

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandlar: Nina Bjørke
Arkivsaksnr.: 16/857 - 24

Arkiv: 141

Planlagt behandling:

Formannskapet
Kommunestyret

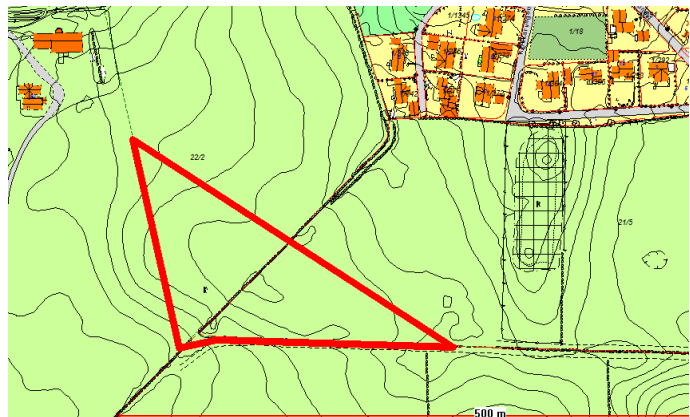
KOMMUNEPLAN - ENDRING LANGSIKTIG GRENSE JORDVERN

Bakgrunnen for saka er at det ved mekling om utviding av Q-meieriet er protokollført at «Klepp kommune skal starte ein prosess med revisjon av kommuneplanen sin arealdel, der det skal innlemmast tilsvarende areal fulldyrka jord i kjerneområde landbruk på Tu, Kleppe sør og/eller Åna-Gruda».

To aktuelle område for endring av langsiktig grense for jordvern vart lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 20.10.2016 til 16.12.2016.

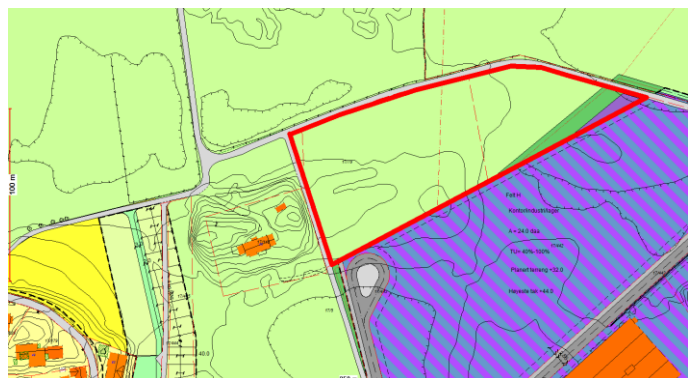
Område 1: Braut

Området er på om lag 13 dekar, omtrent likt delt på to grunneigarar (private). Hos begge grunneigarar framstår arealet som jordbruksjord av høg kvalitet. Området kan lett drivast saman med tilliggjande areal.



Område 2: Tu

Dette området er på om lag 12 dekar. Også dette arealet framstår som jordbruksjord av høg kvalitet. I privat eige. Også her kan området kan lett drivast saman med tilliggjande areal.



Innkomne merknader

Det er i alt kome inn fire høyringsuttaler til planforslaget.

Rogaland fylkeskommune

Skriv i brev datert 15.11.2016 at både alternativ 1 og 2 tilfredsstillar dei vilkår som er stilt i mekling om erstatning av jord. Fylkesrådmannen overlat til kommunen å foreta valet om det eine eller det andre alternativet i stort mogleg grad vil svara på framtidig arealbehov ved Braut eller Tu.

Fylkesmannen i Rogaland

Skriv i brev datert 25.11.2016 at både alternativ 1 og 2 tilfredsstillir det som blei avtalt i mekling. Dei overlat til kommunen å vurdere kva alternativ av Braut og Tu som er mest tenleg for å oppfylle meklingsavtalen, og ei varig løysing for landbruket.

Svein Ravndal, grunneigar på Braut

Skriv i e-post datert 21.11.2016:

Eg synes at forslaget som er kome opp ikkje er ei god løysning.

Ved ei utbygging så vil eg ha igjen 6 mål frittliggande jord i ein trekant. Dette området er ikkje egna til landbruk.

I forslaget som er lagt fram blir det stadfesta at "Området kan lett drivast saman med tilliggjande areal".

Dette forutset at:

- 1. Eg er villig til å selja jorda til naboane. (Noko eg per dags dato ikkje er).*
- 2. at naboane er villige til å kjøpa.*

Naboen i sør har en veg som går i grensa, og skal han driva jorda som eit område så må han leggje om vegen. For begge naboane så blir det ein trekant som vil være lite egna til moderne landbruk.

*Så slik eg ser det så gjeld det same her som i det første avslaget som fylkesmannen ga. "føresetnaden for eit jordbyte er at det tapte arealet blir erstatta med eit areal av tilsvarende kvalitet, og som **driftsmessig ikkje er dårleg eller vesentleg dårlegare**. Arealet i bytte må kunne drivast på ein **kostnadseffektiv måte**" (Mi utheving)*

*"arealet som foreslås tilsvarende ikke tapt areal, verken i størrelse, kvalitet eller med **hensyn til brukbar drift**" (Mi utheving)*

Slik som forslaget er nå så er ikkje arealet er driftsmessig egna til landbruk, og kan ikkje drivast på ein kostnadseffektiv måte.

Jan Egil Øksnevad, grunneigar på Braut

Øksnevad har ikkje sendt skriftleg innspel til saka, men det vart halde eit drøftingsmøte 12.12.2016, med grunneigar og framtidige utbyggjarar. I referatet står det følgjande:

I gjeldande kommuneplan ligg det pr. i dag nok bustadutbyggingsområde for fleire tiår framover, og det er derfor ikkje sannsynleg at området blir regulert til utbygging dei næraste åra. Samtidig er det dette eitt av få område i Kleppe som kan nyttast til utbygging.

Grunneigar er i utgangspunktet ikkje positiv til forslaget om å endra jordverngrensa, han ønsker ikkje at endringa skjer på hans eigedom.

Viss det likevel blir aktuelt å gjere endringa der ønsker han, og utbyggjarane, å få ein langsiktig tidshorisont for når det kan være aktuelt å regulere området til utbygging. Viss endringa blir gjort så er avgrensinga som er vist i forslaget ok, men med moglegheit for ei finjustering i forbindelse med reguleringsplan.

Siri Mossige v/Haver Advokatfirma

Skriv i brev datert 16.12.2016 at ei justering av arealet på Tu vil være svært uheldig, både ut i frå landbruksmessige omsyn og av omsyn til næringsinteressene i området. Eigedommen til Siri Mossige har eit totalareal på 354 dekar, kor 278 utgjør dyrka mark.

I 2006 vart deler av Mossiges eigedom omdisponert til næringsformål som delfelt N13. Langsiktig grense for jordvern blei i kommuneplanen i 2006 fastsatt parallelt med eksisterande veg, som eit naturleg skilje mellom landbruks- og utbyggingsinteressene. Same grense blei oppretthaldt i etterfølgjande kommuneplanar, sist i gjeldande plan. Mossige har som følgje av dette føresett at arealet sør for vegen/jordverngrensa på sikt ville bli utbygd. Ho har derfor innretta landbruksdrifta etter dette, mellom anna ved å erverva tilleggsjord for å sikra rasjonell drift. Mossige har dermed ikkje behov for teigen som er markert som alternativ 2 i høyringsforslaget.

Det vil og være vanskeleg å få til ei rasjonell drift av det aktuelle arealet, dels fordi teigen er forholdsvis liten og utan tilknytning til anna landbruksjord. Vidare vil den aktuelle parsellen bli liggjande heilt i grensa til næringsområdet i sør utan buffersone mellom nærings- og landbruksinteressene. Det aukar faren for uheldige interessemotsetjingar mellom landbruk og næring.

Vidare skriv dei at dagens jordverngrense på Tu bør behaldast og av omsyn til næringsinteresser. Det er inngått utbyggingsavtale for heile næringsområdet, kor Ørnatua har tatt på seg ei rekkje forpliktingar knytt til opparbeiding av teknisk og grøn infrastruktur innanfor næringsområdet. Ørnatua har på denne bakgrunn fortatt ei etappevis utbygging av næringsområdet, og har i tråd med utbyggingsavtalen gjort betydelige investeringar i teknisk og grøn infrastruktur. Dei tekniske ablegga er etter krav frå Klepp kommune dimensjonert for å tåla utbygging av alt areal sør for dagens jordverngrense. Ørnatua har akseptert dette, fordi ein får kommunen si side har signalisert at alt areal sør for jordverngrensa vil bli frigitt til næringsformål. Dersom kommunen no justerer jordverngrensa og dermed hindrar utbygging, endrast premissane for tidlegare avtalar og investeringar i området. Som Mossige er og Ørnatua bekymra for interessekonflikt mellom næring og landbruk.

På bakgrunn av dette ber Mossige om at kommunen ikkje justerer jordverngrensa på Tu.

Kommentar til merknadane

Ingen av grunneigarane er positive til å få endra langsiktig grense for landbruk på sin eigedom. Det at eit område ligg på utbyggingssida av grensa, gir likevel ikkje rett til utbygging, det er berre ein moglegheit. Kommunestyret har anledning til å endre kommuneplanen, og må i dette tilfellet finne eit areal til erstatning for utvidinga av Q-meieriet.

Vurdering

Rådmannen vurderer at både område 1, Braut, og område 2, Tu, er gode alternativ til justering av langsiktig grense for landbruk. Området på Tu ville om ikkje langsiktig grense for landbruk skulle endrast, sannsynlegvis bli regulert til næring. Sikring av dette til landbruk i framtida er dermed ei god erstatning for landbruksarealet som blei omdisponert til næringsformål i forbindelse med utviding av Q-meieriet. Området på Tu er truleg betre eigna til landbruksdrift enn området på Braut.

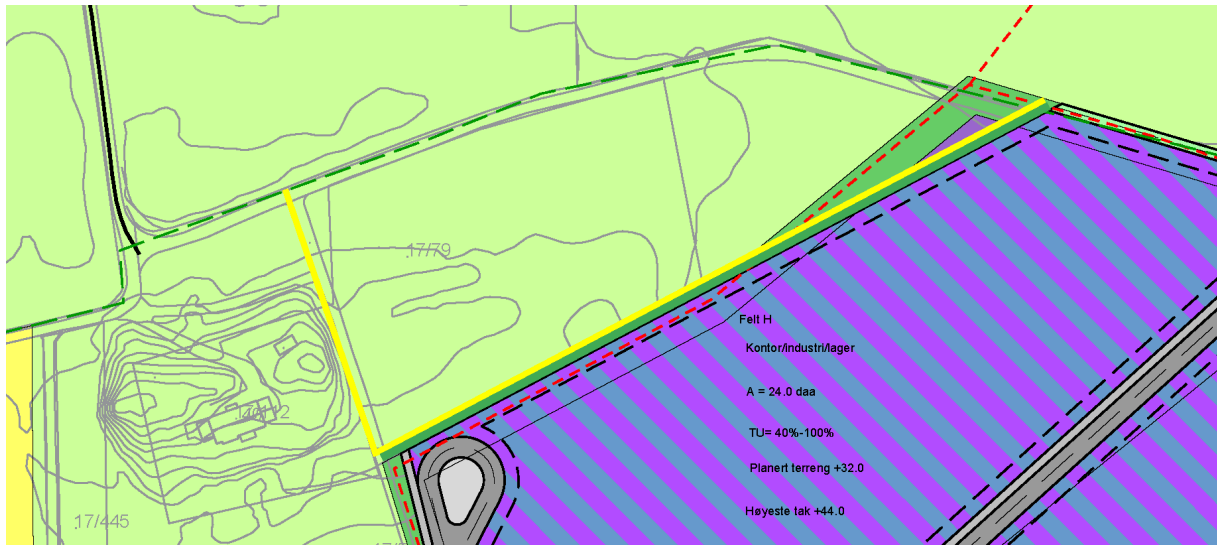
Rådmannen vurderer det slik at området på Tu er beste alternativ til langsiktig landbruk.

Endring i kommuneplanen

Forslaget til justert grense for langsiktig landbruk på Tu, følgjer reguleringsplan for N-13 Tu. Det er ikkje heilt samsvar mellom kommuneplanen og reguleringsplanen, slik at ved endring av grense for langsiktig landbruk blir det og nokre rettingar av formålsgrenser i kommuneplanen.

Reguleringsplanen for N-13 Tu viser kontor/industri/lager på ein del av grøntdraget i kommuneplanen, og ein liten del av næringsområdet i kommuneplanen ligg utanfor reguleringsplanen, og kjem dermed på landbruksida av langsiktig grense for landbruk når den blir flytta. Dette vert endra i samsvar med vedlegg 2, illustrasjonskart endring langsiktig

grense for landbruk. Det er og i den endra kommuneplanen vist eit 3 meter breitt grøntdrag mellom langsiktig grense for landbruk og reguleringsplanen for N-13 Tu, slik at ein kan etablere ein turveg her.



Kommuneplan og reguleringsplan N-13 Tu. Justert grense for langsiktig landbruk er vist med gult, og det ligg eit 3 meter breitt grøntdrag mellom næringsområdet i reguleringsplan N-13 Tu og langsiktig grense for landbruk i kommuneplanen. Det grønne turdraget samt den lille snippen med næring i kommuneplanen som ligg nord for langsiktig grense landbruk, vert endra til LNF.

Vedlegg:

- Sak 71/16 i formannskapet 17.10.2016
- Illustrasjonskart endring langsiktig grense for landbruk, datert 10.1.2017

Innstilling:

Rådmannen tilrår at saka går til formannskapet og kommunestyret med slik tilråding:

I samsvar med pbl § 11-15 vedtek kommunestyret endring i langsiktig grense for landbruk i kommuneplan 2014-2025, i samsvar med vedlagt illustrasjonskart datert 10.1.2017.

Rådmannen i Klepp 19.01.2017

Dokumentet er elektronisk godkjent og treng derfor ingen signatur.