



Saksframlegg

Søknad om dispensasjon - anleggsvei - GB 69/2 - GB 69/7 - GB 54/1 - Lohnelier

Utv.saknr	Utvalg	Møtedato
218/19	Plan- og miljøutvalget	11.12.2019

Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 og 19-3 innvilges søknad om dispensasjon for etablering av midlertidig anleggsvei fra industriområdet på Lohnelier og fram til skytebane i Årdalen, mottatt i kommunen den 31.10.2019. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger og situasjonskart.

Dispensasjonen innvilges på følgende vilkår:

- Før det kan gis tillatelse til kryssing av vei over Dåsåna, må det foreligge nødvendig godkjenning fra fylkeskommunen.

Saksprotokoll i Plan- og miljøutvalget - 11.12.2019

Behandling:

Rådmannens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 og 19-3 innvilges søknad om dispensasjon for etablering av midlertidig anleggsvei fra industriområdet på Lohnelier og fram til skytebane i Årdalen, mottatt i kommunen den 31.10.2019. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger og situasjonskart.

Dispensasjonen innvilges på følgende vilkår:

- Før det kan gis tillatelse til kryssing av vei over Dåsåna, må det foreligge nødvendig godkjenning fra fylkeskommunen.

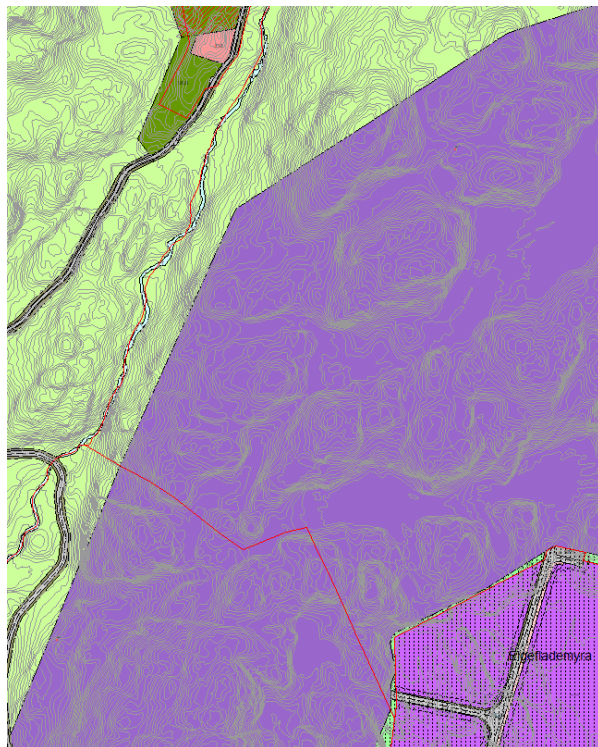
Bakgrunn for saken:

I reguleringsplan for skytebane i Årdalen er det regulert inn vei fra industriområdet på Lohnelier og fram til skytebanen. I forbindelse med regulering av ny adkomst til industriområdet nord for ny E39 er det gjort endringer som gjør at veien ikke kan begynne der den er regulert. Det søkes derfor om å anlegge en midlertidig anleggsvei som kan fungere fram til permanent vei er regulert og på plass.

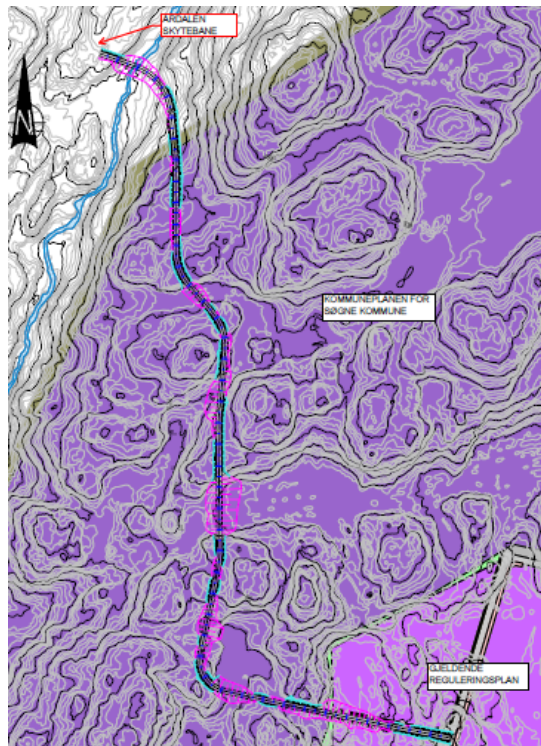
Saksutredning:

Søknadens dispensasjonsforhold:

- Fra plankravet i kommuneplanens § 2
- Fra forbud mot tiltak i LNF-område



Oversiktskart



Kart som viser veitrasé

Gjeldende plangrunnlag:

Anleggsveien starter og samsvarer i begynnelsen med regulert vei i Detaljreguleringsplan for E39, vedtatt den 22.06.2017.

Veien fortsetter videre i område avsatt til fremtidig næringsbebyggelse i kommuneplanens arealdel, før den svinger over et felt avsatt til LNF-område, inn mot skytebanen.

Kommuneplanen er vedtatt den 28.02.2019.

Relevante bestemmelser i kommuneplanen:

§ 2 Plankrav, pbl § 11-9 nr. 1

For alle byggeområder er det krav om detaljreguleringsplan før tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav a, d, g, k, l og m kan finne sted.

Naturmangfoldloven:

Kommunen har vurdert tiltaket i forhold til naturmangfoldlovens § 8 til 12, og vi kan, ut fra en samlet vurdering, ikke se at tiltaket vil komme i konflikt med denne.

Vi har vurdert tiltaket og mener kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig og står i rimelig forhold til sakens karakter.

Det kan ikke sies å foreligge risiko for skade på naturmangfoldet, og det fremkommer ikke opplysninger av lokal art i artsdatabanken eller naturbasen, som tilsier at det er spesielle hensyn som må ivaretas. Det er heller ikke forhold som tilsier at det bør gis avslag i forhold til føre-var-prinsippet, da tiltaket ikke vil påføre naturmiljøet eller naturmangfoldet alvorlig skade.

Tiltaket vil ikke føre til økt belastning på økosystemet, og § 11, kostnader ved eventuell miljøforringelse, skal bæres av tiltakshaver. § 12, miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder, blir også ivaretatt.

Uttalelser fra annen myndighet:

Fylkesmannen i Agder sier blant annet følgende i sin uttalelse: «Det er søkt om å etablere midlertidig anleggsvei fra Lohnelier industriområde og fram til Årdalen skytebane. Det meste av veien (ca. 750 meter) ligger innenfor kommuneplanens industriområde med plankrav. Resterende ca. 125 meter vil bli liggende innenfor LNF-formål og her krysse bekken Dåsåna, ved at den legges midlertidig i rør. Kryssing av bekken krever tillatelse etter forskrift om Fysiske tiltak i vassdrag (FOR-2004-11-15-1468). Da krysningspunktet ligger ovenfor registrert vandringshinder for anadrom laksefisk, er det fylkeskommunen som kan gi tillatelse.

Det opplyses at regulert atkomstvei til skytebanen falt bort i forbindelse med endring av reguleringsplan for ny atkomstvei til industriområdet nord for ny E39. Atkomsten til skytebanen måtte heretter ses i lys av ny reguleringsplan. I den forbindelse nevnes at veitraséen langt på vei samsvarer med foreløpig skisse til reguleringsplan for Lohnelier nord.

Søknaden krever dispensasjon fra plankravet innenfor næringsområdet og fra forbudet mot tiltak innen LNF-området.

Vurdering:

Fylkesmannens miljøvernnavdeling har vurdert søknaden opp mot nasjonale og vesentlige regionale interesser vi er satt til å ivareta, men vil ikke frarå midlertidig dispensasjon. Vi legger da til grunn at kryssing av Dåsåna kan godkjennes etter Forskrift om fysiske tiltak i vassdrag.»

Vest-Agder fylkeskommune har ikke uttalt seg til saken.

Fagleder miljø og landbruk i Søgne kommune har ingen merknader til omsøkte tiltak.

Det vises til uttalelsene i sin helhet.

Relevante punkter i ansvarlig søkers redegjørelse i kursiv skrift, med administrasjonens påfølgende kommentar:

Vei til skytebane er/var regulert inn i egen reguleringsplan, Planid-201109. Da ny reguleringsplan/endring er blitt gjort for å innregulere ny adkomstvei til Lohnelier på nordsiden av ny E39 (Planid-201805) falt den regulerte veien til skytebanen bort. I planbeskrivelsen er det foreslått at adkomst til skytebane må ses i ny reguleringsplan. Ved å bygge en midlertidig anleggsvei fra dagens regulerte vei o_SKV2 og inn til skytebanen vil en ha muligheter til å opparbeide området for skytebane uavhengig av omregulering eller utarbeide ny reguleringsplan.

Administrasjonen ser at det er uheldig at veien som er regulert i områdereguleringsplanen for skytebane i Årdalen, ikke kan bygges som den er regulert. Det er da naturlig at det ses på andre alternativer.

Deler av anleggsveien bygges i område som i dag ligger som LNF-formål. Dette gjelder ca. 125 meter av den totale lengde på 875 meter. Veien tilpasses slik at den vil treffe dagens skogsbil-/traktorvei øst for Dåsåna. Den midlertidige veien vil måtte krysse Dåsåna. Dette er tenkt ved at bekken legges midlertidig i rør med vei over.

En omlegging av vei som omsøkt vil gi et betydelig mindre inngrep i LNF-området enn ved å bygge etter gjeldende reguleringsplan for skytebanen.

Adkomstvei med tilhørende veiformål berører etter reguleringsplanen ca. 10 daa med urørt terreng, mens den etter omsøkte forslag kun vil ta ca. 1 daa.

I forbindelse med en reguleringsplan for Lohnelier nord (jf. kommuneplanen) vil en og ta med adkomstvei til Årdalen skytebane.

Det er positivt at man ser på alternativer som fører til mindre inngrep i urørt terreng.

Fordelen med å gi dispensasjon er etter vårt syn større enn ulempen da vi kan få en fleksibilitet i området frem til reguleringsplaner er på plass, samt at skytebanen kan få tilgang. Veien skal bygges skånsomt og følge terreng i størst mulig grad. Når området er regulert vil en kunne legge om veien til sin endelige og permanente plassering.

Det vises til dispensasjonssøknaden i sin helhet.

Administrasjonens samlede vurdering:

Det søkes om etablering av en midlertidig anleggsvei som skal gå fra det regulerte industriområdet og fram til skytebanen i Årdalen. Anleggsveien skal i hovedsak legges i område avsatt til fremtidig industriområde, men en mindre del, ca. 125 meter, vil ligge innenfor område avsatt til LNF-område i kommuneplanens arealdel. Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra plankravet i kommuneplanens § 2 og fra LNF-formålet for å kunne få tillatelse.

Gjeldende kommuneplan er vedtatt i 2019, og er blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.

Kommuneplanen fastsetter fremtidig arealbruk for området, og er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6. Tiltak må ikke være i strid med planens arealformål og bestemmelser.

Gjeldende lovtekst i plan- og bygningsloven:

§ 19-2. Dispensasjonsvedtaket

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

§ 19-3. Midlertidig dispensasjon

Midlertidig dispensasjon kan gis tidsbestemt eller for ubestemt tid. Ved dispensasjonstidens utløp eller ved pålegg må søkeren uten utgift for kommunen fjerne eller endre det utførte, eller opphøre med midlertidig tillatt bruk, eller oppfylle det krav det er gitt utsettelse med, og hvis det kreves, gjenopprette den tidligere tilstand.

Bestemmelsen i § 19-2 inneholder 2 kumulative vilkår, og begge må være oppfylt for at dispensasjon skal kunne gis. Det betyr at i første omgang må det vurderes om hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. Viser vurderingen at de nevnte hensynene blir vesentlig tilsidesatt, skal ikke kommunen behandle dispensasjonen videre.

Ser vi på forholdet til plankravet er hensikten med å gi et slikt krav at man skal få en helhetlig planlegging av bebyggelse og infrastruktur, samtidig som man skal ivareta hensynet til barn og unge, og allmennheten for øvrig. Plankravet gjennomføres ved at det blir utarbeidet en reguleringsplan for området. I dette tilfellet er det opparbeidelse av veien som utløser plankravet. Det er et tiltak av relativt begrenset omfang og det anses som lite hensiktsmessig å skulle utarbeide en reguleringsplan for hele delområdet på grunn av dette. Administrasjonen vurderer at anleggelse av en midlertidig, vei som omsøkt, ikke vil vanskeliggjøre et framtidig planarbeid for næringsområdet. Tiltaket samsvarer også i all hovedsak med formålet i kommuneplanen.

Administrasjonen konkluderer med at hvis det blir gitt dispensasjon fra plankravet vil hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke bli vesentlig tilsidesatt. Vilkåret etter plan- og bygningslovens § 19-2 andre ledd første punktum er derfor oppfylt.

Det er kun en mindre del av veien som berører LNF-området, og det er det siste stykket fram mot skytebanen. Veien skal også krysse Dåsåna på en del av strekningen. I reguleringsplanen for skytebane og adkomstvei står det følgende i § 4.1: «*Kryssing av bekken Dåsåna skal skje med bro. Løsning for utforming av broen skal forelegges Fylkesmannen i forbindelse med byggesøknad.*»

I sin uttalelse har Fylkesmannen påpekt at kryssingen av Dåsåna nå skjer lenger nord enn det som er regulert. Det innebærer at det nå er fylkeskommunen som skal godkjenne krysningsløsningen. Det er også satt vilkår i vedtaket som skal sikre at dette blir ivarettatt.

Forbudet mot tiltak i LNF-områder skal ivareta hensynet til landbruk, natur og friluftsinnteresser. I forhold til natur og friluftsinnteresser kan vi ikke se at en vei vil utgjøre noen forskjell. Det vil heller gi allmennheten økt tilgang til området. Veien vil samtidig gi økt tilgjengelighet til skogarealer som til nå har vært vanskelig å utnytte, og vil i den sammenhengen kunne anses å være i samsvar med formålet. At veien kan benyttes som adkomstvei til skytebanen tillegges også betydning. Deler av veien vil være av midlertidig karakter, og søker viser til at veien skal bygges skånsomt og følge det naturlige terrenget i størst mulig grad.

Administrasjonen konkluderer med at hvis det blir gitt dispensasjon fra LNF-formålet for etablering av vei vil ikke hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra bli vesentlig tilsidesatt. Vilkåret etter plan- og bygningslovens § 19-2 andre ledd først punktum er derfor oppfylt.

Videre må det, i henhold til plan- og bygningslovens § 19-2 andre ledd andre punktum, vurderes om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Gjennom område avsatt til LNF-formål ville man kunne ha etablert en landbruksvei uten å søke om dispensasjon fra formålet. I denne sammenhengen vektet det som en betydelig fordel at veien også kan benyttes av grunneiere og rettes mot skogbruk/vedproduksjon, noe som er i tråd med formålet. Det anses også som en betydelig fordel at veien kan benyttes som adkomstvei til skytebanen.

Veien avviker fra den regulerte veien, men vil legge mindre beslag på urørt natur. Det anses som en stor fordel at man ved å gi dispensasjon kan rette opp i vanskelighetene som er kommet i forbindelse med etablering av ny E39. Administrasjonen kan ikke se at en ny reguleringsplan vil tilføre forhold i dette tilfellet som ikke kan avgjøres gjennom en dispensasjonsbehandling. Ved et fremtidig reguleringsarbeid må det imidlertid arbeides for at atkomst til skytebanen hjemles i reguleringsplan, slik at det blir regulert en permanent kjøreatkomst til erstatning for tidligere regulert løsning.

Administrasjonen vurderer faren for presedens for andre saker til å være svært liten. Dette dreier seg i hovedsak om å etablere en hensiktsmessig adkomst til regulert skytebane i Årdalen, og vil ikke kunne sammenlignes med andre saker som berører liknende områder.

Dersom det finnes alternativer som ikke krever dispensasjon, er dette en ulempe som skal tillegges vesentlig vekt. Alternativet i denne saken vil være å opparbeide veitraséen gjennom den regulerte korridoren. Dette er imidlertid lite hensiktsmessig siden det ville ha medført større terrenginngrep og starten på veien, ut av industriområdet, er vanskeliggjort i forbindelse med nytt reguleringsarbeid og etablering av ny E39. Det finnes dermed i realiteten ikke muligheter som ikke vil være avhengig av dispensasjon.

Administrasjonen konkluderer etter ovennevnte at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. I henhold til plan- og bygningslovens § 19-2 andre ledd andre punktum kan dispensasjon for omsøkte forhold innvilges.

Rådmannens merknader:

Rådmannen har ingen ytterligere merknader.

Vedlegg

- 1 Søknad om dispensasjon - Anleggsvei - GB 69/13 - GB 69/7 - GB 54/1
- 2 E-1_Lohnelier - midlertidig anleggsvei til skytebane - Lengdeprofil
- 3 D-1_Lohnelier - midlertidig anleggsvei til skytebane - situasjonskart
- 4 Uttalelse til dispensasjonssøknad - midlertidig anleggsvei - Lohnelier industriområde - 69/2 - 69/7 og 54/1 i Søgne
- 5 Uttalelse til søknad om midlertidig anleggsvei - GB 69/13 - GB 69/7 - GB 54/1