

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
148/15	Plan- og miljøutvalet	PS	11.11.2015

Saksbehandlar	ArkivsakID
Benjamin Hicks	14/3962

Klage på vedtak i sak 088/15 og søknad om dispensasjon for oppføring av tomannsbustad - gbnr 137/771 - Krom Holding AS

Vedlegg:

Klage på vedtak i sak 08815 2Klage på vedtak i sak 08815Saksframlegg med avvik og vedtak i utvalssak 07615 og 08815Saksframlegg utan avvik

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Det ver vist til plan- og miljøutvalet sitt vedtak i sak 088/15. Plan- og miljøutvalets vedtak vert presisert som følgjer:

«Tomten ligg som siste tomt i eit allereie eksisterande bustadfelt, og tomten kan nyttast til bustadføremål. Plan- og miljøutvalet gjev dispensasjon frå Reguleringsplanen sin bestemmelse avsnitt A avsnitt 1, på følgende vilkår: Utnyttingsgraden er 30 %-BYA. Det kan kun byggast ein einebustad på tomta. Bygget kan kun være i to høgder, inklusiv underetasje.»

eller

«Tomten ligg som siste tomt i eit allereie eksisterande bustadfelt, og tomten kan nyttast til bustadføremål. Plan- og miljøutvalet gjev dispensasjon frå Reguleringsplanen sin bestemmelse avsnitt A avsnitt 1, på følgende vilkår: Utnyttingsgraden er 30 %-BYA. Det kan byggast ein tomannsbustad på tomta. Bygget kan kun være i to høgder, inklusiv underetasje.»

Denne presiseringa er ikkje ei endring av vedtaket i sak 018/15. Vedtaket skal sendast på nytt til partane med ny klagerett.

Plan- og miljøutvalet - 148/15

PM - behandling:

Karl Vågstøl-H var ugild grunna ein klient som er utbyggjar i området og han deltok difor ikkje i handsaming av denne saka.

Fellesframlegg

Endring til rådmannen sitt framlegg:

Første framlegg endring i nest siste setning: *Det kan kun byggjast ei bueining på tomta.*

Framlegget vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Det ver vist til plan- og miljøutvalet sitt vedtak i sak 088/15. Plan- og miljøutvalets vedtak vert presisert som fylgjer:

«Tomten ligg som siste tomt i eit allereie eksisterande bustadfelt, og tomten kan nyttast til bustadføremaal. Plan- og miljøutvalet gjev dispensasjon frå Reguleringsplanen sin bestemmelse avsnitt A avsnitt 1, på følgjende vilkår: Utnyttingsgraden er 30 %-BYA. Det kan kun byggast ei bueining på tomta. Bygget kan kun være i to høgder, inklusiv underetasje.»

Denne presiseringa er ikkje ei endring av vedtaket i sak 018/15. Vedtaket skal sendast på nytt til partane med ny klagerett.

Saksopplysningar:

Avvik i tidlegare saksframlegg:

Tidlegare saksframlegg svarer ikkje til det saksframlegget som er lagt fram av rådmannen. Vi forstår at tekniske feil i arkivsystemet skal ha ført til endringar i det eksempelet som er presentert plan- og miljøutvalet tidlegare. Dette gjelder både saksframleggets innhald og form. Rådmannens tidlegare saksframlegg er vedlagt denne saka.

Presisering av tidlegare dispensasjonsvedtak:

Rådmannens sitt tidlegare framlegg til vedtak var:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 gis det ikkje dispensasjon frå rettsverknaden av reguleringsplanen for Ikenberget for oppføring av tomannsbustad som vist på innsendt søknad på gbnr 137/771, jf. pbl §§ 12-4 og 1-1.»

Plan- og miljøutvalet fatta fylgjande vedtak i sak 088/15:

«Tomten ligg som siste tomt i eit allereie eksisterande bustadfelt, og tomten kan nyttast til bustadføremaal. Plan- og miljøutvalet gjev dispensasjon frå Reguleringsplanen sin bestemmelse avsnitt A avsnitt 1, på følgjende vilkår: Utnyttingsgrad er 0,30 BYA. Det kan kun byggast ein bustad. Bygget kan kun være i to høgder, inklusiv underetasje.»

Der er uklart for administrasjonen kva plan- og miljøutvalet har fatta vedtak om, og ber at plan- og miljøutvalet presiserer sitt vedtak:

1. **«Utnyttingsgrad er 0,30 BYA»**

Det vises til rettleiaren «grad av utnytting» samt TEK § 5-1 (2) som lyder:
«*Grad av utnytting skal fastsettes etter en eller flere av følgende metoder:*

1. *bebygd areal (BYA)*
2. *prosent bebygd areal (%-BYA)*
3. *bruksareal (BRA)*
4. *prosent bruksareal (%-BRA).*»

Når utnyttingsgraden er skildra som 0,30 BYA blir dette forstått slik at tomte berre kan byggast ut med ein BYA på 0,30 m². Administrasjonen legg til grunn at det har vore eit ynskje om å fastsette grad av utnytting som tillate bebygd areal i prosent av netto tomteareal (gult område). Dersom dette er tilfelle kan vedtaket reparerast/presiserast slik:

«Utnyttingsgraden er 30 %-BYA»

2. «**Det kan kun byggast ein bustad**»

Omgrepa «Frittliggende eneboliger, Bolighus, Eneboliger, Boligformål, Boliger, Frittliggende bolighus, Eksisterende bebyggelse, Prosjektert bebyggelse, Boligbebyggelse, Våningshus» er vanlege termer som er nytta i kommunale reguleringsplanar. Felles for dei alle er at dei ikkje einsidig knytt seg til ein bestemt tidsepoke. Dei omfattar alle område som det vil vere naturleg i dag å kalle einebustadområder.

Forskjellig bruk av omgrep er snarare eit uttrykk for at det har ikkje vore naudsynt å vere meir presis i ordbruken; det har alltid vore snakk om einebustadområde. Dersom det har vore regulert ei anna utnytting, har det vore uttrykkeleg presisert. Det same gjelder også for reguleringsplanen for Ikenberget bustadfelt.

I rådmannens framlegg til vedtak går det fram at det ikkje gis « *dispensasjon frå rettsverknaden av reguleringsplanen for Ikenberget for oppføring av tomannsbustad*». Vi ber Plan- og miljøutvalet fastsette kva som er meint med omgrepet «bustad» i denne saka, og om dette inneber at det kan førast opp ein tomannsbustad på tomte eller ikkje.

Vedtaket kan presiserast slik:

«*Det kan kun byggast ein einebustad på tomte.*»

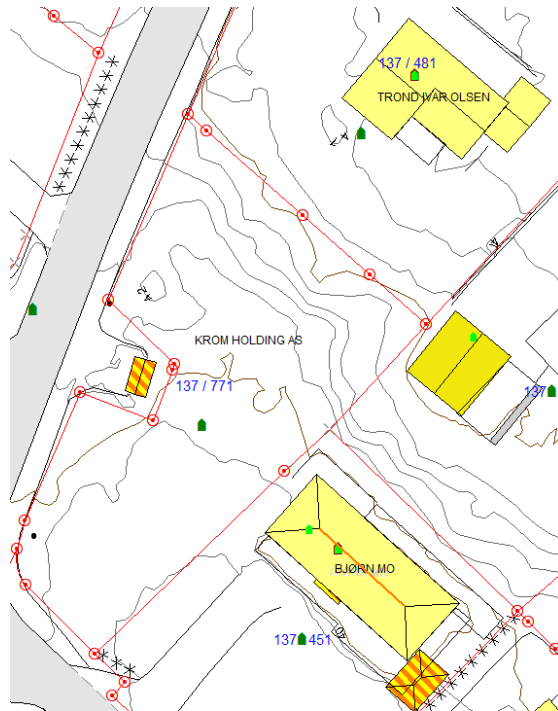
eller alternativt

«*Det kan byggast ein tomannsbustad på tomte.*»

Vi vil be at vedtaket blir grunnlagt dersom det vert nå gjeve dispensasjon for oppføring av ein tomannsbustad på tomte. Dette på grunn av tidlegare vedtak som Plan- og miljøutvalet har fatta på eigeidomen og som også har vore brakt inn for fylkesmannen.

Opplysningar til saka:

Bjørn Mo, eigar av gbnr 137/451 har tidlegare protestert mot innsendte søknad frå Krom Holding AS, og har sendt inn klage på plan- og miljøutvalets vedtak i sak 088/15. Bjørn Mo er gitt fullmakt til å skrive under på klage for Trond Ivar Olsen, eigar av gbnr 137/481. Klagen er vedlagt saka.



Plan- og miljøutvalet tok ikkje standpunkt til sjølve byggesaka i utvalsmøtet, men handsama dispensasjonssøknaden. Vi forstår det slik at Plan- og miljøutvalet ynskjer at rådmannen skal handsame byggesøknaden administrativt.

Før klagen vert lagt fram for plan- og miljøutvalet for handsaming, ynskjer vi å få presisert Plan- og miljøutvalet sitt tidlegare vedtak i saka. Dette på bakgrunn av det som går fram i saksutgreiinga, og då ei presisering av vedtaket kan ha innverknad for vår handsaming av klagen. Ein oppklaring omkring vedtakets innhald kan føre til at klagen fell bort.