

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
104/19	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	11.12.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Sture Helle	19/2602

Byggesak gbnr 154/1 - Olsnes - Søknad om dispensasjon for 4 tiltak

Vedlegg:

3918_001

154/1 - Olsnes - Søknad om dispensasjoner

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 til oppføring av uthus(vikinghus), portal og karpedam. på gnr. 154 bnr. 1, jf. plan- og bygningslova § 19-2. Ombygging av driftsbygning på same gbnr til uthus vert ikkje gjeve dispensasjon for, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Dersom utvalet gjev dispensasjon for ombygging må det verte sett som vilkår at tiltaket om ombygging av eldre driftsbygning vert send på høyring til kulturminnemynde med tilgjengelege data for alder før byggesaka vert handsama.

Det vert og sett som vilkår at tiltaket karpedam ver handsama etter byggesaksdelen i plan og bygningslova.

Grunngjeving:

Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova vert ikkje vesentleg tilsidesett.

Etter ei samla vurdering er fordelene med å gje dispensasjon klårt større enn ulempene.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

Plan- og kommunalteknisk utval - 104/19

PL - behandling:

Øyvind Litland, AP, gjorde slikt framlegg: "Saka vert utsett for synfaring."

Rådmannen gjorde merksam på sakshandsamingsfristen og bad om vedtak på forlenga frist for gjennomføring av synfaring.

Utvalsleiar gjorde framlegg om nødvendig forlenging av sakshandsamingsfristen for gjennomføring av synfaring: Sakshandsamingsfristen vert forlenga til 31.01.2020. Vedtaket vert gjort i medhald av byggesaksforskrifta § 7-4, bokstav a."

AVRØYSTING

Utsetjingsframlegget	-	samrøystes vedteke.
Forlenging av sakshandsamingsfristen	-	samrøystes vedteke

PL - vedtak:

"Saka vert utsett for synfaring. Av omsyn til gjennomføring av synfaringa vert sakshandsamingsfristen forlenga til 31.01.2020. Vedtaket vert gjort i medhald av byggesaksforskrifta § 7-4, bokstav a."

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal til innstilling i Plan- og kommunalteknisk utval

Saka skal avgjerast i Plan- og kommunalteknisk utval

Dersom Plan- og kommunalteknisk utval gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til regionale styresmakter til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: 154/1 - Olsnes

Tiltakshavar: Stiftelsen Norsk Koreansk Kultursenter

Ansvarleg søkjar: Cardo 8614 AS

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om 3 tiltak som er utført og som kommunen meiner har krav om dispensasjon då desse ligg på uregulert område avsett til LNF i gjeldande KPA på landbrukseigedom. Det er og søkt bruksendring/tilbygg på eksisterande driftsbygning, dette vil gå frå bygg i landbruk til uthus/visningshus for kunst og lager for hageanlegg.

Stiftelsen Norsk Koreansk Kultursenter kjøpte og fekk konsesjon på landbrukseigedomen gbnr 154/1

for å drive eit kultursenter der målet var å drive med og å vise Koreansk kultur.
Kommunen krevde reguleringplan, denne er sett i arbeid, men stoppa opp i 2018.

Kommunen har samla ny samt eldre søknader i ei sak for å søkje å legalisere allereie

gjennomførte tiltak, samt handsame ombygging av driftsbygning. Sak 19/2602 er linka til sakene

19/1591, 17/854, 17/1516.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. (gbnr 154/7 er varsla i ettertid, merknad ligg ved).

Det ligg føre slik merknader frå eigarar av gbnr.

154/7 samt 17 ved brev av 04/12/2019 og 16/11/2019 :

Arne Laastad, advokat:

04/12/2019

Osterøy kommune

Geitaryggen 8

5282 LONEVÅG

Att: Hege Eeg

Bergen, 4. desember 2019

AL\SBM

Ref..128060\ 9341

Dok.91311

NABO TIL NORSK-KOREANSK KULTURSENTER - SAK NR. 19/2602

Jeg tilskrev Norsk-Koreansk Kultursenter (heretter NKK)sin representant Cardo AS

v/Trond Tystad ved e-post 21.11.19 som følger:

Jeg bistår min sønn Gard Laastad og hans samboer Renate Sortehaug,

Renate og Gard eier eiendommen Olsnesvegen 110, gnr 154 bnr 7, og er nærmeste

nabo til Norsk-Koreansk kultursenter.

De har ikke mottatt noe nabovarsel, men har fra andre naboer fått informasjon om

at et nabovarsel skal være sendt.

Jeg henvendte meg derfor til Osterøy kommune, og fikk oversendt ditt brev

25.10.19 til kommunen,/ brevet er det vist til fire vedlegg som jeg ikke har mottatt. Fint om du straks kan oversende vedleggene direkte til meg.

Henvendelsen medførte i første omgang e-poster hvor det ble reist spørsmål om Renate

og Gard er nabo til NKK i henhold til plan- og bygningslov. En slik diskusjon burde

vært unødvendig. De som står bak NKK har vært velkjent med at eiendommen

Olsnesvegen 110, gnr. 154 bnr. 7 ble lagt ut for salg på forsommeren i år.

NKK er også kjent med at Renate og Gard overtok eiendommen tidligere i høst.

Noen diskusjon om hvorvidt Renate og Gard da er naboer synes lite relevant. Så vet vi

ikke hvorfor NKK ikke har orientert sin saksbehandler Cardo v/Trond Tystad om hvem

som er nærmeste nabo til de omsøkte tiltak.

Et godt naboforhold

Renate og Gard ønsker så absolutt et generelt godt naboforhold med gjensidig respekt

hvor naboer tar hensyn til hverandre. De er også positive til kulturutveksling og til

ideene bak dette prosjektet.

Som nyetablerte på Olsnes og nærmeste nabo til NKK har Renate og Gard mottatt

henvendelser fra en rekke naboer. Alle naboene var opprinnelig positive til NKK sin

etablering på Olsnes i 2012. Gjennomgående må det nå dessverre konstateres at naboene

stiller seg svært kritiske til NKK sine aktiviteter. Årsaken til dette ligger hos NKK og

deres fremgangsmåte overfor naboer gjennom en årrekke. For eksempel omhandler

denne sak blant annet tre ulovlige oppførte byggverk som nå søkes godkjent. Videre

antar jeg Osterøy kommune er kjent med de konflikter som har oppstått i området på

grunn av NKK sin holdning til naboer. For min egen del bemerker jeg at vedlagt e-post

fra nabo Elisabeth Høgelid til Osterøy kommune er urovekkende.

Tiltak 4 - Ombygging - Uthus - Visningsbygg

Søknaden beskriver et uthus hvor det søkes ombygging og påbygg. Vår oppfatning er at

søknaden på dette punkt åpenbart er uriktig

Realiteten synes å være at dette er en løe/driftsbygning hvor det planlegges rivning. De

fremlagte tegninger viser at dette gjelder et nybygg, som ikke er omsøkt.

Omsøkt karpedam ligger under 5 meter fra grensen mot Olsnesvegen 110. Omsøkt

nybygg mot karpedam ligger direkte mot Olsnesvegen 110 sitt gardstun og inngangsparti.

Av de fremlagte tegninger med koreansk tekst fremkommer at dette er et delvis åpent

bygg, en scene med et stort scenegulv som i følge søknad 25,10.19 skal benyttes til

«levende, kulturelle uttrykk fra altan mot hagen».

På tross av vår anmodning om informasjon, fremstår det som uklart hva søknaden

egentlig gjelder.

Imidlertid er NKK sine planer beskrevet i saksdokument vi har hentet ut fra Osterøy

kommune sin hjemmeside, blant annet i forbindelse med arbeidet med reguleringsplan.

Her omtales:

Turistformål

Sosiale arrangementer

Musikk

Tilkomst med turbuss

Kafé i eksisterende tun

Således planlegges en omfattende kommersiell aktivitet på eiendommen, hvor det

aktuelle nybygg, tiltak 4, inngår i planene.

For det første må de omsøkte tiltak, og ikke minst etablering av en stor åpen scene

vurderes i forbindelse med en større plan.

For det andre er det, slik vi ser det, en betydelig risiko for at naboer blir fordrevet fra området, slik Elisabeth Høgelid har beskrevet i sin e-post vedlagt dette brev.

Jeg finner i den forbindelse grunn til å nevne at sterke økonomiske interesser står bak NKK. Så langt vi kjenner til har prosjektet mottatt betydelig økonomisk støtte fra en av Vestlandets rikeste, Trond Mohn, og fra den Koreanske stat.

Renate og Gard vil sterkt motsette seg etablering av et scenegulv direkte mot eget gardstun og inngangsparti.

Dette fordi den informasjon vi så langt har mottatt klart dokumenterer at NKK overhodet ikke hensyntar forholdet til naboer eller ønsker å etablere et normalt godt naboforhold.

Videre fordi søknaden åpenbart ikke gjelder påbygg på uthus, men rivning av løe og etablering av et åpent scenegulv.

Om Osterøy kommune skulle vurderer å si ja til plan om nybygg med etablering av dette scenegulvet, ber vi om at det blir gjennomført befarling.

*Elisabeth Høgelid:
16/11/2019*

Jeg har mottatt nabovarsel vedrørende oppførte og planlagte bygninger på Nkks sin eiendom.

Fristen for evt. respons var 8.november.

Jeg fikk hentet denne først igår, fredag 15.november.

Håper likevel denne responsen kan komme med i vurderingen om dispensasjon.

Jeg setter et stort spørsmålstegn ved måten Nkks tenker og utøver kulturutveksling.

Kulturutvekslingen her handler for meg ikke bare om fysiske konstruksjoner, forming og inngrep i landskap, men i aller høyeste grad også om hvordan man nærer og balanserer sitt forhold til den psykologiske kulturen i nærområdene.

Her har jeg den største innvendingen. Jeg er utsatt for det jeg opplever som uvilje, og etter veibygging november 2018 ren hets og utfrysning fra Nkks sin side. Jeg fikk bygget vei til min eiendom november 2018, via et rettslig forlik.

Ifølge dem har jeg ødelagt alt, og på spørsmål om hvorfor de er sinte på meg svarer de at jeg har laget vei på deres eiendom, at jeg spiser dem opp o.l.

Holdningen deres til meg viser alt annet enn vilje til sunn kulturutveksling.

Mitt forhold til deres kulturbidrag her har dessverre snudd seg totalt, og jeg ser ikke lenger verdien av deres vakre byggeskikk og hageanlegg her på Olsnes.

Når dette er sagt ser jeg fiskedammen som en dødsfelle for 4åringen som jeg er bestemor til.

Selv om den er såkalt sikret med et nett er dette etter mitt syn ikke tilstrekkelig.

Portalen er blitt en svært ubehagelig markering og påminning om makt og kontrollbehov, som jeg må passere gjennom for å komme til mitt hjem.

Jeg har tidligere stilt spørsmål om hvor lenge dispensasjonen fra politikerne vedrørende borett for Nkks skal vedvare? Er det mulig å få et svar på dette ? Spesielt siden jeg er såpass sterkt berørt av deres forhold til meg?

Jeg kjemper ikke bare for å beholde følelsen av at jeg har rett til å bo her, men også for den kulturen jeg ellers opplever som vennlig, romslig og gjensidig respektfull og likeverdig her på Olsnes.

Mvh. Elisabeth Høgelid

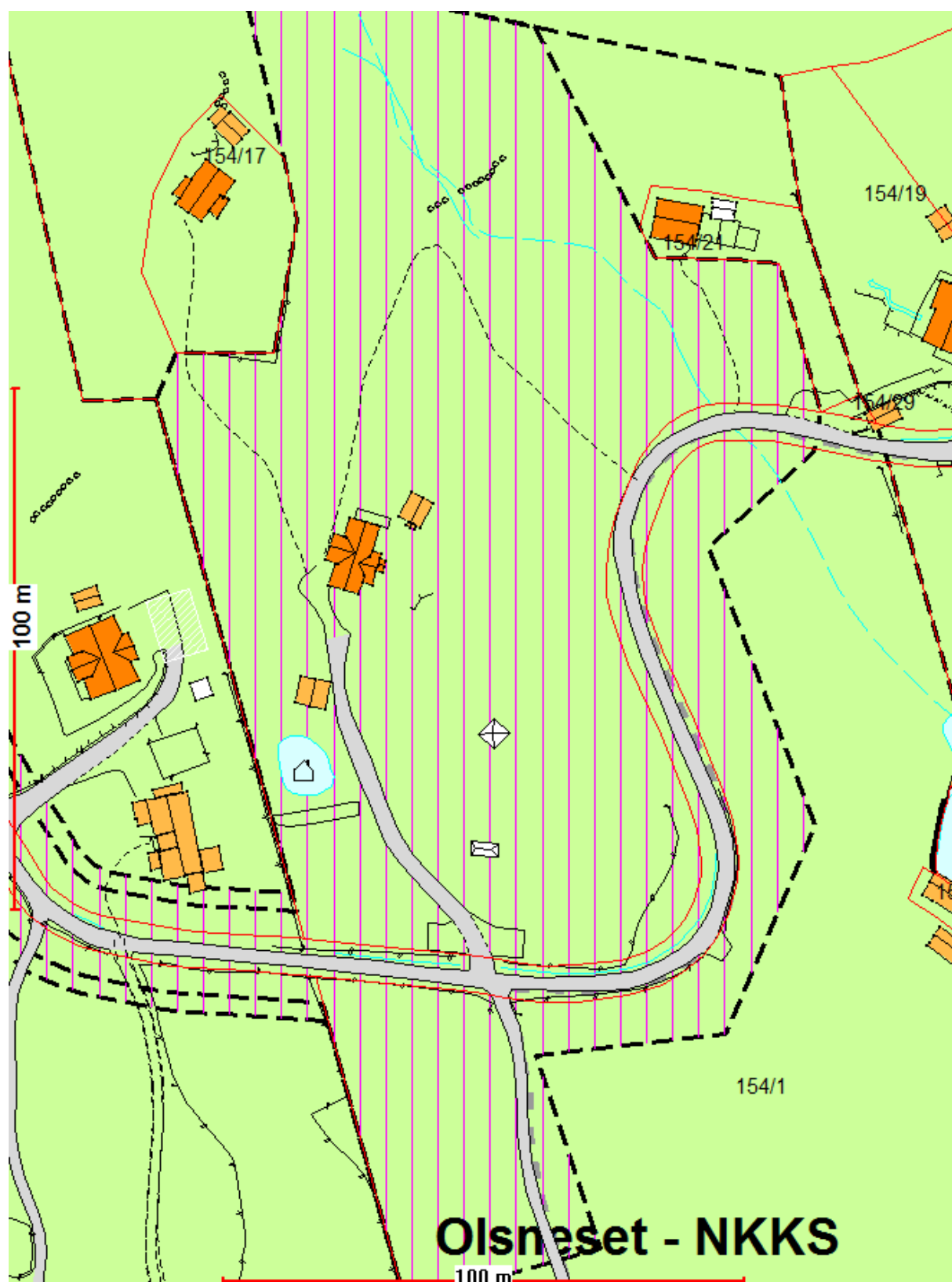
Som det går fram av nabovarsla er ikkje naboar udelt positive til tiltaka. Nokre av desse momenta går på påstander om nabotilhøve, desse kan ikkje kommunen ta inn i handsaminga. Dei tinga som har størst relevans er motstanden mot ombygging av driftsbygning, samt sikker bruk av dei allerie bygde tiltak, i sær dammen.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdeler definert som LNF.

Kart/Foto

Kart med KPA, skravur viser område under regulering.



Flyfoto frå 1951, viser tidlegare driftsbyggning der dammen er i dag.



Ortofoto under syner dagen situasjon.



Dispensasjon

Kommunen har motteke søknad om dispensasjon frå byggeforbodet i LNF.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er mellom anna:

VEDRØRENDE 154/1-OLSNES SØKNAD OM DISPENSASJONER FOR 4 TILTAK

Vi har fått et mandat fra Stiftelsen Norsk-Koreansk Kultursenter, organisasjonsnummer 998461529, adresse Olsnesvegen 120, 5285 BRUVIK, å representere dem i saker knyttet til deres eiendom 154/1 Osterøy og søknadsplikt etter PBL.

Det vises til forhåndskonferanse deres referanse 16/1591 m.fl, dato 27/5-2019. og søkes i henhold til

denne om dispensasjoner etter plan og bygningsloven og jordloven knyttet til tre gjennomførte og et planlagt tiltak. Tiltakene er:

- 1. VIKINGTAK, som er oppført.*
- 2. Portal, som er oppført.*
- 3. Fiskedam, som er oppført.*
- 4. Ombygging av uthus, ikke utført.*

Selv om det er noen nyanser mellom tiltakene er det slik at alle vurderes slik at de kan komme under behov for dispensasjon etter plan og bygningsloven, forholdet til KPA 2011-2023 paragrafene 5,2 og 5,3 og knyttet til samme interesse, landbruk, dispensasjon etter jordlova. En søker dispensasjon etter begge lovgivninger for nevnte 4 ikke direkte landbruksrelaterte tiltak.

FOR TILTAKENE 1-3 GJØRES DET GJELDENDE

Det søkes dispensasjon for tiltakene fra KPA §5 og Jordloven, da tiltakene ikke er direkte landbrukstiltak.

Det søkes som de står og redegjort for over, samt for tiltak 3 karpedammen for mulig skjermingsgjerd/beplantning på opptil en meter rundt dammen om det skulle bli nødvendig ved byggesak.

Eiendommen som helhet holdes stort sett i hevd som potensiell landbrukseiendom ved småskala dyrking, vedlikeholds slåing og ved å la nabobruk nytte grasressursen som er ønskelig og tilgjengelig.

Ved vurdering av dispensasjon er det å ikke tilsidesette hensynet bak bestemmelser det dispenseres fra som er aktuell. Hovedhensikten bak KPA 5 og jordlova er å sikre landbruket.

TILTAK 1 – VIKINGTAK.



TILTAK TO – PORTAL



For tiltak I er denne høy nok og bred nok til at den ikke hindrer driftsmaskiner. De to fundamentene er i veikant og mellom veikant og mindre bergparti. De hindrer ikke drivverdig område for å slå, og kan beites rundt om ønskelig. Tilsvarende er det fire fundament for Vikingtaket, som ligger på en liten avsats mellom berg, og med skrint innmarksbeite. Her er det også kun 4 søyler som det ikke kan beites ved. Disse 6 sylene i de to tiltakene er på mellom 1 g2 m2 i samlet fotavtrykk og det kan beites rundt. Ingen av områdene er egnet for maskinell slåing. Begge tiltak kan fjernes lett og på kort tid om en skulle behøve den potensielle jordressursen på inntil 2 m2 ekstra. Beitelandet er for alle praktiske

formål uendret på gården. En vil for disse to tiltakene si at ulempen er fra helt minimal til ikke eksisterende for jordvern og fremtidig potensiell landbruksressurs. For disse tiltakene vil vi hevde at det er en klar fordelsovervekt, da tiltakene bygger opp under uteaktiviteter, friluftsliv og det visuelle. Tiltaket bygger videre opp under en positiv internasjonal relasjon for Osterøy, og mellom de ikke helt ulike kulturutgangspunktene som var for den skandinaviske halvøy og koreahalvøyen, som egne landbrukssamfunn med egen kultur og språk og tradisjoner. Det bygger også oppunder fred og forståelse, samt oppunder toleranse, samkvem og forståelse mellom kulturer, der også Osterøy kan eksponere sin kultur for tilreisende. Mennesker fra Norge, Europa og hele verden som søker senteret vil også legge igjen en del omsetning på Osterøy, samt gi kommunen positiv omtale. Konseptet bak det hele med en stormester i tradisjonell kampsport legger til rette for helse og friluftsliv, der også symbolske innretninger er en tilretteleggelse. Det vises til at KPA 5.2 peker på å tilrettelegge for friluftsliv.

TILTAK 3 – KARPEDAM



For tiltak 3 gjelder de samme fordeler. Her er ulempen i forhold til jordloven og hensikten bak paragraf 5 i KPA tilsynelatende litt større qua angå areal og teoretisk landbruksareal. Av gårdskart ser området ut som å tilhøre eiendommens beste jord. Etter våre opplysninger, og underbygget av registrert tidligere bygning, så er Karpedammen i stor grad etablert på steingrunn, flatete ruiner etter tidligere driftsbygning, samt annen stein som har vært samlet der fra da gården var i full drift. Karpedammen har altså i praksis ikke tatt dyrkbar mark, men er bygget oppe på steingrunn, løs masse av stor stein. Vi vil basert på dette hevde at det ikke forefinnes en reell forringelse av landbrukseiendommen som følge av denne. Skulle det bli aktuelt med ny driftsbygning der er det gjort med et lastebillass stein å fylle igjen dammen og ha fundament til ny driftsbygning. Eventuelt kan vannressursen i dammen også nyttes som basseng for vanning av dyrking dersom gården kommer i

aktiv drift igjen.

Fordelene er de samme som for tiltak 1 og 2, samt at dammen og den svært velholdte eiendommen får den til å fremstå med noe av de beste og mest velstelte visuelle kvaliteter i hele kommunen, jmf KPA sine bestemmelser om visuelle kvaliteter.

TILTAK 4 OMBYGGING – UTHUS – VISNINGSBYGG



Bilde av eksisterende tiltak over. Huset står på en gammel stein kjeller som er opptil 1,5 meter høy

mot

karpedammen og plan med terreng på motstående side. Påstående bygg er satt opp i nyere tid av rester

av eldre løe fra annet sted på bruket (noen bjelker) og nyere materialer til vegg, gulv (plater) og yttertak

(bølgeblikk). Huset er 5,52 (fasade mot karpedam og motstående) x 5,16 = 28,49 m².

Det omsøkes å forlenge bygget på åpne søyler i retning karpedammen slik at bygget får en forlengelse

på nivået over eksisterende kjeller på 2 meter pluss 2,1 meter pluss et mindre takutstikk, se bilde.

Forlengelsen er et gulv på nivå med gulv over steinkjeller i dag, det er med tak som forlengelse av

hovedtak, men uten vegger. Det står på 4 gjennomgående søyler samt forankring i bakvegg mot

eksisterende bygg. Taket lettes noe opp og gis ny form. Samlet ny lengde på bygget er 9,3 m og bredden er 5,5 m. Samlet fotavtrykk for bygg og overbygget altan er 51,15 m². Bygget kan avkortes noe dersom det vektlegges at det skal være under 50 m². Bygget på toppen av kjelleren skal ha en høyde til topp av pyntemønnet på 5 meter. I tillegg kommer steinkjellerens høyde/søylenes høyde mot karpedammen. På det høyeste er dette 1,6 meter, slik at maksimal enkeltstående høyde fra terreng til topp møne er ca. 6,6 m. Gjennomsnittlig mønehøyde fra terreng er omtrentlig beregnet til 6,25 m. Avstand fra bygget til nabo på det som blir nærmeste hjørne er 8 meter.

ygget skal benyttes som uthus i hageanlegget med mulighet til å vise norsk og koreansk kultur i

tegning, bilder, skulptur og gjennom levende kulturelle uttrykk fra altanen mot hagen.

For tiltak 4 gjøres det gjeldende at huset med kjeller slik det står i dag ikke har dimensjoner som egner seg for moderne motorisert gardsdrift og ei heller for oppbevaring av mengder av ting. Det er på nivå litt ved, en trillebår og noen poteter i kjelleren. Det var ikke hoved driftsbygning da gården var i drift, men er en etterlevning fra en helt annen driftsform enn den som har vært de siste generasjonene i landbruket. Ved ombygging til å bli litt høyere under taket, og med fremspring fremme blir bygget noe større. En ser ikke at dette forringer byggets potensielle landbruksverdi dersom bruket skulle settes i aktiv i drift igjen. Fordelen er den samme som for tiltak 1.2 og 3. I tillegg er fordelene at dette vil kunne holde på en av få (kanskje den eneste) nasjonale og internasjonale organisasjoner som har sitt hovedsete i kommunen. Ved å holde på kultursenteret i kommunen holder en også på den aktøren som har stanset gjengroing og forfall av både hus, men også kulturlandskapet på bruket. Nåværende eier har gjennom sin gode oppfølging av eiendommen hindret gjengroing, tap av matjord som følge av gjengroing og tap av bygningsverdier.

Kommunen syner elles til motteken dispensasjonssøknad.

Uttale

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Saka vert å sende overordna mynde ved positivt vedtak.
Saka vert og handsama etter jordlova i eiga sak.

Vurdering

Dei to første tiltaka med små trekonstruksjonar er lett reversible, og så små at desse om dei er i tråd med fastsett arealbruk ikkje treng handsamast som byggesak. Ein dispensasjon i desse sakene vil ikkje ha negative konsekvensar for KA – føreseigna LNF, dei vil ikkje vere til hinder for gjennomføring.

Dammen er ein større konstruksjon, denne vil klart vere søknadpliktig etter byggesaksdelen i pbl , og med ansvarsrettar. Denne ligg nære tunet, den ligg på fulldyrka jord i AR5. søkjar viser til at her tidlegare har stått ein driftsbygning på denne staden, og at her var mykje restar etter grunnmurar i undergrunn.

Dette kan ikkje kommunen påvise i ettertid, men vi ser av flyfoto frå 1951 ein større driftsbygning her. Søkjar sin påstand om at og dette tiltaket er lett reversibelt er nok i stor grad tilfelle i denne saka. Tiltaket ligg i tunet, her er ikkje allmen ferdsle rørd av tiltaket. Jodvern er rørd, men i å med at tiltaket er reversibelt vil areala lett kunne endrast tilbake til dyrka mark.

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, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2 (4).

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

[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.

Omsynet bak byggjeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halde den fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Desse omsyna vil, i varierende grad, og gjerde seg gjeldande på ein bygd eigedom. Til dømes vil landskapsomsyn, her landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensast.]

Forvaltningspraksis i kommunen er å gje dispensasjon for mindre tiltak der dette ikkje er til hinder for gjennomføring av pbl med føreseigner, her er det LNF -område med hovudsak innmark.

I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at dei tre utførde tiltaka portal, viikinghus og dam er av mindre karakter og er reversible. Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føresegna er oppfylt her. Dammen vil verte handsama som byggesak og sikker bruk vil verte tatt i vare gjennom denne saka.

Når det gjeld ombygging og tilbygg på driftsbygning er her negative merknader på tiltaket frå naboar.

Det er noko uklart kva bruk denne kjem til å få, og kva måte den kan vere til ulempe for nære naboar.

Tiltakshavar har sett i gang reguleringsarbeid, dette har stansa noko opp. Skal ein til med tiltak som i større grad endrar bruk og estetikk av bygningane som ligg så nært naboar, må det først gjennomførast reguleringsplan der alle tilhøve vert godt opplyst.

Ein vurderer difor ulempene som større enn føremunene for dette tiltaket, og gjev negativet framlegg i dette høvet.

Vurdering etter naturmangfaldlova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldlova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldlova.

Konklusjon

Rådmannen rår til at dei tre minste tiltaka får positivt vedtak på vilkår, endring av bygning og bruk på eldre driftsbygning vert tilrådd med avslag.