



brev.cardo@gmail.com

Øvre Blekevei 20, 5003 BERGEN

+47 909 45 028

Osterøy Kommune

post@osteroy.kommune.no

cc:

saksansvarlig Hege Eeg

hege.eeg@osteroy.kommune.no

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.

TIDSMOMENTET

Dette søknadskomplekset innleveres først nå, som er senere enn det vi bebudet i møte 27/5-19. Dette er sterkt å beklage, og skyldes helt og holdent et uforutsett forhold i Cardo 8614 AS. Undertegnede som daglig leder, hovedressurs og den eneste med inngående kjennskap til denne saken kom like etter møtet

ut for en omsorgssituasjon som frem til nylig har tatt mye tid. Min kone ble sykmeldt under graviditet, samtidig som hun var hjemme med en toåring som ikke var begynt i barnehage. Undertegnede har derfor hatt ekstremt redusert arbeidstid og kapasitet i sommer og litt inn i september. Jeg hyret inn både faglig og administrativ bistand i Cardo 8614 AS, men som en ble oppmerksom på denne uken, etter henvendelse fra Osterøy Kommune, var denne søknaden ikke gått inn. En vil bare gjøre oppmerksom på at dette skyldes det oppståtte i vårt firma, og kan ikke knyttes til manglende fremdrift fra eiendommens eier/tiltakshaver.

TILTAK 1 – VIKINGTAK.



Kort beskrivelse av tiltaket: Tiltaket står på fire 4x4 tomssøyler, tiltaket har ikke vegger, tiltaket har et tak med en enkel gesims og mønebjelke konstruksjon. Dimensjoner og festemateriale var grovt og tilstrekkelig dimensjonert. Fundamentene virket ved visuell og belastningskontroll å ha den tilstand som tiltakshaver har beskrevet, og som må kunne anses tilstrekkelig.

Gesimshøyde for tiltaket er 2,6 m over gjennomsnittlig planert terreng og mønehøyde er 3,1 m over gjennomsnittlig planert terreng. Fotavtrykket mellom søyler er 1,37 m x 4,12 m = 5,64 m². Yttermål av tak projisert på grunn er 2,9 m x 5,10 m

Avstand til Olsnesvegen 27 m. Avstand til naboeiendom er 36 m.

TILTAK TO – PORTAL



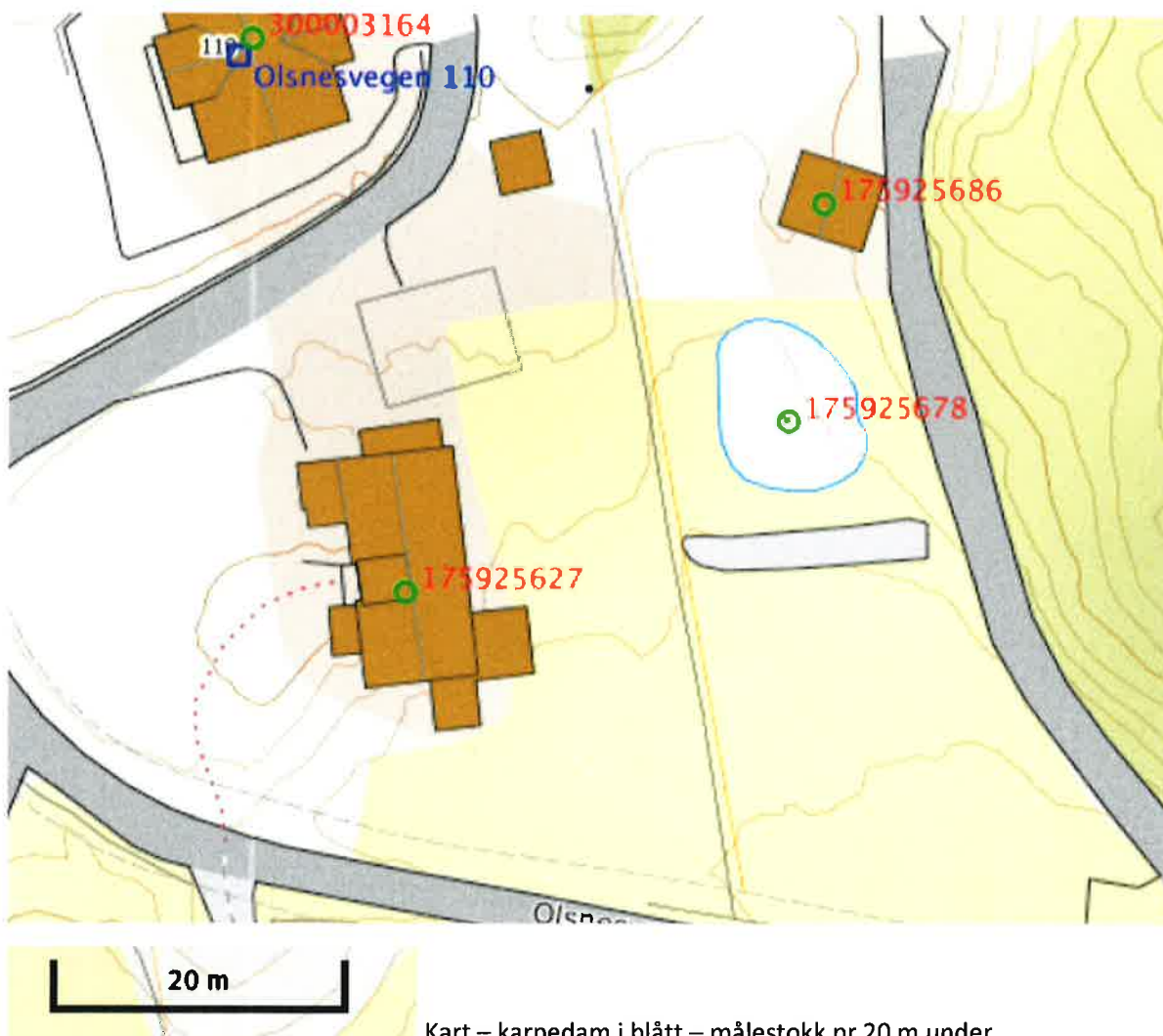
Beskrivelse av tiltaket. To 8 toms+ rundsøyler med to tverrbjelker i topp 6 toms. Avstand mellom ytterpunkt av søyler 4,9 meter, avstand ytterkant pyntetopp til pyntetopp (største totallengde) ca 7 meter. Høyde 4,95 til topp av øvre toppbjelke og høyde til topp av de to pyntebjelkene er 5,12 meter.

Fundament, festemidler og konstruksjonssammenføyninger er av solid dimensjon og i god stand. Ingen påvisbare svakheter i konstruksjon eller fundament. Konstruksjon er ikke helt i lodd, men den har ingen utslagsrom ved fysisk test som tyder på at den har bevegde seg ut av lodd, snarere at den er fastmontert og fundamentert med svakt avvik fra lodd.

TILTAK 3 – KARPEDAM



Tiltaket har en organisk form som fremgår av kartutsnitt under.



Kart – karpedam i blått – målestokk pr 20 m under.

Lengste diagonal nord syd er 12 meter, lengste tverr diagonal øst vest er 9 meter. Ned mot dam er det fra 0 til tre trinn i tung massiv stein. Bunn av dam er dekket med membran. Dam skråer fra 0 cm ved breidd til ca 1 meter i senter. Utførelsen er ved inspeksjon solid og har ikke svakheter. Det er et lukket sirkulasjonssystem mellom dammen, en liten høyere dam, der vannet føres skjult opp og slippes åpent ned. Ikke kontakt med annen elv/avrenning som muliggjør spredning av karpene. En tilførsel av noe nytt vann fra elv i fallende tynt dimensjonert rør. Utførelse av anlegget virker ved inspeksjon solid og stabilt.

Sikkerhet: Anlegget fremstår som midlertidig sikret ved et nett som er fastspent land med tauslynger inn og ut. Nettet i seg selv sikrer midten av dammen, men tau åpner for en teoretisk fare for å skli under. Den midlertidige sikringen støtter etter vårt syn ikke fullt ut krav til sikring av en kunstig dam av denne dybde. Ved søknad om dispensasjon og påfølgende bygge og anleggssøknad bør det enten søkes om et sikringsgjerd av forskriftsmessig høyde (evt med skjermingsvegetasjon for deler av bredden) eller om en skal sikre som i dag, en mer komplett gitterløsning av tilstrekkelig dimensjon og med god innfesting.

FOR TILTAKENE 1-3 GJØRES DET GJELDENE

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 skjermingsgjerde/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. For tiltak 1 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 søylene i de to tiltakene er på mellom 1 og 2 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.

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



Architectural drawing of the rear side of a traditional Korean house (Uksokmyeondo). The drawing shows a two-story structure with a tiled roof, a wooden lattice door, and a small window. Dimensions are provided: 2.100m width, 5.200m depth, and 2.100m height. A small inset photo shows the actual building. A north arrow is at the bottom center.

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 pyntemønet 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.

Bygget 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 fordelen 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.

Ytterligere vedlegg er:

- Nybygg fra alle sider samt som DWG – tegningene inneholder nå til dispensasjonssøknaden noe koreansk tekst, men alle mål er forklart i denne søknad. Ved eventuell byggesak vil det leveres tegninger i tråd med krav til denne.
- Kart med tiltakene innplassert
- Kopi av naboliste
- Kopi av varselbrev til naboer

Dere når oss på brev.cardo@gmail.com .

VEDRØRENDE NABOVARSEL

Dispensasjonssøknad skal nabovarsles i likhet med byggesøknad. Dette er gjort i den perioden der vi brått måtte leie inn administrativ støtte. En ser at de ikke har ivaretatt dokumentasjon, kopi av rekommandert brev kvittering. Slik at vi ikke har denne i hende. Vi har derfor for sikkerhets skyld nabovarslet med riktig dokumentert kvittering i dag, og ettersender merknader om det kommer noen, om 14 dager slik at de er på plass før vedtak i henhold til PBL. Vi sender inn søknaden i dag uten opphold, for ikke å, øke den tidligere nevnte forsinkelse. Det er ikke innløpt noen merknader i den runden vi mangler rekommandert dokumentasjon for.

AVGRENSING

Søknaden avgrenses i denne omgang til dispensasjoner etter KPA og Jordlov. Av praktiske og ressursmessige årsaker kommer en tilbake med byggesøknader straks en forhåpentligvis har fått dispensasjoner for et eller flere av tiltakene.

Vi håper på en positiv behandling til tross for en kronglete søknads/mangel på søknads forhistorie. Det vektlegges at eier av eiendommen er en ideell organisasjon og at de ikke var forberedt på at Osterøy hadde så omfattende krav i KPA for relativt små tiltak, samt generell lav kompetanse på plan og bygningsloven i organisasjonen. De har mottatt slik vi ser av mappen mye bistand fra kommunen om søknadsplikt etc. men det har nok vært litt for faglig til at det har blitt fullt forstått fra deres side. Vi vil søke å ivareta at foreningen har forståelse for de vedtak som fattes og de prosesser som kreves videre.

Bergen 25/10-19

Etter fullmakt fra stiftelsen Norsk Koreansk kultursenter

Vennlig hilsen

Cardo 8614 AS



Trond Tystad

Daglig leder