

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
043/20	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	13.05.2020

Saksbehandlar	ArkivsakID
Sture Helle	19/2602

gbnr 154/1 - klage på vedtak - PT sak

Vedlegg:

154/1 - Olsnes - Klage på vedtak om dispensasjon

200219 Brev Osterøy kommune

Tegninger uthus Osterøy

Bilde uthus Osterøy

3918_001

154/1 - Olsnes - Søknad om dispensasjoner

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det vert ikkje gjeve medhald i klage å vedtak den 22/01/2020 i sak 005/20 om dispensasjon for ombygging av uthus, karpe-dam, vikinghus samt portal på privat veg. Vedtak i sak 005/20 i plan og kommunalteknisk vert oppretthalde, og saka vert send fylkesmannen i Vestland for avgjerd.

Plan- og kommunalteknisk utval - 043/20

PL - behandling:

AVRØYSTING

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke (1H,1AP,1SP,1FRP,1KRF)

PL - vedtak:

"Det vert ikkje gjeve medhald i klage å vedtak den 22/01/2020 i sak 005/20 om dispensasjon for ombygging av uthus, karpe-dam, vikinghus samt portal på privat veg. Vedtak i sak 005/20 i plan og kommunalteknisk vert oppretthalde, og saka vert send fylkesmannen i Vestland for avgjerd."

Saksopplysningar:

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Klage på vedtak i Plan og kommunalteknisk utval motteke 19/02/2020 i sak 005/20 datert 22/01/2020. Klagar er SANDS Advokatfirma DA ved advokat Halfdan Mellbye på vegne av naboar på gbnr 154/7, Renate Sortehaug og Gard Laastad.

Det er klaga på slikt vedtak:

AVRØYSTING

Alternativ avrøysting

Rådmannen sitt framlegg - 0 røyster

Fellesframlegget - samrøystes vedteke (1H,1AP,1SP,1MDG,1FRP)

PL - 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. Utvalet gjev i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 dispensasjon for ombygging av driftsbygning til uthus, og det vert sett som vilkår at tiltaket ombygging av eldre driftsbygning vert send på høyring til kulturminnemynde med tilgjengelege data for alder, før byggesaka vert handsama.

Prosjektet vidare må syte for at mur og eventuelle verneverdige bygningsdetaljar skal bevarast i prosjektet. Verneverdige deler skal dokumenterast og integrerast i det nye bygget på ein naturleg måte. Dette gjeldt både innvendige og utvendige detaljar.

Det vert og sett som vilkår at tiltaket karpedam vert 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.

Bygget er idag delvis til nedfalls. Det er kledd med trekledning av ulik type, og taket er tekka med bølgeblekk. Utvalet vurderer at å gje dispensasjon vil sikre at eventuelle verneverdige detaljar kan verte bevart for ettertida. Med å implementere desse i eit nytt bygg, vil og verneverdige detaljar komme fram og verte eit positivt innslag saman med det nye bygget.

Utvalet vurderer dette som eit godt tiltak for å sikre vern gjennom bruk.

Dette vil og gjere bygget til eit meir tenleg bygg for drifta på eigedomen idag.

Tiltaket reduserer ikkje dyrka mark på bruket, eller tek potensielt dyrkbar mark eller utmark, då tiltaket vil gå utover allerede kulta areal.

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

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering."

Det er kome inn slik klage:

Klage på vedtak om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel

1. Innledning

Vi representerer Renate Sortehaug og Gard Laastad, eiere av Olsnesvegen 110, gnr 154 bnr 7 i Osterøy kommune. På vegne av våre klienter påklager vi med dette Plan-og kommunalteknisk utval sitt vedtak i sak 005/20 der det gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel til gjennomføring av flere tiltak på eiendommen gnr 154 bnr 1.

Vedtaket ble truffet i møte 22. januar 2020. Melding om vedtaket ble sendt ut 31. januar 2020 og mottatt av våre klienter samme dag. Klagen er sendt innen klagefristen.

Vedtaket om dispensasjon oppfyller ikke de vilkår i plan-og bygningsloven som må være oppfylt for å treffe et vedtak som dette. Det er heller ikke et innholdsmessig akseptabelt vedtak.

2. Vilåarene for å gi dispensasjon er ikke oppfylt

2.1 Tiltakene i forhold til eiendommens reguleringsmessige status

Osterøy kommune opplyser at tiltaket ligger i et LNF-område etter kommuneplanens arealdel. Saken er startet som en søknad om dispensasjon, og det er ikke bestridt at tiltakene er i strid med arealdelen.

Etter vår oppfatning er det imidlertid vesentlig at tiltakene vurderes på bakgrunn av de planene som er presentert av Stiftelsen Norsk-Koreansk Kultursenter (NKK) som er eier av gnr 154 bnr 1. De omsøkte tiltakene går inn i en plan om å bygge opp et kultursenter. I den aktuelle søknaden er denne planen ikke beskrevet, men det skrives så mye at det fremgår at tiltakene er en del av et større

prosjekt. I søknaden om dispensasjon, som fremmes av Cardo AS, heter det blant annet: «Mennesker fra Norge, Europa og hele verden som søker senteret vil også legge igjen en del omsetning på Osterøy, samt gi kommunen omtale.»

At det dreier seg om en relativt omfattende plan fremgår også av offentlig omtale av senteret. I en artikkel i Bergens Tidende, publisert 16. februar 2018 og fortsatt tilgjengelig på internett, heter det blant annet:

«Etter en telefon til Trond Mohn, milliardær og honorær koreansk konsul, var finansieringen i orden. Så langt har Mohn spyttet inn syv millioner kroner i senteret, som er langt fra ferdig. Planen er å bygge små hytter for besøkende, et kantinebygg og to store dojanger, tradisjonelle treningshus. På sikt kan nøstene langs Sør fjorden bygges om til kampsaler, men mester Cho regner ikke med å få se hele prosjektet fullbyrdet selv.»

Det kan selv sagt hende at detaljene i planene for eiendommen er endret siden 2018, men de sitatene som her er trukket frem viser uansett at de aktuelle tiltakene er elementer i en plan for å utvikle et større kultursenter på eiendommen med mulighet for å motta tilreisende gjester.

De planene NKK har for eiendommen viser at dagens eiere har et mål om å utvikle eiendommen til noe helt annet enn et gårdsbruk i tråd med gjeldende arealplan. Formålet med plan- og bygningsloven tilsier at slike planer ikke kan settes i verk uten at kommunen har fått planene beskrevet og tatt stilling til disse etter at naboer og lokalbefolkning har kunnet uttale seg om dem. Eventuell iverksetting av NKKs planer krever etter vår oppfatning både endring av kommuneplanen og utarbeidelse av reguleringsplan. Det må unngås at planene gjennomføres skritt for skritt gjennom dispensasjoner uten at utbyggingsplanene som helhet blir behandlet i tråd med plan- og bygningslovens regler.

2.2 Vilåårene for dispensasjon

2.2.1 Innledning

Det er plan- og bygningsloven § 19-2 som regulerer spørsmålet om det skal gis dispensasjon i denne saken. Det er etter bestemmelsens annet ledd to hovedvilkår som må være oppfylt for at dispensasjon kan gis. For det første kan det ikke gis dispensasjon «dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt». For det andre kan det ikke gis dispensasjon uten at «fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulemperne etter en samlet vurdering».

Osterøy kommune har i sitt vedtak gitt en mangelfull og generell begrunnelse for dispensasjonen. Det er ikke gitt en individuell og tilstrekkelig begrunnelse for at vilåårene i plbl § 19-2 annet ledd er oppfylt.

Etter vår oppfatning må dispensasjonsspørsmålet vurderes med utgangspunkt i de større planene for utvikling av eiendommen som de fire enkelttiltakene er en del av. Vi vil først kommentere spørsmålet om vilåårene for dispensasjon er oppfylt med dette utgangspunktet. Deretter vil vi kommentere dispensasjonsspørsmålet med utgangspunkt i at de fire enkelttiltakene er hele prosjektet det søkes om dispensasjon for å gjennomføre.

2.2.2 Dispensasjon for å iverksette plan om kultursenter

Etter vår oppfatning er det åpenbart at vilåårene i plbl § 19-2 annet ledd ikke er oppfylt i denne saken. Det er ikke adgang til å gi dispensasjon for å iverksette utbygging av et kultursenter slik NKK har planer om.

En slik utbygging vil stride mot reguleringen av eiendommen som et LNF-område. Formålet med utbyggingen er en helt annen enn å utvikle landbruket på eiendommen. NKKs plan er å bruke eiendommen til kultursenter.

Det er i tillegg slik at tildeling av dispensasjon vil stride mot plan- og bygningslovens formålsbestemmelse, og særlig bestemmelsen i plbl § 1.1 femte ledd. Etter denne bestemmelsen skal enkeltsaksbehandlingen etter loven «sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter». Det vil man oppnå ved å kreve at NKKs planer legges frem for

offentligheten og for myndighetene før planene settes i verk. Gir man dispensasjon er konsekvensen at planene kan settes ut i livet skritt for skritt, og uten at nærmiljø og myndigheter får anledning til å vurdere og uttale seg om planene som helhet.

Vilkåret i plbl § 19-2 andre ledd første punktum er følgelig ikke oppfylt.

Det er også klart at vilkåret i plbl § 19-2 andre ledd annet punktum ikke er oppfylt. NKKs planer er langsiktige, og det er ikke noe som tilsier at det ene nye tiltaket det søkes dispensasjon for å gjennomføre haster slik at man av den grunn bør gi dispensasjon. Det er tvert i mot sterke hensyn som tilsier at de planene NKK har for eiendommen kan vurderes i den helhetlige sammenheng som en planbehandling vil innebære. Hensynet til naboer og nærmiljø tilsier også at det gjennomføres en planbehandling som vil innebære at det gis bedre informasjon om prosjektet som helhet, og at naboene får bedre mulighet til å vurdere saken og om ønskelig uttale seg om denne.

2.2.3 Dispensasjon til enkelttiltak

Etter vår oppfatning er vilkårene i plbl § 19-2 annet ledd heller ikke oppfylt om man kun vurderer de fire enkelttiltakene som søknaden omfatter.

Heller ikke for disse tiltakene vil vilkårene i § 19-2 annet ledd første punktum være oppfylt. Tiltakene er ikke i samsvar med eiendommens reguleringsmessige status som LNF-område. De fremmer ikke landbruksaktiviteten på eiendommen. Søknaden understreker at de heller ikke hindrer landbruksdriften. Vi er ikke enige i det. Det er en hindring for landbruksaktivitetene på eiendommen at den fylles opp med byggverk og konstruksjoner som ikke tjener landbruket.

Vilkåret i plbl § 19-2 andre ledd annet punktum er heller ikke oppfylt. Fordelene ved å gi dispensasjon er ikke klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Når det gjelder de tre tiltakene som allerede er oppført er det ingen saklig grunn til å gi dem tillatelse etter dispensasjon. Tiltakene er allerede gjennomført uten tillatelse, og det er derfor ikke behov for noen dispensasjon for å få dem gjennomført. I og med at tiltakene er iverksatt uten tillatelse vil det for kommunen være et spørsmål om eventuell oppfølging av lovbruddene. For kommunen, og for naboer og nærmiljø, er det en fordel at spørsmål om ulovlighetsoppfølging kan vurderes på grunnlag av en planbehandling, som gir en grundig vurdering av om de iverksatte tiltakene er samfunnsmessig ønskelige. Dette tilsier at det ikke gis dispensasjon, og viser samtidig at fordelene ved å gi dispensasjon ikke er klart større enn ulempene.

Ombyggingen av driftsbygningen er heller ikke et tiltak som oppfyller vilkårene i plbl § 19-2 andre ledd annet punktum. Ombyggingen haster ikke. Formålet med ombyggingen er å utvikle en bygning som skal benyttes til noe annet enn landbruksvirksomhet. Det bør ikke gis dispensasjon, og fordelene ved å gi dispensasjon er ikke klart større enn ulempene.

3 Saksbehandlingsfeil

3.1 Mangelfull begrunnelse

Som nevnt gir ikke vedtaket til Osterøy kommune en individuell og tilstrekkelig begrunnelse som viser at vilkårene for å gi dispensasjon i plbl § 19-2 andre ledd er oppfylt.

Dette er en selvstendig saksbehandlingsfeil samtidig som det viser at vilkårene for å få dispensasjon ikke er oppfylt.

3.2 Udokumentert anførsel om verneverdige detaljer

Plan- og kommunalteknisk utvalg begrunner sitt vedtak med forhold som ikke er omtalt i søknaden eller i sakens øvrige dokumenter. I vedtaket vises det særlig til at dispensasjon «vil sikre at eventuelle verneverdige detaljer kan verte bevart for ettertida». Vi kan ikke se at søknaden viser til slike verneverdige detaljer eller redegjør for at de kan eller skal bevares. Etter det vi forstår legger utvalget uten noen dokumentasjon til grunn at slike verneverdige detaljer finnes og kan bevares ved de tiltak NKK planlegger.

Etter vår oppfatning er det verneverdige detaljer ved løbebygget som er oppført i 1887. Vi viser til vedlagte tegning og beskrivelse.

Vedtaket begrunner for øvrig heller ikke hvorfor disse detaljene bevares best ved å gi dispensasjon. Eventuelle verneverdige detaljer kan like godt, eller bedre, bevares ved å restaurere driftsbygningen i tråd med reguleringsformålet i kommuneplanens arealdel.

Vi vedlegger i tillegg tegninger våre klienter har mottatt fra Cardo /Trond Tystad. Disse tegningene viser tydelig at det byggeprosjektet NKK planlegger ikke vil bevare verneverdige detaljer. Det dreier seg om å rive dagens bygning og føre opp et nytt bygg i en helt annen stil.

3.3 Kommentarer om bruk av advokat NKKs fullmektig ironiserer i en e-post av 21. januar 2020 til medlemmene i Plan- og kommunalteknisk utvalg over at våre klienter lar seg representere ved advokat. Vi synes dette er en uheldig fremgangsmåte for en profesjonell fullmektig som vil fremme sin klients sak, men vi velger for vår del å respektere NKKs valg av fullmektig. Vi legger selvsagt til grunn at kommunen kun legger vekt på de saklige argumenter i saken. Vi bemerker allikevel at denne e-posten etter forvaltningsloven § 17 annet og tredje ledd skulle vært lagt frem for naboene og deres advokat til uttalelse før saken ble behandlet i utvalget. 4 Konklusjon På vegne av våre klienter ber vi om at Plan- og kommunalteknisk utval sitt vedtak i sak 005/20 omgjøres og at søknaden om dispensasjon avslås.

*Med vennlig hilsen SANDS Advokatfirma DA
Halfdan Mellbye
Partner | Advokat (H)*

Det er kome inn slikt tilsvar frå ansvarleg søkjar:

KOMMENTAR TIL KLAGE FRA NABO PÅ DISPENSASJON OLSNES

Det vises til klage på dispensasjon gitt av Osterøy Kommune sak 005/20 i plan og kommunalteknisk utvalg.

En vil først peke på, som også administrasjon og utvalg har gjort, at dette i seg selv er beskjedne og begrensede tiltak. Eiendommen er stor og tiltakene er etter vårt syn korrekt vurdert:

*- Portal og åpen takkonstruksjon som ikke berører landbruksmulighet nå eller i fortid.
- En karpedam som ligger på formelt kategorisert dyrkbar mark, men der både plan og byggesaksmyndigheten og vi som planfaglig konsulent har avdekket at det har vært en ruin, steinfylling over lang tid. Både vi og forvaltningen er klar på at tiltaket om dispensasjonen blir stående må byggesøkes for at ansvarlig søker kan sikre at sikkerhet ved damanlegg er ivarettatt med mer.*

- En ombygging av et uthus/redskapsbod som en ut fra størrelse ser at åpenbart ikke rommer plass verken til moderne landbruksmaskiner (i denne sammenhengen de som har vært benyttet 50-100 år) eller dyrehold etter dagens standard. Ombyggingen er av oss beskrevet tydelig som at kjelleren, som er opprinnelig bygget, skal bevares ved en eventuell byggesak, dersom dispensasjonen blir endelig bekreftet. Tiltaket skal selvsagt også byggesøkes. Tiltakene ligger ikke i en posisjon som berører naboen hva angår forhold mellom avstand og visuelt inntrykk, høyde med mer, og naboen klager heller ikke på et slikt grunnlag.

Klagers hoved innfallsvinkel synes å være at dette er et forsøk på å realisere en større helhet stykkevis og delt.

Den ideelle organisasjonen som er søker har helt siden den søkte godkjenning av kjøp av nevnte eiendom vært tydelig. De har ønsket å bidra til at aktivt landbruk i området får nyttet landbruksressursen. De har hatt til hensikt å etablere en aktivitet som synliggjør kulturell utveksling mellom Korea og Norge, basert på miljøer knyttet til en stor idrettsaktivitet i Norge.

De har hele tiden hatt to muligheter:

1. - beskjeden aktivitet som det har vært siden kjøpet og til dags dato. Dette betyr noen få samlinger der en har benyttet etablerte forsamlingshus i området og eiendommen i friluft. Slike har det vært fra 1 hvert andre år til maksimalt 2 i året. Dette er en mindre belastning enn for eksempel en gård som åpner for at barnehager og skoler kan komme på noen besøk i året, eller en gård som for eksempel har selvplukk eller selvhogst av juletrær etc.

2. En mer omfattende aktivitet med noen overnattingshytter og en liten treningssal. Denne siste er det full enighet om at vil kreve en reguleringsplan. Det er en slik plan som stiftelsen

har påbegynt og som naboer som har bodd noen måneder lengre enn klager i området er blitt invitert til medvirkning gjennom både beboermøter og varsling om planen. Dette er helt transparent, og det er også slik at søker har til vurdering om de skal slutføre en slik plan. De mindre tiltakene som er gitt dispensasjon for er altså knyttet til den aktivitet som har pågått over mange år på eiendommen og det beskjedne nivået denne ligger på. En større aktivitet vil eventuelt både drøftes og av myndighetene avveies i nevnte reguleringsplan, der klager har fulle rettigheter til medvirkning fra det tidspunkt man faktisk har flyttet til eiendommen. Status for dette er at reguleringsarbeidet ikke er kommet lengre enn at myndighetene kan styre dette mot alt fra avslag til et beskåret tiltak, samt at planfremmer også kan velge å ikke slutføre denne planen. For den ideelle aktøren som er søker i denne saken og planfremmer for en eventuell større plan er det et helt åpent spørsmål om de velger å slutføre løpet med en større plan eller slår seg til ro med en beskjeden aktivitet som de har hatt til nå, og da med de fire beskjedne tiltakene som nå er behandlet. Vi oppfatter at det her er snakk om beskjedne tiltak som i seg selv ikke er gjenstand for en regulering, og at de er ønsket realisert (og dessverre realisert før godkjenning), uavhengig av om en skal lage et større senter med en mer tydelig influens på lokalmiljøet. Til sist vil vi bare nevne at eier av eiendommen hele tiden har latt jordbruksressursen utnyttes av nabo med aktiv gardsdrift. Det har ikke vært formell leieavtale for dette etter det som fremgår av kommunens landbruksutredning til den delen av saken. Her har kommunen satt vilkår som vi planfaglig oppfatter at er en sterk ivaretagelse av en rasjonell drift av landbruksressursen. Til sist vil det understrekes at stiftelsen er drevet etter prinsipper som vektlegger harmoni og positiv utveksling mellom medmennesker, og en håper at den nye naboen som klager, når de er mer etablert som nye naboer, vil finne fred med sin mer etablerte nabo og dennes beskjedne aktivitet på sin eiendom. Stiftelsen ønsker et godt naboskap til sine nye naboer. På vegne av stiftelsen Norsk-Koreansk Kultursenter.
Cardo 8614 AS
Trond Tystad

Vurdering

Klagen er i hovudsak basert på at det er feil i grunngjeving etter § 19-2 i pbl, det er i klagen mest fokus på ombygging av uthus.

Litt om dette uthuset, vi veit at tre-delen over muren vart sett opp på midten av 18 århundre. Det er nemd at her er bygningsdeler frå eldre løe utan at vi har stadfesting av dette. Ein eldre driftsbygningen var plassert der karpedammen er bygd, den syner på flyfoto frå 1951, så deler av den omsøkte bygningen kan vere frå den eldre løa. Sommaren 1787 brann klyngetunet på Olsnes, 26 bygningar brann opp. Det er ikkje sannsynleg at det er treverk som er eldre enn dette i attverande bygg.

Bygget er ikkje verna av kulturminnelova, her er ikkje kommunale planar som pr. dato definerer dette som verna.

Det er sett i vedtak sett krav til at saka vert send kulturminnemynde, og at verneverdige deler vert nytta ved ombygging.

Det er søkt om uthus, det er dette det er gjeve løyve til. Auken av bygget tar svært lite areal.

Ein er kjend med at her er planar for bruk av eigedomen som ikkje er landbruk, desse har vore kjend lenge, også då noverande eigar søkte konsesjon. Det var sett i gang planarbeid for reg.plan, dette har stoppa opp. I følge ansvarleg søkjar vil dette arbeidet verte vidareført.

Vikingshus, dette er eit ope hus utan veggjar som tar lite areal, kan nyttast til t.d. vedlager.

Portal, denne tar nesten ikkje areal, her er to stolpar, ein på kvar side av tilkomstvegen til tunet.

Karpedammen, denne tar større plass, men ligg inntil uthuset og oppå grunnen til den eldre fjøsen.

Desse tre siste tiltaka er bygde utan løyve, kommunen har samla sakene til ei sak for å rydde i desse ulovlege tiltaka. Kommunen har som praksis å prøve å rette ulovlege tiltak med søknad og handsaming.

Karpedammen er klart søknadspliktig etter byggesaksdelen, det er sett krav om handsaming i dispensasjonsvedtak.

Alle tiltaka er i strid med LNF -føresegna då landbrukseigedomen er utans sjølvstendig drift, derfor dispensasjon.

Kommunen er kjend med reguleringsplanarbeidet samt diverse planar for bruk av området, men legg ikkje vekt på dette i saka som handlar om mindre omdisponering av areal i LNF-område.

Rådmannen legg til grunn at vedtaket er innanfor rammene for skjønn i slike saker, og legg fram vedtak om å oppretthalde positivt vedtak og sende saka til fylkesmannen i Vestland for avgjerd.