

Fra: Hege Eeg
Sendt: onsdag 17. august 2022 11:44
Til: Inge A. Johannessen
Kopi: OK-Byggesak; Lars Johan Fjelde
Emne: 22/1525. Gbnr. 21/3 - Tilbakemelding

Hei

Vi har drøfta problemstillinga internt og kan diverre ikkje imøtekome førespurnaden om eit møte. Vi kan ikkje sjå at det vil føre til løysing i saka. Slik eg oppfattar det, har det vore gjeve rettleiing i saka.

Vedtaket er gjort etter plan- og bygningslova og vi har vurdert dei momenta som følgjer av regelverket. Vi meiner avslaget er godt grunngeve. Om ein ønskjer avklaring etter jordlova, bør ein få vedtak etter jordlova før ein søkar løyve etter plan- og bygningslova. Plan- og bygningslova har sett fristar på sakshandsamingstid, men desse gjeld ikkje andre regelverk.

Slik vi vurderer det, vil det beste vere å klage på vedtaket. Dersom det er krav om løyve etter jordlova, vil det ikkje vere tilstrekkeleg med løyve etter plan- og bygningslova.

Ta gjerne kontakt om det er behov for ytterlegare informasjon/rettleiing.



Beste helsing

Hege Eeg

Juridisk rådgjevar/leiar teknisk forvaltning



40 80 69 52



56 19 21 68

Eg gjer merksam på at dette er ei offentleg e-postadresse; både inngåande og utgåande e-post vert vurdert for journalføring i kommunen sitt sak-/arkivsystem og kan verte offentleggjort i tråd med offentleglova.

Fra: Hege Eeg
Sendt: mandag 15. august 2022 14:02
Til: Inge A. Johannessen <Inge@arkoconsult.no>
Emne: VS: Saksnummer 22/1525. Gbnr. 21/3

Hei

Vi skal drøfte problemstillinga i morgon på byggesak.



Beste helsing

Hege Eeg

Juridisk rådgjevar/leiar teknisk forvaltning



40 80 69 52



56 19 21 68

Eg gjer merksam på at dette er ei offentleg e-postadresse; både inngåande og utgåande e-post vert vurdert for journalføring i kommunen sitt sak-/arkivsystem og kan verte offentleggjort i tråd med offentleglova.

Frå: Inge A. Johannessen <Inge@arkoconsult.no>

Send: torsdag 4. august 2022 13:29

Til: Lars Johan Fjelde <lars.johan.fjelde@osteroy.kommune.no>

Emne: VS: Saksnummer 22/1525. Gbnr. 21/3

Hei, viser til ovennevnte byggesak. Kommunen har gitt avslag på søknad om dispensasjon. I den forbindelse ønsker tiltakshaver et møte, fortrinnsvis med både byggesak og landbruksavdelingen for å komme frem til en løsning.

Har du eller annen fra landbruksavdelingen mulighet til å delta på et slikt møte? Vi har fått utsatt klagefrist til 20. august så saken haster veldig.

Jeg vil samtidig oppfordre til en intern dialog mellom avdelingene dersom du mener at det er gode grunner til at byggesak burde ha kommet til et annet resultat basert på de opplysninger som allerede foreligger i saken. Regner med du har tilgang på disse. Viser også til tiltakshavers kommentarer nedenfor.

Dersom mulig hadde det vært ønskelig med et møte neste uke, gjerne fredag.

Med vennlig hilsen

Inge Johannessen
970 19 880
Arkoconsult AS

Fra: Mjelstad, Geir Åge <geir-age.mjelstad@dnb.no>

Sendt: tirsdag 2. august 2022 08:09

Til: Inge A. Johannessen <Inge@arkoconsult.no>

Kopi: Mia Kongelstad <mia@arkoconsult.no>

Emne: SV: Saksnummer 22/1525. Gbnr. 21/3. Ber om utsatt klagefrist (

Hei

Håper ferien har vært bra.

Det var skuffende å få avslaget for en måned siden. Jeg har oppsummert noen refleksjoner og punkter som kan tas i vurdering for en anke. Disse er på ingen måte formulert og satt opp med tanke for å henspille på de juridiske formaliteter og hva som kan eventuelt pekes på i den sammenheng. Her er dere ekspertene.

Er i første omgang ute etter hvordan vi kan legge en strategi for anken. Som jeg nevner i punktene under, var jeg i forkant i kontakt med landbrukskontoret og landbrukssjefen i Osterøy Kommune. Saksbehandlingen tyder ikke på at han er trukket inn i det avslaget som kom. Er det lurt å kontakte han igjen for å få hans kommentarer, eventuelt få til et møte med saksbehandler og Landbrukssjef? Det henvises til gjeldende forvaltningspraksis. Er det i den sammenheng en aktuell problemstilling å få synspunkter fra politisk hold?

Her er mine punkter så langt;

Tiltakshaver registrerer med tilfredshet at saksbehandlingen vurderer at omsøkt tiltak ikke er i konflikt med naturmangfallsloven. Dette har for tiltakshaver også en avgjørende betydning. Når Osterøy Kommune likevel konkluderer med avslag på søknaden, synes dette i hovedsak å være konkludert ut fra følgende uttalelse knyttet til vedtaket; «Forvaltningspraksis i kommunen er ikke å gi dispensasjon for omdisponering av landbruksbygg til bustad.» En hver søknad bør imidlertid vurderes individuelt for å kunne gjøres vedtak som innenfor loven må kunne sies å være rettferdig og rimelig. En forvaltningspraksis må kunne forsvares og ikke lettvent bli brukt som grunnlag for vedtak. Tiltakshaver vil henføre en rekke punkter her, som grunnlag for å klage på dette vedtaket.

Først vil jeg imidlertid si at det er skuffende å føle at vedtaket også er fattet med en ubegrunnet skepsis til at tiltakshaver har et annet formål med tiltaket, enn å få en ekstra fritidsbolig på gården, og at det ikke legges til grunn en intensjon om å flytte til stedet og utvikle stedets muligheter.

1. Tiltakshaver har i forkant av søknaden og arbeidet med å få utarbeidet planskisser, vært i kontakt med Landbrukssjef i Osterøy Kommune; Lars Johan Fjelde. Hans uforpliktende vurdering av tiltaket var at dette ikke ville komme i konflikt med LNF og jordbruksinteresser. Tiltaket vil ikke medføre endringer knyttet til disponert areal. Det viktigste for jordbruksinteressene og driftsforpliktelsene for gården, var at tiltakshaver har en driftsavtale med en annen bonde, som slår innmarken på gården. Dette har tiltakshaver, som sammen med nabogården, med eier Jarle Tyssebotn, har avtale med Eivind Hagenes som driver gård ved Hagenes, Storavatnet/Bruvikdalen. Fjelde så ikke at eksisterende driftsbygning på tiltakshavers gård, har noen fremtidig betydning for jordbruksdrift på gården, da driftsformer som er fremtidsrettet for landbruket, ikke er forenlig med effektiv drift fra dagens bygningsmasse. Det bør være rimelig å forvente at landbruksetaten også har en uttalelse knyttet til vedtaket, siden det i tidligere samtale ikke har fremkommet her, at Osterøy Kommune har en forvaltningspraksis som tilsier at omsøkt tiltak ikke kan godkjennes. Gårdens driftsforpliktelser er ivaretatt i henhold til krav både fra sentrale, regionale og lokale myndigheter.

2. Osterøy Kommune legger til grunn følgende for saksbehandlingen; «Det er to vilkår som må være oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna 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» Bortsett fra at avslaget begrunnes ut fra en forvaltningspraksis i Osterøy Kommune, (som er vanskelig å finne dokumentasjon for for en menig mann), er det svært vanskelig å forstå at tiltaket det søkes dispensasjon for, vesentlig setter andre interesser tilside. Det må klart være fordeler av at stedet kan utvikles for å bidra til tilflytting til stedet. Tiltakshaver bor i dag i annen kommune. Både økt eiendomsinntekt, skatteinntekt fra tilflytter må for Osterøy komme som pluss. Hvilke nasjonale og regionale rammer hindrer et positivt vedtak? Det blir brukt mot tiltakshaver at gården ikke er i drift. Dette er feil (ref. punkt 1), men en klar forutsetning for annen drift, er at stedet er tilrettelagt for å bo der permanent. Tiltaket det søkes om, vil bidra til å bebo stedet. Det sies at; «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.» Det er ikke indikert at Kommunen vil nyttiggjøre seg denne muligheten. Det er underlig om det fryktes at Tiltakshavers søknad ikke skulle være også i Kommunens interesser. Det går f.eks. an å gi en boplikt for tiltaket i 5 år. Det er redegjort for at Tiltakshaver ønsker å satse på bærelraftig turisme bl.a. og i lys av at det i Media i dag henvises til at det skal igangsettes prosjekt i Osterøy Kommune for å få økt turisme, så er det vanskelig å forstå at bygdene ikke også må være en del av de tiltak som kan gjøre Osterøy attraktiv for økt turisme. Det vil være urimelig om tiltakshaver skal dokumentere fremtidige drifts- og inntektsplaner for gården som en del av søknaden, da gården som tidligere nevnt opprettholder de forpliktelser som er for gården, uavhengig av skjebnen til en gammel driftsbygning. Osterøy Kommune kan velge å være støttende (innenfor loven) til tiltak som kan gi utvikling og liv i bygdene) eller avvisende og negativ. Saksbehandling handler også om å forvalte omdømme og skape muligheter.
3. Det henvises fra Osterøy Kommune som grunnlag for avslaget at «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» Å konkludere med avslag ut fra bl. a. dette kan ikke være rimelig, tatt i betraktning av uttalelser som er henvist til under punkt 1 her. Hvilke samfunnsinteresser er truet ved å godkjenne tiltaket? Det er ikke kommet negative tilbakemeldinger etter nabovarsel. Det skulle tilsi at lokalmiljøet er positiv til at noe skjer på en fraflyttet gård og at tiltaket kan være med å skape liv og aktivitet i bygden. Fra Gården er det god utsikt til gårdene på Grimstad, Svennheim, hvor færre og færre bor og bygninger står ubrukt og vil forfalle. Tiltakshaver har søkt om omdisponering av driftsbygning til bolig/fritidsbolig og det et ikke snakk om fradeling for å få en fritidsbolig som kan selges videre uavhengig fra gården.
4. Det sies i saksbehandlingen for vedtaket; «Forvaltningspraksis i kommunen er ikkje å gje dispensasjon for omdisponering av landbruksbygg til bustad.» Dette synes som sagt å være det som i hovedsak er lagt til grunn for avslaget. De formuleringer som er benyttet i oppsummeringen, er ellers udokumentert både i forhold til loven, forskrifter, regler eller såkalt forvaltningspraksis. I respekt for den tid og de kostnader som Tiltakshaver investerer i søknaden, må det kunne forventes at det legges individuell vurdering til grunn, hvor balansen mellom privat initiativ og samfunnsinteresser får en reell sjanse.
5. Tiltakshaver stiller gjerne opp i møte (gjerne også sammen med landbrukskontoret) for å svare på spørsmål og utdype intensjoner og finne praktiske løsninger. Et kontant avslag på det

grunnlag som er begrunnet, er vanskelig å akseptere som rimelig både for Tiltakshaver og sett i et samfunnsperspektiv

Hører fra deg når du får anledning.

Hilsen Geir Åge