

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
21/4	Kjerringøy og Nordsia kommunedelsutvalg	15.03.2021
21/9	Plan- og miljøutvalget	10.03.2021
21/23	Bystyret	25.03.2021

Forberedende klagebehandling på vedtak - områderegulering for Kjerringøy sentrum

Bystyrets behandling i møte den 25.03.2021:

Votering

Innstillingen ble enstemmig vedtatt

Vedtak

Bystyret finner ikke grunn til å ta til følge klagene fra Svenn-Arne Holmen og Hesthagen Velforening på Bystyrets vedtak av sak 2020/179 områderegulering for Kjerringøy sentrum. Saken sendes Statsforvalteren i Nordland for endelig klagebehandling.

Plan- og miljøutvalgets behandling i møte den 10.03.2021:

Votering

Rådmannens forslag til innstilling ble enstemmig vedtatt.

Plan- og miljøutvalgets innstilling

Bystyret finner ikke grunn til å ta til følge klagen fra Svenn-Arne Holmen og Hesthagen Velforening på Bystyrets vedtak av sak 2020/179 områderegulering for Kjerringøy sentrum. Saken sendes Statsforvalteren i Nordland for endelig klagebehandling.

Kjerringøy og Nordsia kommunedelsutvalgs behandling i møte den 15.03.2021:

Medlem Astrid Olsen ble meldt inhabil i behandlingen av saken.

Vedtak:

1 . Kommunedelsutvalget for Kjerringøy og Nordsia behandlet i møte 14.10.19 innspill til omregulering for Kjerringøy sentrum. Disse ble vedtatt sendt saksbehandler.

Følgende vedtak ble gjort i forhold det punktet som foreligger klage på:

«Kommunedelsutvalget har følgende innspill til endringene av småbrukerfeltene SF3 og SF4 til boligformål. Før tomtene legges ut/ omreguleres må det opprettes dialog mellom beboere og grunneier i området».

2.Kommunedelsutvalget har ikke klagerett, men saken og bystyrets vedtak ble orientert om i utvalgets møtet 18.01.21. Det ble også orientert om at det var sendt klage på vedtak i bystyret. Kommunedelsutvalget vil poengtere viktigheten av at vedtak ikke må skape uenighet i lokalsamfunnet., men gi rom for dialog. Klager opplever i følge klagen at dialogen ikke har vært på plass i god tid før vedtak fattes.

Rådmannens forslag til innstilling

Bystyret finner ikke grunn til å ta til følge klagen fra Svenn-Arne Holmen og Hesthagen Velforening på Bystyrets vedtak av sak 2020/179 områderegulering for Kjerringøy sentrum. Saken sendes Statsforvalteren i Nordland for endelig klagebehandling.

Sammendrag

Saken gjelder forberedende klagebehandling på bystyrets vedtak 10.12.2020 av områderegulering for Kjerringøy sentrum.

Klagene er rettidig innkommet og klagerne vurderes å ha klagerett. Klagene tas derfor opp til behandling. Rådmannen har vurdert klagen opp mot saksbehandling og faktiske forhold og anbefaler at klagen ikke tas til følge. Klagerne har gitt innspill til oppstart av planarbeidet, innspillene er vurdert i planprosessen. Klagene inneholder ingen nye relevante momenter som gir grunnlag for å omgjøre Bystyrets vedtak i saken.

Saken anbefales oversendt Statsforvalteren til endelig behandling.

Hva aktualiserer saken?

Områdeplan for Kjerringøy sentrum ble vedtatt 10.12.2020 av Bodø bystyre i sak 2018/16182. Varsel om vedtak ble sendt ut 16.12.2020. Vedtaket ble også varslet med brev, annonse i Avis Nordland og på kommunens hjemmesider.

Det er mottatt klage fra Svenn-Arne Holmen og Hesthagen Velforening v/Morten Skjelbred. Begge klagerne har levert innspill til saken. Innspillene gjelder småbrukerfeltene SF3 og SF4 som er endret til boligtomter i områdeplanen.

Saksopplysninger

Det er mottatt klager på vedtaket fra Svenn Arne Holmen og fra Hesthagen Småbrukerfelt. Klagerne er forkortet, mottatte klager er vedlagt saken.

Klage fra Svenn-Arne Holmen

Klager mener at han ikke er blitt informert slik lovverket tilsier innenfor høringsfrist når det gjelder endringer i reguleringsplan.

Klage fra Svenn-Arne Holmen

Klagen gjelder PlanID 4002_02.Larsvika og Hesthagen Småbrukerfelt. Begrunnelsen fra grunneier for omregulering til boligformål om at småbrukerfeltene ikke er tatt i bruk til det de var ment, er direkte feil og uriktig. Faktum er at klager i 2014, et år etter vi å ha flyttet hit fikk jeg vite at Astrid og Oddbjørn Olsen planla å ta disse områdene tilbake og gjøre de om til boligformål.

På dette tidspunkt var alle tomtene solgt, men bare 6 hus var ferdige og 3 boliger hadde fast bosted her. Alle var opptatte med sitt, å ordne rundt egne boliger. Når dette kommer opp, hvem ville starte opp med arbeid på disse småbrukerfeltene når det ikke var avklart om vi kunne beholdes områdene til formålet som var ment og som var tungtveiende grunner for å bosette seg her. Svenn-Arne Holmen mener også at Plan-og miljøutvalget kan ha blitt påvirket av at Astrid Tove Olsen er varamedlem til utvalget.

Klage fra Hesthagen Velforening v/Morten Skjelbred

Hesthagen Velforening mener at argumentasjonen for endringene av småbrukerfeltene SF3 og SF4 til boligformål er uriktig. Primært ønsker velforeningen å beholde dagens regulering som småbrukerfelt, sekundært å omregulere feltene til grøntareal.

I 2018 ble de siste husene i dette området ferdigstilt og innflyttet, og området fremstår i dag i henhold til den opprinnelige regulerings- og områdeplan som ble lagt til grunn da disse boligtomtene ble lagt ut for salg.

Forventningene til de første beboerne var etablering av et boligfelt med de formålene som lå i reguleringsplan for Larsvika og Hesthagen småbrukerfelt.

Velforeningen finner det betimelig at grunneier etter at alle tomtene er solgt og bebygd – der kjøperne har forholdt deg til områdeplanene, i etterkant starter en prosess for å få omregulert og fortettet feltet. De som opprinnelig kjøpte tomter i Hesthagen var nettopp ute etter tomter i et boligfelt med god plass mellom tomtene og tilgang til gode grøntarealer.

I forbindelse med at alle husene nå er tatt i bruk, ble det høsten 2018 etablert en velforening. Det er så langt avholdt ett medlemsmøte og to styremøter. På medlemsmøtet er det allerede satt ned komiteer for å få i gang aktivitet på småbrukerfeltene.

Det er derfor sterkt beklagelig at Bodø kommune i det fremlagte forslaget har valgt å regulere de to mest aktuelle fellesområdene til boligformål, og i den forbindelse har velforeningen flere innsigelser å komme med. Det har hele tiden vært beboernes hensikt å ta disse i bruk i henhold til gjeldende reguleringsplan, men det har som tidligere nevnt vært problematisk da det i hele perioden har foregått anleggs- og byggevirkosomhet.

Det ble våren 2019 gjort forberedelse for å etablere hageparseller for dyrking, men det viste seg at feltet SF3 består av fyllmasse og sprengt stein og ikke dyrkbar jord. Siden det på dette tidspunktet forelå en reguleringsplan, var beboerne innstilt på å avvente videre arbeid, tilføre jord, fjerne stein osv. før reguleringsplan var vedtatt.

Beboerne i området har kjøpt nettopp tomtene basert på gjeldende reguleringsplan som beskriver et boligområde med grøntareal, naust, og felles kvaliteter åpen for alle, mye av dette blir borte dersom feltene SF3 og SF4 bebygges. Grønne lunger, som er en av grunnene til at vi ønsket å bo/ha fritidshus akkurat her er et av salgsargumentene selger brukte for feltet.

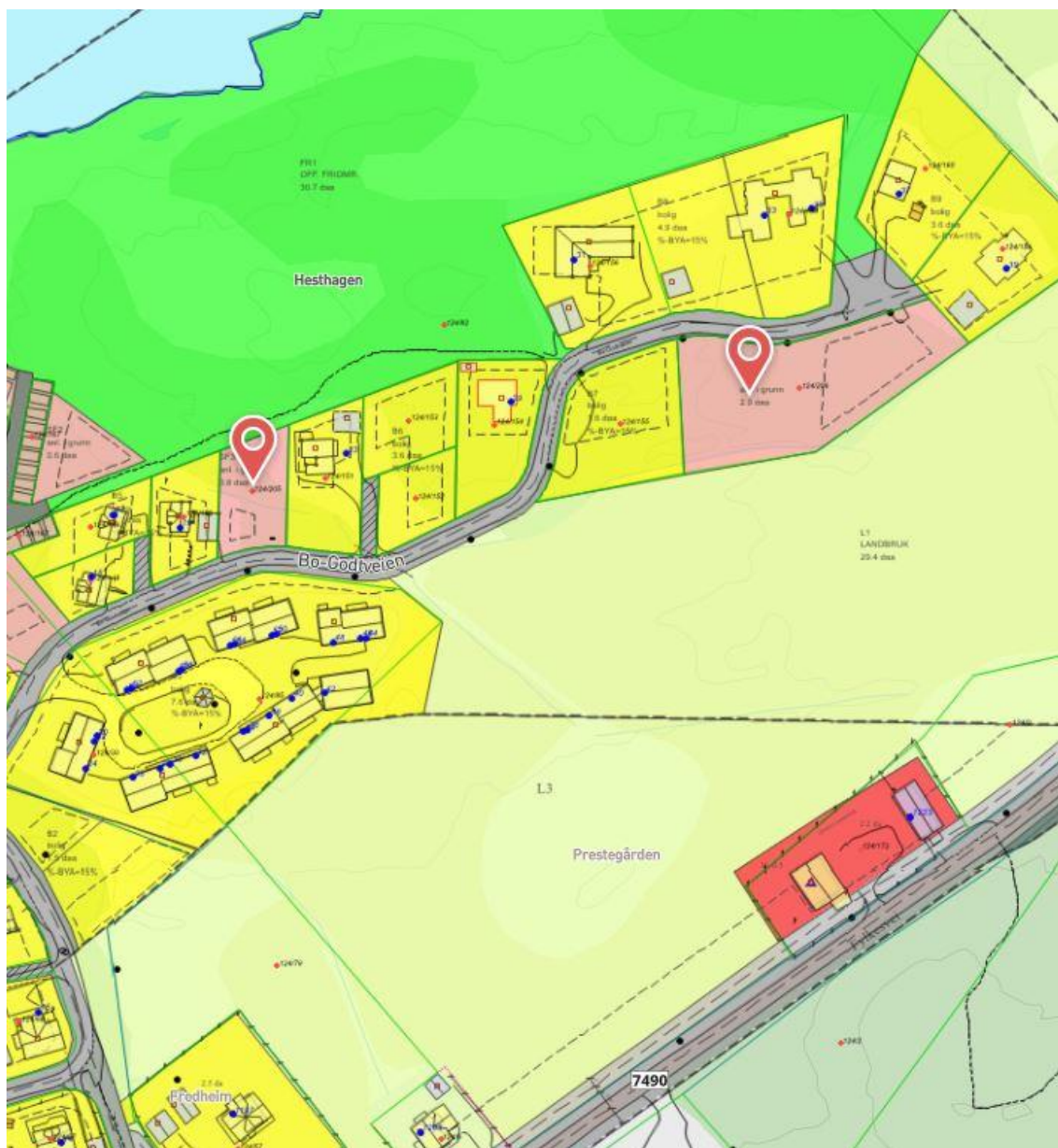
Det er ingen mangel på boligtomter på Kjerringøy. Vi ser av tidligere innspill og ønsker at grunneier nå går imot sine egne ønsker da feltet ble etablert, og vil gjøre området enda mer fortettet, uten å ta oss som faktisk bor her med i diskusjonen, når det ligger 10 tomter så og si salgsklare bare noen hundre meter unna. Velforeningen stiller seg bak klage innsendt av Svenn-Arne Holmen

15.desember 2020

Vurderinger

Området var regulert i reguleringsplan for Larsvika og Hesthagen småbrukerfelt vedtatt 17.3.2005.

I den gamle planen inngikk 4 småbrukerfelt Sf1, SF2, SF3 og SF4. Hensikten med småbrukerfeltene var å sikre områder for dyrehold og hagebruk etter avtale med grunneier. Gesimshøyde på bygninger i feltene var satt til 2,5m. Grunneier er Vegard Johann Olsen.



Det er ingen småbrukerfelt som er tatt i bruk etter ca. 16 år og grunneier ønsker derfor at SF3 og SF4 endres til boligtomter. Områdene SF1 er endret til grønnstruktur og område SF2 er endret til naustområde. Småbrukerfelt nært boligtomtene vil medføre ulemper for naboene på grunn av støy og sannsynlig lukt fra dyrehold. De fleste boligtomtene i området har felles eiendomsgrense slik at endring av småbrukerfeltene til boligformål vil ikke medføre noen ny situasjon i forhold til avstand mellom tomtene. Området er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel slik reguleringen er i samsvar med overordnet plan. I vurderingen av saken er det tatt hensyn til at eiendomsrett skal, ifølge nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, vektlegges i planleggingen.

Det fremgår av saksbehandlingssystemet at Svenn-Arne Holmen ble varslet om saken ved høring og offentlig ettersyn, og ved høring av endring av planforslaget.

Protokoll fra møtet i plan og -miljøutvalget 25.11.2020 viser at Astrid Tove Olsen ikke deltok ved behandlingen i utvalget.

Rådmannen vurderer at klagen ikke bringer inn nye momenter av en slik betydning at det gir grunnlag for å omgjøre Bystyrets vedtak i saken.

Konklusjon og anbefaling

De forhold som tas opp i klagene er vurdert i prosessen og er ikke av en slik karakter at de gir grunnlag for å endre vedtaket i saken. Grunneiers ønske om bruk av området til boligformål er i samsvar med kommuneplanens arealdel. Eiendommene er ikke blitt brukt i samsvar med tidligere reguleringsplan for Larsvika og Hesthagen småbrukerfelt noe som viser lite interesse for småbrukerfeltene. Rådmannen anbefaler at klagene ikke tas til følge, men oversendes Statsforvalteren i Nordland til endelig behandling.

Rolf Kåre Jensen
Rådmann

Knut A. Hernes
Kommunaldirektør

Saksbehandler: David Losvik

Trykte vedlegg:

- | | |
|---|------------------------------------|
| 1 | 54 Klage fra Svein Arne holmen |
| 2 | 55 Klage fra Hesthagen Velforening |
| 3 | 60 Klage fra Svein Arne Holmen |

Andre referanser:

Ingen

Rett utskrift: Berit Skaug