

Norstrand Eiendomsrådgivning As
Storebotn 10
5309 KLEPPESTØ

Referansar:
Dykkar:
Vår: 22/1382 - 22/15841

Saksbehandlar:
Sture Helle
sture.helle@osteroy.kommune.no

Dato:
29.06.2022

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

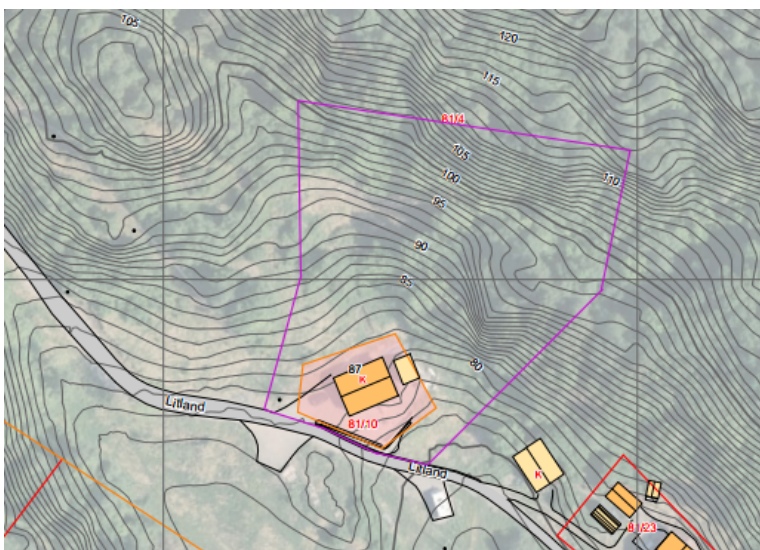
Administrativt vedtak. Saknr: 185/22

Tiltakshavar: Richard Beckstrøm Endriano-Hansen
Eigedom: Gbnr: 81/4
Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå LNF-føresegna for frådeling av sikringsområde for naturskade på omlag 4 daa for bustaden på 81/10 frå gnr. 81 bnr. 4. Bustad på 81/10 er i dag sikra med rasvoll på 81/4.

Utsnitt frå motteken situasjonsplan:



Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 07/06/2022 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. forskrift om byggesak (SAK) § 7-2 er 12 veker frå denne dato .

Planstatus

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

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF -område.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

SØKNAD OM DISPENSASJON MED HJEMMEL I PBL. § 19-2 Hva det søkes om dispensasjon for

Arealoverføring fra gnr. 81, bnr. 4 til gnr. 81, bnr. 10.

Hva det søkes om dispensasjon fra

Kommuneplanens arealdel – arealformål LNF.

Bakgrunn for søknad

Tiltakshaver eier i dag en eneboligtomt langs Litlandsvegen. På denne eiendommen ble det i 2015 ført opp et nytt hus og kommunen stilte da krav om at det måtte etableres en rasvoll i overkant av bygget. Søker ønsker å innlemme denne vollen i egen boligtomt for å sikre at eiendomsretten til jordvollen tilfaller bnr. 10. Slik vil tiltakshaver sikre at ingen i fremtiden kan gjøre endringer på vollen som potensielt setter bygget i fare.

Begrunnelse

Etter plan- og bygningslovens § 19-2 kan kommunen gi dispensasjon såfremt hensynene bak den bestemmelse det dispenseres fra ikke blir «vesentlig tilsidesatt». I tillegg skal det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Etter § 19-2 må «fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering».

Ulemper:

Landbruks-, natur- og friluftsliv (LNF) benyttes som arealformål for områder som skal nyttes eller sikres til landbruksproduksjon, og/eller som skal bevares som naturområder eller områder med spesiell betydning for friluftslivet. Dette er arealer som i det vesentlige skal være ubebygde, men hvor det kan tillates bebyggelse som fremmer arealformålet, f.eks. bebyggelse i tilknytning til landbruksvirksomhet eller bruk av området til friluftsliv. Dette betyr at det må gjøres en samlet vurdering av hvilke konsekvenser tiltaket vil få for hensynet til landbruk, allmenn ferdsel og friluftsliv, naturvern og biologisk mangfold, landskapsinteresser og kulturminner.

Tiltakshavers eiendom ligger i utkanten av kommunen men likevel i et område hvor der er en del bebyggelse. Tomten grenser direkte til vei og veien betjener 8-10 boliger klynget sammen i dalbunnen hvor terrenget gjør det mulig å bebygge. Det er også en del bebyggelse langs Osterøyvegen ikke langt fra omsøkt eiendom.

Området langs Litlandvegen fremstår som et lite konsentert boligområde, noe som tilsier at det bør være mulig å åpne opp for mindre tiltak knyttet til allerede bebygde eiendommer. 11.04.22 2 Kart som viser omsøkt eiendom Topografien beskrevet ovenfor gjør at området er lite egnet for landbruk da terrenget på nordsiden av veien er for bratt og ulendt for landbruksmaskiner. Arealet er derfor ikke mulig å opparbeide

som innmark og stigningen gjør det vanskelig for skogbruksmaskiner å komme til. Av den grunn drives det heller ikke landbruk i området. Det er registrert innmarksbeite på nordsiden av tomten, men i følge tiltakshaver har det ikke vært drift med dyr her de siste 50 årene. Det er også registrert innmark på sørsiden av veien, men området er ikke i drift. Marken slås av grunneier når arealet blir for overgrodd.

Markslagskart.

Gult er innmarksbeite mens oransje er fulldyrket jord Vi har også undersøkt om det i Miljødirektoratets naturbase er registrert viktige interesser for allmenn ferdsel og friluftsliv, men vi har ikke gjort funn der som har betydning for søknaden. Området på nordsiden av veien er som nevnt svært bratt og dermed også lite tilgjengelig for allmenheten. Det er store friområder mot øst i retning Tveitafjellet, men ingen av disse områdene har atkomst over omsøkt areal. Det omsøkte arealet ligger uansett i umiddelbar nærhet til både eksisterende bebyggelse og vei, noe som gjør at friluftsinnteresser og naturvern ikke er fremtredende. 3 Tiltaket medfører ikke endringer i terrenget da søknaden kun omfatter nye grenser. Ethvert inngrep i området vil kreve dispensasjon og ny søknad til kommunen, slik at kommunen har anledning til å stoppe tiltak i området om kommunen ønsker dette.

Vi har også undersøkt området i artsdatabanken og direktoratets naturbase med tanke på naturvern, men det er ikke gjort funn der som tilsier at hensynet til biologisk mangfold blir negativt berørt. Det er registrert funn av rødlistearter i området rundt Litlandsvannet, men disse objektene ligger et godt stykke fra omsøkt eiendom. Det er også verdt å nevne at det uansett ikke skal gjøres inngrep på tomten. Kart som viser omsøkt eiendom og registreringer av biologisk mangfold

Tiltaket berører heller ikke kulturminner. Bygget er oppført med en K i kartet, men denne registreringen knytter seg til bygget som ble godkjent revet. Avslutningsvis vil vi påpeke at selv om avvik fra plan normalt skal håndteres gjennom plan, kan dispensasjon benyttes i de tilfeller hvor konsekvensene av tiltaket er så små at det ikke er behov for en så omfattende beslutningsprosess om planendring innebærer. Tiltaket i denne saken utløser ikke slike konsekvenser da ulempene ved tiltaket ikke overskriver det som normalt må aksepteres i et område av denne typen. Konsekvensene av tiltaket er så små at de kan avklares i dispensasjonen og byggesaken. Vi viser også til at tiltaket er for lite til å rettferdiggjøre kostnadene med en planendring.

Fordeler

Dispensasjonen vil sikre at eiendommen får kontroll på egen jordvoll.

Med hilsen Jørn-André Norstrand Norstrand Eiendomsrådgivning AS

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå statsforvaltaren i Vestland den 07/06/2022:

Uttale - Osterøy – gbnr. 81/4 - Litland - deling - dispensasjon

Vi viser til brev frå Osterøy kommune av 09.05.2022. Saka gjeld dispensasjons frå LNF-formål for arealoverføring av om lag 4 daa som tillegg til bustadtomt i LNF område.

Vurdering

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 kan kommunen dispensere frå føresegn som er gjeve i medhald av lov. Kommunen kan likevel ikkje gje dispensasjon dersom omsyna bak føresegn

det dispenserast frå, omsyna i loven si formålsføresegn eller nasjonale eller regionale interesser vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane med å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Søknaden er grunngjeven med ynskje om å eige ras-sikring for bustad på gbnr. 81/10. Jamfør opplysningar i søknad vart det i 2015 ført opp et nytt bustadhus på eigedomen, og kommunen stilte i den samanheng krav om at det måtte etablerast ein voll i overkant av bygget for å sikre mot ras. Tiltakshavar ynskjer å innlemme denne vollen i eigen bustadtomt for å sikre at ingen i framtida kan gjere endringar på vollen som potensielt sett bygget i fare.

Omsøkt arealoverføring

Bustadtomta vil verte svært stor, mykje større enn normalt tomtestorleik.

Data frå NIBIO viser at gardsbruket gbnr. 81/4 er på 95,5 dekar. Arealoverføringa slik det er søkt om vil medføre at produktiv skog og noko innmarksbeite takast bort frå landbrukseigedomen, noko som er uheldig då det vil svekke driftsgrunnlaget for garden. Sjølv om innmarksbeitet ikkje nyttast i dag kan dette endrast i framtida. Arealoverføringa vil vidare gje ein uheldig oppdeling av eit samanhengande skogsområde, og vil gjere rasjonell skogsdrift for landbrukseigedomen vanskelegare.

Vi viser vidare til pbl. § 28-2 som opnar for at kommunen kan tillate naudsynte førebyggjande sikringstiltak på naboeigedom dersom byggverk kan bli utsett for skade mellom anna ved ras eller utgliding frå nabogrunn. Sjølv om vi har forståing for at rassikring er eit viktig omsyn, ser vi det ikkje som naudsynt å dele i frå eigedom for å sikre at rassikring av tomta vert ivaretatt. Det er difor slik vi kan sjå ikkje grunnlag for å gje dispensasjon til arealoverføring av omsyn til rassikring.

Tilråding

Arealoverføringa slik det er søkt om vil medføre at produktiv skog og noko innmarksbeite vert teke bort frå landbrukseigedomen, noko som er uheldig då det vil svekke driftsgrunnlaget for garden. Arealoverføringa vil vidare gje ein uheldig oppdeling av eit samanhengande skogsområde og vil gjere rasjonell skogsdrift for landbrukseigedomen vanskelegare.

Pbl. § 28-2 opnar for at kommunen kan tillate naudsynte førebyggjande sikringstiltak på naboeigedom dersom byggverk kan bli utsett for skade mellom anna ved ras eller utgliding frå nabogrunn. Vi ser det difor ikkje som naudsynt å dele i frå eigedom for å sikre at rassikring av tomta vert ivaretatt.

Statsforvaltaren rår difor i frå at ein gjer dispensasjons frå LNF-formål for arealoverføring frå gbnr. 81/4 av om lag 4 daa som tillegg til bustadtomt gbnr. 81/10 slik det er søkt om.

Vi ber om å få eit eventuelt positivt vedtak i saka til klagebehandling.

Med helsing

Egil Hauge Seksjonsleiar

Fredrik Arnesen seniorrådgjevar

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan vedlagd søknad.

VURDERING:

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2.

For det første må dei omsyna som ligg bak føreseigna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. For det andre 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.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, jordvern, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Føremålet med byggesakshandsaming etter plan- og bygningslova er mellom anna å sikre at tiltak vert i samsvar med lov, forskrift og planvedtak.

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

Forvaltningspraksis i kommunen er ikkje å gje dispensasjon til slike store tomter, men å få til avtalar om areal for sikring mot naturskade.

Føremålet med lova er mellom anna å sikre at tiltak vert utført i samsvar med lov, forskrift og planvedtak.

Omsyna bak reglane det er søkt om dispensasjon i frå er mellom anna planmessig utvikling og å sikre landbruket sine areal.

Ulemper med dispensasjon vil mellom anna vere reduksjon av landbrukseigedomen sitt areal.

Fordelar med dispensasjon vil mellom anna vere at gbnr 81/10 vil eige det bratte arealet ovanfor eigedomen, og styre framtidig aktivitet og sikring.

Rådmannen vurderer at verknaden av eit positivt vedtak i ei slik sak vil ha stor presedens i liknande saker rundt areal for sikring mot naturskade.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at statsforvaltaren i Vestland er negativ i sin uttale og at saka vil skape presedens i liknande saker.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra ikkje er oppfylt for å gje dispensasjon frå LNF-føresegna i kommuneplanen sin arealdel til frådeling på gnr. 81 bnr. 4. Mellom anna vil arealdisponeringsomsyna som kommuneplanen skal ivareta verte direkte råka.

Omsyna bak reglane det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova vil verte vesentleg tilsidesett dersom det vert gjeve dispensasjon til tiltaket.

Kommunen har difor kome til at det ikkje er føremålstenleg å gje dispensasjon, og vil dermed avslå dispensasjonssøknaden, jf. plan- og bygningslova § 19-2, 2. ledd, 1. punktum.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland/Statsforvaltaren i Vestland.

Kommunen finn at tiltaket ikkje vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå LNF-føresegna for frådeling av 4 daa som tilleggsareal frå gnr. 81 bnr. 4. til gbnr 81/10."

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegeringsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast. Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket. Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b. Det er høve til å be om utsett iverksetjing, jf. forvaltningslova § 42, 1. ledd. Part har rett til å sjå dokumenta i saka, jf. forvaltningslova § 27, 3. ledd, jf. §§ 18 og 19.

Dersom tiltak vert sett i verk før klagefristen er ute eller utan at det føreligg eit positivt endeleg vedtak etter handsaming av eventuell klage, er eventuell retting av tiltak tiltakshavar sitt ansvar.

Til orientering

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 22/1382.

Gebyr

Med heimel i plan- og bygningslova § 33-1 og Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste vert det følgjande gebyr i saka:

Kode	Skildring	Tal	Sum kr.
9.1.2	Dispensasjon som gjeld arealføremål i plan	1	17 600,-
	Totalt gebyr å betala		17 600,-

Art	Ansvar	Teneste	Kostnadsstad	Prosjekt	Mva/Mva.k	Debet	Kredit
16200	69000	3021					17 600,-

Tiltakshavar vil få tilsendt krav på gebyr for sakshandsaminga.

Klage

Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. forvaltningslova §§ 3, 28 og 40. Det kan difor ikkje klagast over at det vert kravd gebyr, eller over storleiken på gebyret. Det kan klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunngjeven.

Med helsing

Hege Eeg
einingsleiar

Sture Helle
Sakshandsamar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Norstrand Eiendomsrådgivning As	Storebotn 10	5309	KLEPPESTØ
Richard Beckstrøm Endriano-Hansen	Litland 87	5282	LONEVÅG