlag i nye faktiske opplysningar rår kommunedirektøren til at Heradsstyret gjer om avgjerda og at planinitiativet vert teke til følgje, slik at reguleringsplanarbeidet kan ta til.

Ikkje vedlagte saksdokument:

Doknr	Type	Dato	Tittel på saksdokumentet
Doknr	Type	Dato	Tittel på journalpost