

Osterøy kommune
Teknisk forvaltning

Bergen, 19. februar 2020
Vår ref: . melhal
Ansvarlig advokat: Halfdan Mellbye

post@osteroy.kommune.no

Deres ref: 19/2602 – 20/2116

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. Vilkårene 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 næstene langs Sørfjorden bygges om til kampsaler, men mester Cho regner ikke med å få se hele prosjektet fullbyrdet selv.»

Det kan selvsagt 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 Vilkårene 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 ulempene 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 vilkårene 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 vilkårene 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 vilkårene 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 løebygget 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

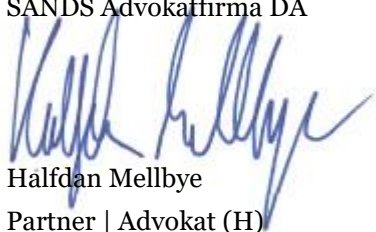
NKKs fullmektig ironiserer i en e-post av 21. januar 2020 til medlemmene i Plan- og kommunalteknisk utvalg over at våre klienter lar seg representere ved advokat. Vi synes dette er en uheldig fremgangsmåte for en profesjonell fullmektig som vil fremme sin klients sak, men vi velger for vår del å respektere 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)