



Innherred samkommune

Plan-, byggesak-, oppmåling- og miljøenheten

Kristin og Hågen Skjelstad
Lysaker 7
7620 SKOGEN

Deres ref:

Vår ref: ODNJOH 2011/9867

Dato: 06.04.2016

Klage på vedtak angående dispensasjonssøknad for nytt elevinternat - 1719/37/181 Skaun 2 - Skogn Folkehøgskole

Den 08.12.2015 fattet Innherred Samkommune vedtak om rammetillatelse for nytt elevinternat ved Skogn Folkehøgskole på eiendommen 1719/37/181, Skaun 2 i Levanger kommune.

I brev datert 15.01.2015 påklager naboene Kristin og Hågen Skjelstad vedtaket gjennom et brev som kommunen mottok den 19.01.2016. Det var da gitt utsatt klagefrist i forbindelse med julehøytiden etter henvendelse fra Skjelstad. I tillegg til klagen var det lagt med 4 vedlegg som gikk på avisartikkel med Reidar Kjesbu angående byggestil i Levanger, historisk skriv fra Skogn il angående Småland og tilhørende historier, et skriv med tanker rundt dispensasjon, samt et skriv hvor naboer på Småland har signert et brev hvor de støtter Kristin og Hågen Skjelstad sin klage. Klagen vil med fristforlengelsen bli å anse som rettidig, jfr. fvl §§ 29 og 30. **Klagen lyder som følger:**

«Vi påklager vedtak av 08.12.15. - brev mottatt 16.12.15 angående godkjent dispensasjonssøknad/rammetillatelse. Klagefristen er overholdt i.f.t. brev fra Innherred samkommune 04.01.16.

Våre tidligere merknader til nabovarsel angående rammetillatelse står ved lag.

Vi henviser til sentrale skriv denne saken fra tidligere og påklager herved både rammetillatelse og godkjent dispensasjonssøknad for tilbygg/påbygg av elevinternat etter alternativ C.

Vi forventer at alle viktige sakspapirer følger saken videre bl.a. merknader datert 17.11.13 og 28.11.14 videre klageskriv fra advokat Ingrid Hoøen datert 25.11.14 og 29.01.15. Det savnes flere navn på naboer som skrev under som en støtteerklæring i.f.t. vår tidligere klage på rammetillatelse. Dette ble sendt Letnes arkitektkontor og datert 28.11.14. Observerer at bare 6 naboer i tillegg til oss, har fått kopi av vedtak og merker oss at 8 andre naboer ikke er informert om godkjent dispensasjonssøknad fra Innherred samkommune. Dette oppfatter vi som feil i saksgang. Kjenner til at ny saksbehandler, Odin M. Johnson, måtte etterspørre merknad til nabovarsel via vår advokat Ingrid Hoøen.

Vi hevder fortsatt at administrativ saksbehandling av byggesøknad og dispensasjonssøknad er feil i denne saken da det er et svært stort og omfattende byggeprosjekt. Her planlegges å

bygge på særegne grunnforhold. Vi fastholder det vi tidligere har påpekt og til tross for rapport om grunnundersøkelser er vi ikke beroliget.

Vi vet at dispensasjon fra arealplan ikke skal være enkelt å avgjøre. Det skal offentliggjøres og være kjent for alle naboer. Berørte, som oss naboer, får liten medvirkning og alt blir mindre forutsigbart. Kan vi heretter stole på at kommunale planer følges? Skal det være så enkelt som i dette tilfellet, å fravike planen? I såfall tror vi at vanlige folks engasjement i planprosessen svekkes. Det virker som om planen enkelt kan fravikes etter behov.

Vi leser i vedtakspapirene at kommunen selv er i tvil om dispensasjon bør gis (s.7) En slik tvil hos samkommunen burde være nok til ikke å gi dispensasjon da vi oppfatter at dispensasjon bare kan gis i klare tilfeller der ingen blir skadelidende. Vedtaket er fattet uten politisk behandling og det virker motstridende å fravike en arealplan som fra før er politisk behandlet.

Vi kjenner til at Levanger kommune har fredet trehusbebyggelse i bykjernen og forventer at gammel trehusbebyggelse har en bevaringsverdi her på Småland også! Eldre hus treng rom rundt seg og bør ikke stenges inne av nye/moderne bygg. Se uttalelse i L-A 28.05.15. (vedl.1) Historien om vårt hus /eiendom starter i 1880-åra og det er ikke tilfeldig at vi valgte å ta over eiendommen etter «Paul smed» som tredje generasjon. Det var etter grundig overveielse. I vår smie ble Skogn I.L. stiftet i 1906, alt dette lenge før SKOFO kom til gamle Skogn sentrum (Se vedlegg fra klubbavis des. 1996)

Vi leser mange påstander fra Innherred samkommune sin side, der «kommunen mener» å ha bedre kjennskap til vår daglige tilværelse hva angår påkjenning fysisk og psykisk med et svært internat/sommerhotell så nært vår eiendom. Fakta er at vi oppholder oss mye på nybygd altan og området mot vestsiden av huset vårt, der planter og trær/busker skaper ro og harmoni i ettermiddags- og kvelds-sol hele sommerhalvåret. Et område som vil bli sterkt berørt, negativt, ved en eventuell bygging tett inntil eiendommen.

Vi oppfatter av samkommunens vedtak at de er lydhøre for utbygger sine påstander om at alt. C blir det beste for oss begge og at det skal «bankes gjennom» og med svært lite hensyn til nærmeste nabo. Rett og slett en urimelig og urettferdig avgjørelse å gi tillatelse for omsøkte bygg når det finnes flere andre gode løsninger for utbygg/nybygg av internat på eiendommen de disponerer. «Utbygger har ikke rettskrav på å få innvilget dispensasjon» sies det her.

Vi mener at alt. C er hemmende og sjenerende for oss til daglig - videre skjemmende for helheten i bygningsmassen og vil bryte med kulturlandskapet og øvrige bygg i nærområdet. Med utgangspunkt i samme høyde som 74- bygget og en gjennomsnittshøyde på ca 10 m, hvor høyt vil dette bygget rage opp i lufta nederst mot fylkesvei 111? Vi forventer at utbygger og saksbehandlere tenker grundig over dette og kan gi oss et realistisk svar på det!

Alle tre alternative tilbygg til 74 - bygget mot sør- vest er planlagt å bli knyttet sammen med eksisterende bygg via en korridor. I vedtaket står det: «Tilbygg vil oppføres på fradelt parsell av hovedeiendom». I realiteten er dette et nytt bygg på ubebygde og fradelt tomt. Unntak etter pkt. 2.1. kan da ikke gis om vi forstår teksten i vedtaket riktig? Videre står: «Et krav om plan» jmf. Pkt. 1.1.

Vi har ved flere anledninger muntlig og skriftlig, påpekt at alt. B er en bedre løsning for oss som nærmeste nabo om bygging i dette området blir en realitet. Alt. B framstår som en god løsning med tanke på samlokalisering for utbygger og vil gi den aller beste nærhet til «hjertet i skolen» som det uttrykkes. Samkommunen legger til grunn at samlokalisering og nærhet til øvrige bebyggelse er spesielt viktig.

Vi som nærmeste nabo vil presisere at alternativ plassering øst for 74- bygget vil dekke alle disse behovene og være positiv for videre drift av SKOFO (tegning s.16) Denne løsningen vil også være en god løsning for naboer og ikke til hinder for nærmeste nabo bak smia og garasje. Videre ønsker vi å presisere at veien mellom internat og øvrige naboer er skiltet med gjennomkjøring forbudt og kan med fordel stenges helt! (Kont. lensmannskontor nov. 15)

For oss og flere andre naboer i nærområdet er det åpenbart at den aller beste løsningen vil være å bygge ut fra 54 - bygget for å danne et «tun» og knytte nytt internat til øvrige bebyggelse med samlokalisering høyt prioritert! Et byggeprosjekt på trygg grunn inn mot «jordmelen» ved gårds plass og som vil få god utsikt for alle ansatte, elever og leietakere.

Vi kan heller ikke se i siste vedtak at samkommunen har stilt krav om tiltak for å forebygge setningsskader på vår eiendom. Det er tidligere anført at vi mener det er stor sannsynlighet for skade når et så stort bygg planlegges lagt kloss inntil et gammelt bygg med grunnmur etter datidens byggeskikk. Vi krever at det blir gjort konkrete tiltak for å hindre setningsskader på vår nyrestaurerte hus av gammel årgang, bygd av tømmer og på steinmur. Vi krever at samkommunen pålegger utbygger å kvalitetssikre et evt. byggeprosjekt for å unngå skade på huset vårt! Ved evt. bygging må de oppnevnes en ansvarlig person vi kan forholde oss til med tanke på dette.

Vi blir ikke overrasket over å lese uttalelse fra Erik Solheim (s.4/5) ang. kjente/ukjente kulturminner innenfor tiltaksområdet. Småland, det gamle Skognsentrums, hadde tidlig bosetting. Vi blir svært overrasket over at grunnforhold og evt. kulturminner ikke skal vurderes grundigere og som anbefalt under «Kulturfaglig uttalelse» (s.4)

Vi er svært uenig i at samkommunen anfører at en dispensasjon ikke medfører at utnyttelsen av naboeiendom blir vesentlig dårligere da bl.a. krav om avstand på 4 m til nabo er overholdt

Vi mener dette er helt feil og stiller seg i rekken av påstander å lese. Ikke bare blir utnyttelsen av vår eiendom dårligere, vi påstår at vår eiendom blir mer eller mindre ødelagt!

Vi har hatt besøk av eiendomsmegler Kristen Fostad som sier at verdiforringelsen vil bli betydelig med et svært internat så nært tomtegrense. Med tanke på salg av eiendom, vil verdien reduseres betraktelig.

Innherred samkommune opplyser selv at det etter lovens forarbeider skal svært mye til for å kunne gi dispensasjon. Dispensasjon fra arealplan kan gi hvor intensjon ikke vesentlig tilsidesettes og fordelene er klart større enn ulempene ved å fravike plan - alt etter en helhetsvurdering. Lovens vilkår for å gi dispensasjoner ikke oppfylt i vår sak.

Et vilkår for å gi dispensasjon er at fordelene blir større enn ulempene. Her opplever vi at ulempene for oss blir så store at de blir ødeleggende for vår eiendom og for generasjoners livsverk.

Vi fastholder som svært viktig for avgjørelsen av denne saken, at SKOFO har gode alternative utbyggingsmuligheter. Vi oppfatter at styret i SKOFO er fastlåst i alternativ C. Vi forventer at utbygger må reagere på forslag fra naboer, kan hende er det mulig å komme fram til en minnelig løsning - et forlik mellom to parter eller et kompromiss til fordel for begge.

Vår eldste datter som representerer neste generasjon i heimen vår, har intervjuet undertegnede. Basert på dette, har hun skrevet et sammendrag som gir innblikk i vår prosess. Vi ønsker å legge ved dette som et vedlegg til klage (vedl.3) Vi har ikke hatt Ønske om å gå ut i media tidligere. Vårt ønske har hele tiden vært å finne en løsning etter dialog mellom partene og et samarbeid bygd på en god demokratisk prosess. På oppfordring fra flere lar vi denne artikkelen komme på trykk sammen med et intervju av en annen nabo, Kristin Fostad, mest sannsynlig i avisa Innherred i uke 3

Vi oppfatter ikke fylkesmannens vedtak av 20.10.14 som en avvisning av våre innsigelser/anmerkninger/nabounderskrifter i denne spesielle byggesaken. Fylkesmannen trengte ikke ta stilling til disse da vedtaket fra Innherred samkommune var ugyldig. Dette ble bekreftet over tlf. til oss og senest ved henvendelse fra advokat Ingrid Hoøen til rådgiver Inger M. Garmo 19.11.14.

Det forventes at vi som naboer blir respektert på lik linje med utbygger og alle samarbeidspartnere de har. Det forventes at klagen med alle saksdokumenter videresendes til Fylkesmannen.

NB! Dette er en åpenhertig klage på vedtaket. Vi ønsker fortsatt et godt naboforhold til SKOFO og å videreføre gode naboforhold på Småland som tidligere. Åpenhet og ærlighet samt et ønske om dialog har vært av stor verdi for oss for å kunne ytre våre meninger og hevde vår rett i en demokratisk prosess.»

Ny ansvarlig søker, Promidt AS v/Helge Skjerpe, har i brev datert 09.02.2016, kommet med følgende kommentarer til mottatt klage;

«Promidt AS, som ansvarlig søker, mener det ikke har kommet inn nye viktige argumenter fra naboklage og vil derfor ikke kommentere saken ytterligere.»

Kommunens vurdering av klagen:

Kommunen har vurdert nabomerknadene på vedtak av 08.12.2015 ved førstegangsvedtaket og kan ikke se at det foreligger vesentlige nye momenter i klagen som ikke var kjent ved vedtak om rammetillatelse av 08.12.105. Kommunen har likevel valgt å utdype noen av punktene. Det må også nevnes at opprinnelig ansvarlig søker, Letnes arkitektkontor AS, trakk sine ansvarsretter i prosjektet i brev datert 28.01.2016. I brev datert 09.02.2016 søker Promidt AS og å ta over funksjonene, noe som ble godkjent i vedtak datert 06.04.2016.

Det påpekes i klagen at 8 beboere på Småland som var med på å underskrive et fellesskriv som merknad til nabovarslet, ikke fikk kopi av vedtaket.

I dette skrivet med underskrifter var det svært vanskelig å tyde flere av underskriftene på det innsendte brevet. Det var heller ikke oppgitt noen avsender eller adresse i dette brevet. Kommunen gjennomgikk beboere i området og sammenlignet med signaturene i brevet. Flere signaturer lot seg ikke tyde og stemte ikke overens med naboer i området, noe som gjorde at de heller ikke fikk noen kopi av vedtaket. Dette gjaldt 5 underskrifter, de øvrige 8 som hadde skrevet under fikk kopi av vedtaket. Kommunen kan ikke se at ligger noen feil saksgang i dette da det ikke var mulig å oppdrive hvem som egentlig hadde signert denne merknaden.

Videre påpekes det i klagen de mener en slikt sak ikke bør behandles administrativt.

Dette spørsmålet ble tatt opp i plan- og utviklingskomiteen i Levanger kommune den 12.11.2014, hvor det ble vedtatt at «saken behandles administrativt da den ikke anses å være av prinsipiell art». Kommunen har videre i behandlingen forholdt seg til dette vedtaket.

Utover dette vurderer kommunen at det ikke foreligger noen nye momenter i saken som tidligere ikke er belyst. Vedleggene til klagen er ikke kommentert, men vil bli vedlagt den videre oversendelsen til fylkesmannen.

Vedtak:

Kommunen kan ikke se at det foreligger feil ved saksbehandlingen som har hatt betydning for utfallet av vedtakets innhold. Det har heller ikke kommet frem nye opplysninger i saken som tilsier en oppheving eller endring av vedtaket. Klagen tas med dette ikke til følge. Vedtak av 08.12.2015 opprettholdes.

Kommunens vedtak i sak 1002/15 opprettholdes. I medhold av plan - og bygningsloven § 1-9 jf. forvaltningsloven § 33. 4 ledd oversendes kommunes vurdering til fylkesmannen i Nord- Trøndelag for endelig avgjørelse.

Med vennlig hilsen

Odin Magnus Johnson
Byggesaksbehandler

Kopi til:

<i>Skogn Folkehøgskole</i>	<i>Lysaker 15</i>	<i>7620 Skogn</i>
<i>Camilla Hallan</i>	<i>Gamle E6 1231</i>	<i>7620 Skogn</i>
<i>Reidar Rønning</i>	<i>Småland 5</i>	<i>7620 Skogn</i>
<i>Borgny og Bjørn Halland</i>	<i>Småland 4</i>	<i>7620 Skogn</i>
<i>Ali Nameer Hussein</i>	<i>Lysaker 10</i>	<i>7620 Skogn</i>
<i>Steinar Hegnes</i>	<i>Gamle E6 1229</i>	<i>7620 Skogn</i>
<i>Zainab Mohammed</i>	<i>Lysaker 10</i>	<i>7620 Skogn</i>
<i>Jørgen Pedersen</i>	<i>Lysaker 12</i>	<i>7620 Skogn</i>
<i>Promidt v/Helge Skjærpe</i>	<i>Moaffjæra 10</i>	<i>7620 Skogn</i>
<i>Kristin Fostad</i>	<i>Gamle E6 1240</i>	<i>7620 Skogn</i>
<i>Maria Taskila</i>	<i>Lysaker 8</i>	<i>7620 Skogn</i>
<i>Ingebjørg Hegnes</i>	<i>Gamle E6 1227</i>	<i>7620 Skogn</i>
<i>Per Idar Hegnes</i>	<i>Gamle E6 1227</i>	<i>7620 Skogn</i>

<i>Tore Christensen</i>	<i>Lysaker 5</i>	<i>7620 Skogn</i>
<i>Reidar Leinsvang</i>	<i>Lysaker 4</i>	<i>7620 Skogn</i>
<i>Olav Bedin</i>	<i>Småland 3</i>	<i>7620 Skogn</i>
<i>Anita Schmidt</i>	<i>Småland 16</i>	<i>7620 Skogn</i>
<i>Vidar Andersen</i>	<i>Småland 1</i>	<i>7620 Skogn</i>