

Osterøy kommune
Teknisk forvaltning

Bergen, 17. april 2020
Vår ref: . melhal
Ansvarlig advokat: Halfdan Mellbye

post@osteroy.kommune.no

Deres ref: 19/2672 – 20/4937

Klage på vedtak om dispensasjon etter jordlova § 9

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 vedtak i Osterøy kommune, teknisk forvaltning datert 27. mars 2020.

Våre klienter mottok kopi av vedtaket samme dag. Klagen er sendt innen klagefristen. Våre klienter har klagerett som nære naboer. Det gir rettslig klageinteresse i en sak som dette etter forvaltningsloven § 28 første ledd.

2. Dispensasjon bør ikke gis

Norsk-Koreansk Kultursenter har tatt seg ulovlig til rette på egen eiendom og iverksatt flere tiltak uten å innhente nødvendige tillatelser i forkant. «Fiskedammen» som er temaet for søknaden om dispensasjon, er et slikt tiltak som er ulovlig gjennomført. Det er viktig at Osterøy kommune ikke aksepterer ulovlige tiltak som kan være uheldig ut fra de reguleringsmessige hensyn kommunen skal håndheve.

Osterøy kommune ved Plan- og kommunalteknisk utval har i vedtak i sak 005/20 gitt dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for flere tiltak på eiendommen, blant annet «fiskedammen». Dette vedtaket er påklaget av våre klienter, og det er krevd at tiltaket ikke kan gjennomføres uten at det utarbeides reguleringsplan. Klagesaken er under behandling. Vår klage vedlegges.

Bilag: Kopi av brev av 19. februar 2020

Våre klienter er opptatt av at kommunen foretar en forsvarlig og grundig behandling av spørsmålet om Norsk-Koreansk Kultursenter skal få realisere sine planer om etablering av sitt omfattende prosjekt på sin eiendom før slik etablering eventuelt skjer. Kommunens virkemiddel for å gjøre dette er krav om reguleringsplan.

I vedtaket av 27. mars 2020 har Osterøy kommune gitt en grundig redegjørelse for de hensyn som generelt skal være avgjørende for om det skal gis dispensasjon etter jordlova § 9. Her siteres blant annet dette fra rundskriv M-1/2013 på side 3 i vedtaket:

«Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til godkjende planar etter plan- og bygningslova, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet ei omdisponering vil gi.»

Dette er typisk forhold som vil belyses gjennom en reguleringsprosess, og som, slik saken i dag står, er tungtveiende argumenter mot at det gis dispensasjon. Etableringen av «fiskedammen», og den fjerning av dyrkbar jord denne innebærer, er i strid med kommuneplanen. De øvrige hensyn som er nevnt i sitatet kan best belyses i en reguleringsprosess der Norsk-Koreansk Kultursenters planer vurderes som en helhet og der hensynet til landbruksinteressene i området også spiller inn.

Vi ser at Osterøy kommune i vedtakets tekst har beskrevet disse forholdene, og kommunen anfører en rekke gode argumenter for å avslå søknaden om dispensasjon. Kommunen argumenterer på s. 4-5 i sitt brev godt og overbevisende for at dispensasjon ikke skal gis. Vi slutter oss til det kommunen her skriver.

I de siste to avsnittene på s. 5 begrunnes det hvorfor kommunen, på tross av de klare argumentene for å avslå søknaden, likevel finner å ville innvilge denne. Det heter:

«Det er viktig at vidare ulovleg omdisponering av jordbruksareal blir stoppa og at aktiviteten på eigedomen ikkje går utover drifta av jordbruksareala. Difor er det naudsynt å sette vilkår om avbøtande tiltak i samsvar med jordlova § 1.

Rådmannen har lagt til grunn at tiltaket er gjort og at det er meir hensiktsmessig å sikre at dei større samanhengande landbruksareala på sørsida av eigedomen blir sikra for framtidig jordbruksdrift.

Difor ser ein for seg ei løysing der desse areala blir seld som tilleggsareal til grannebruket 154/3 for å få til ein bruksstorleik som gjev ein meir robust bruksstorleik og driftsmessig god løysingar, jf. § 1.

Dette er i tråd med vilkåret som blei sett då eigarane fekk konsesjon for ervervet av eigedomen jf. saknr. 102/13.»

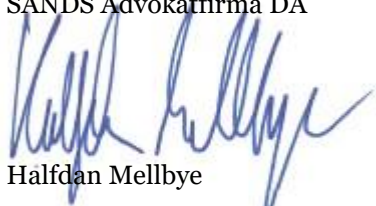
Problemet i saken er at vedtaket om dispensasjon isolert sett er et steg i en prosess der Norsk-Koreansk Kultursenter får anledning til å omdanne eiendommen til et senter for kultur- og kampsport uten at dette er underlagt en helhetlig planmessig behandling i kommunen. Den argumentasjonen som kommunen her har presentert isolerer spørsmålet om «fiskedammen» fra Norsk-Koreansk Kultursenters helhetlige plan, og det er ikke vurdert om vilkåret om tilleggsareal er en god løsning om man ser saken som helhet.

Etter vår oppfatning må kommunen derfor legge avgjørende vekt på den rekken av gode argumenter for å avslå søknaden om dispensasjon som er fremholdt her og i kommunens eget vedtak. Vi er også enige med kommunen i at ulovlig omdisponering av jordbruksareal må stoppes. Det gjøres mest effektivt ved å avslå søknad om dispensasjon.

Vi ber om at vedtaket omgjøres og at søknaden om dispensasjon avslås.

Med vennlig hilsen

SANDS Advokatfirma DA



Halfdan Mellbye

Partner | Advokat (H)