

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
099/22	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	28.09.2022

Saksbehandlar	ArkivsakID
Sture Helle	22/1382

81/4 Litland - Søknad om dispensasjon frå arealformål LNF, deling - handsaming av klage

Vedlegg:

81/4 - Klage på vedtak

klage-pa-sak-22-1382

81/4 Litland - Søknad om dispensasjon for arealoverføring - avslag

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

"Kommunen sitt vedtak av 29/06/2022 saknr.185/22 vert endra. Klagen vert delvis teke til fylgje. Kommunen gjev med heimel i plan og bygningslova § 19-2 dispensasjon for arealoverføring av eit areal frå gbnr 81/4 til gbnr 81/10.

Det vert sett som vilkår at arealet på gbnr 81/10 ikkje vert større enn om lag 2 daa og at arrondering tek omsyn til at parsellen ikkje inkluderer jordbruksareal.

Saka vert send til Statsforvaltaren i Vestland for klagevurdering."

Plan- og kommunalteknisk utval - 099/22

PL - behandling:

Alf Terje Mortensen, FRP, gjorde slikt framlegg: Saka vert utsett for synfaring i forkant av neste møte.

AVRØYSTING UTSETTING:

Utsettingsframlegget fall, 1 røyst (FRP) mot 4 røyster

AVRØYSTING:

Rådmannen sitt framlegg vert vedteke, 4 røyster mot 1 røyst (FRP)

PL - vedtak:

Kommunen sitt vedtak av 29/06/2022 saknr.185/22 vert endra. Klagen vert delvis teke til fylgje. Kommunen gjev med heimel i plan og bygningslova § 19-2 dispensasjon for arealoverføring av eit areal frå gbnr 81/4 til gbnr 81/10.

Det vert sett som vilkår at arealet på gbnr 81/10 ikkje vert større enn om lag 2 daa og at arrondering tek omsyn til at parsellen ikkje inkluderer jordbruksareal.

Saka vert send til Statsforvaltaren i Vestland for klagevurdering.

Saksopplysninger:**Politisk handsaming**

Saka skal avgjerast i plan- og kommunalteknisk utval.

Dersom plan- og kommunalteknisk utval ikkje tek klagen til følge, skal saka sendast til Statsforvaltaren i Vestland for endeleg handsaming.

Dersom utvalet tek klagen til følge, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane, og eventuelle offentlege styresmakter med klagerett, kan klaga på.

Saksopplysninger

Eigedom: 81/4

Tiltakshavar/eigar: Oddveig Beckstrøm

Klagar: Ricard Beckstrøm Endriano-Hansen på vegne av heimelshavar

Klage motteken: 18/08/2022

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon for frådeling. Det vart gjeve avslag i vedtak datert 29/06/2022 saksnr. 185/22.

Det er motteke klage på vedtaket av Ricard Beckstrøm Endriano-Hansen den 18/08/2022.

Planstatus

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

Kart/Foto

Utsnitt av opphavelag situasjonsplan – søknad om ca. 4 daa:



Ny situasjonsplan frå klage – endra til ca. 2,4 daa:



Klage

Klagen gjeld omgjerling av vedtak og endring av søknad og klagar ynskjer følgjande endringar i vedtaket det er klaga på:

Vi klager herved på vedtaket i saknr: 22/1382

Begrunnelsen for denne klagen er at vedtaket om avslag har blitt tatt ut ifra en opptegning av ny tomtegrense, i et kart det er veldig vanskelig å legge inn nøyaktige tomtegrenser i, og vi ser at opptegnet tomt nokk har vært noe større enn de vi faktisk ønsker. Vi er også fleksibel i forhold til endringer i forhold til den originale søknaden. Vi har derfor lagt ved en ny opptegning av tomten vi ønsker med inntegnede GPS koordinater og ca. antall meter mellom hvert punkt.

Vi ønsker også å redegjøre for følgende punkter som var grunnen til avslaget:

Produktiv skog på inntegnet tomt:

SVAR: Det at det er produktiv skog i dette området er en sannhet med modifikasjoner, det som er i dette området er hovedsakelig nåttetrær og krattskog (som ikke kan brukes til noe). På den nye tomteinntegningen, som er vedlagt denne klagen er det nesten ingen skog, og i hvert fall ingen produktiv skog! det er hovedsakelig kratt, buskvekster og små nåttetrær/busker. Det vil heller aldri komme flere trær, siden dette området er veldig bratt og fult av stein, som gjør det nesten umulig for trær å vokse skikkelig. Det er noen få unntak av litt større trær, men disse kan du telle på en hånd.

Uheldig oppdeling av skogområde:

SVAR: Slik tomten er tegnet opp nå så blir det ingen oppdeling av noen skogområder. Grunnen til dette er at det ikke er noe skog av betydning i dette området (som beskrevet over), og tomten er mye mindre enn tidligere.

Tomten kommer inn i innmarksbeite:

SVAR: Det kan hende at den gamle inntegningen viste at vi kom litt inn i innmarksbeite, men vi har ingen ønsker om å komme inn i dette området. Her er vi fleksible og vil sikre oss om dette når tomten eventuelt blir godkjent og skal oppmåles. Er litt usikker på om GPS koordinatorene i den nye inntegningen går inn i dette området, men som nevnt tidligere så vil vi forsikre oss om at den nye tomten ikke kommer inn på dette området, når dette blir målt opp profesjonelt.

Større tomt en normal tomtestørrelse:

SVAR: Vi ble ikke helt vis på denne begrunnelsen, da det er ganske vanlig på Osterøy å ha stor tomt, både i tilknytning til gårdsbruk og til vanlige boliger. Så vi ser ikke helt hvorfor vi ikke kan kjøpe en tomt, fordi den blir større en enn del andre tomter. Uansett så blir den nye tomten som vi nå sender inn forslag på betraktelig mindre, og dermed skal ikke dette være et problem lenger. Det er også viktig å nevne at en stor del av ønsket område er en stor fjellknaus, som bare tar opp mye areal.

Presedens i lignende saker:

SVAR: Det at vår lille tomtesak skal kunne sette presedens i lignende saker ved godkjenning, høres litt spesielt ut. Og det at vi ikke skal kunne få godkjent denne saken pga. dette er jo enda verre. Jeg tviler vel på at det er så mange naboer, som blir påtvunget sikring på sin tomt av kommunen, som er så interessert i å selge tomten til naboen som forårsaket dette tiltaket?

Jeg tror vi er ganske unike i denne sammenhengen. Det må være grenser for hvor firkantet man skal være! Hvis dette er et stort problem, så går det jo an å gi dispensasjon på annet grunnlag en bare rasvollen, slik at dette blir unikt for vår sak.

Litt mer info i forhold til området, naboskap og situasjonen i dag

Nabo og området:

Det er viktig å nevne at vi har et meget godt forhold til både eier av dette området og hennes familie/arvinger, og området vil i bunn og grunn være det samme etter at vi eventuelt overtar dette. Det vil ikke bli gjort noen endringer på denne tomtedelen, den vil bare skifte eier.

Ubrukelig område til landbruk/næring:

Grunnen til at grunneier og hennes familie/arvinger ønsker å selge dette området til oss er at dem ikke kan bruke dette til noe, siden CA. 90 % av denne tomten bare er en bratt røys med mye stein og en fjellknaus på ca. 15-20 meter, som er en stor del av tomten. Hadde dette vært et område som dem kunne brukt til noe fornuftig, så hadde vi aldri fått kjøpt dette! Spesielt hvis dette ville hindret/gjort det vanskelig for dem å ta ut skog!

Oppsummering:

De eneste dette området er interessant for, er oss. Siden vi da får utvidet tomten vår og får litt mer avstand til tomtegrensene, og vi får sikret rasvollen som vi har brukt mye ressurser på å bygge. Det vil også være enklere å gjøre endringer/forbedringer av sikring når vi eier området.

Slik dette er satt opp nå og all informasjonen som vi har gitt dere, så ser vi ingen som helst logisk grunn til at vi ikke kan få denne søknaden godkjent. Det blir gitt dispensasjon i forskjellige sammenhenger, og her er det et område som eier og arvinger ikke ønsker, og ikke kan bruke til noe. Verken til landbruk eller noen annen næring/drift. Hvis det ikke er mulig å få dispensasjon for dette lille fjell/steinrøys området, så ser jeg ikke hvordan det kan gis dispensasjon for noen som helst på Osterøy.

Siden det er veldig vanskelig å beskrive akkurat hvordan tomten ser ut har vi også lagt ved en god del bilder, med kommentarer, for å gi dere et inntrykk av hvordan dette området ser ut. Under ligger kart og bilder med beskrivelse til slutt.

Kommunen syner elles til motteken klage.

Tiltak

Kommunen har motteke søknad om dispensasjon. Det er ikkje motteke søknad om løyve til tiltak og søknad om omdisponering.

VURDERING

Dei første tre punkta i klagen ser ikkje kommune som relevante. Dispensasjonssøknaden etter plan- og bygningslova §19-1 skal vurderast uti frå omsyna som ligg bak føresegna det vert søkt om dispensasjon frå, og dispensasjon kan berre gjevast dersom omsyna ikkje verte vesentleg sett tilside. Vidare 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. Statsforvaltaren har gjeve negativ uttale i saka, grunngjeve med at det er ei stort areal med produktiv skog og innmarksbeite som vert frådelt.

Søkjjar har i klagen redusert arealet til om lag 2 daa. Han har og vist til at denne saka er unik, og at

dispensasjon ikkje vil føre til presedens.

Vi ser at klagar har eit poeng her, han hadde eit eldre bustadhus på eigedomen, dette kunne han restaurert utan å fått pålegg om sikring. Slik sett er tilhøvet sjeldan. Han har og kosta sikring utan offentlege midlar, og har og ansvar for tilsyn og vedlikehald.

Kommunen meiner at dette kan vere med på å endre premissane for vedtaket dersom det vert sett vilkår om storleik på heile tomte 81/10 på om lag 2 daa totalareal, og at arealet vert arrondert slik at dette ikkje råkar tidlegare beite. Ved ei slik avgrensing vil ikkje mykje skogareal gå med, tomte vil heller ikkje vere til ulempe for drift av attverande areal.

Kommunen meiner difor at med redusert frådelt areal vil ulempene ved frådeling verte vesentleg redusert, i høve til føremonene med å kunne drive vedlikehald, skjøtsel og naudsynte utbetringar med rassikring.

Ein vil difor tilrå delvis medhald i klagen ved endra vedtak.

Konklusjon

Rådmannen rår til at klage av 18/08/2022 vert delvis teke til følgje, og at kommunen sitt vedtak av 29/06/2022 saksnr. 185/22. vert endra til positivt vedtak med vilkår.

Eventuelt endra vedtak i saka skal sendast til Statsforvaltaren i Vestland for klagevurdering.

Dersom det ikkje vert gjeve medhald i klagen skal saka sendast til Statsforvaltaren i Vestland for klagehandsaming, jf. plan- og bygningslova § 1-9, jf. forvaltningslova § 33.