

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Marianne Aadland Sandvik	Gbnr - 18/36, FA - L42	16/120

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
83/2016	Utval for drift og utvikling	PS	06.12.2016

GBNR 18/36 - Sagstad - Klage på løyve - Søknad om dispensasjon frå reguleringsplan for oppføring av tremannsbustad

Vedlegg:

Klage på vedtak - Dispensasjon frå reguleringsplan for Solhaug - GBNR 18/36

Følgeskriv

Presisering angående veg til planlagd bustad i Sagstadvegen 107

Kommentar til klage på vedtak frå Statens vegvesen angående dispensasjon frå reguleringsplan for oppføring av tremannsbustad GBNR 18/36 Sagstadvegen

kommentar til klage på vedtak fra Statens vegvesen ang dispensasjon fra reguleringsplan for oppføring av tremannsbolig GBNR 1836 Sagstadvegen

Kommentar til klage på vedtak fra Statens vegvesen Gbnr 18-36 Sagstad

Saksopplysningar:

Tiltak:

I medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd har ansvarleg søkjar, Magnus Helgesen ved Majo eigedom AS, søkt om dispensasjon frå Reguleringsplan for Solhaug (arealplanid: 125620080002) for oppføring av fleirmannsbustad/rekkehus (tre bueiningar) på eit areal som er regulert til einebustad og auka utnytting frå 30 %-BYA til 35 %-BYA.

Planlagd tiltak er skildra slik gjennom situasjonsplan og terrengprofil vedlagt søknad om rammeløyve:



Sakshistorikk:

Ved administrativt vedtak av 22.9.2016, DS-313/2016, vart søknad om dispensasjon frå reguleringsplan for oppføring av tremannsbustad på eit areal som er sett av til einebustad avslått. Avslaget vart klaga på av ansvarleg søkjar i brev datert 30.9.2016.

Utval for drift og utvikling (UDU) i Meland kommune gav i møte den 25.10.2016, saksnr. 67/2016, dispensasjon for oppføring av tremannsbustad på gbnr. 18/36. Klage frå ansvarleg søkjar vart med dette teke til følgje av UDU. Vedtaket hadde følgjande ordlyd:

«I medhald av plan- og bygningslova § 19-2, jf. § 19-1, gir UDU dispensasjon fra reguleringsplan for oppføring av tremannsbustad på gbnr 18/36 i Meland kommune. Administrasjonen sitt avslag blir oppheva.

Utval for drift og utvikling finn at vilkåra for å gi dispensasjon er oppfylt. UDU vurderer at gbnr. 18/36 som omsøkt ikkje kjem i vesentleg strid med omsyna bak regelverket dispensasjonen gjeld.

UDU legg etter synfaring vekt på følgjande fordelar ved tiltaket:

- Gang og sykkelvei til skole aktivitetstilbud og nærsenter er alt på plass*
- Passer inn i nærmiljøet*
- Positiv fortetting av området.»*

Statens vegvesen har rettidig klaga på vedtaket ved skriv datert 17.11.2016. Ansvarleg søkjar, Majo eigedom AS, har på vegne av tiltakshavar sendt tilsvar til klagen i brev datert 22.11.2016.

Klaga vert nærare gjennomgått nedanfor. Det vert elles vist til vedlagte saksdokument i si heilskap.

Nærare om innhaldet i klagen frå Statens vegvesen:

-Klagar er ikkje samd med UDU si vurdering om at gang- og sykkelveg til nærsenter er på plass. Etter vegvesenet sitt syn er ikkje dagens tilbud godt nok. Vegvesenet meiner òg at UDU ikkje har vurdert tryggleiken for dei som vel å gå eller sykle langs fv. 244. Etter deira syn toler ikkje denne vegen auka trafikk, utover det som allereie er regulert, før det er bygd eit trygt tilbud for gåande og syklande langs vegen.

-Klagar viser til Arealdelen av kommuneplanen kapittel 3.1.3 og kan ikkje sjå at vedtaket settar opp om kommunens arealstrategi og dei nasjonale målsettingane om meir miljøvenlege transportformer.

-Vidare viser klagar til at gang- og sykkelvegen mot Frekhaug, rundt Sagstad skule og Bustølvegen, er 1,5 gong så langt som fv. 564. I tillegg viser dei til at ruta har varierende standard og ikkje innbyr til auke del gåande og syklande, i tråd med kommunen sin arealstrategi. Ruta går i tillegg gjennom skuleområdet, og det er såleis ikkje ønskjeleg med auka bruk av trasèen i skuletida.

-Klagar viser til at ein dispensasjon i denne saka vil ha direkte konsekvensar for helse og tryggleik. Dispensasjon vil vere lite framtidsretta då det legg til rette for fleire bilbaserte bustader i sentrale deler av kommunen, og tryggleiken for dei mjuke trafikantane i området er ikkje tilstrekkeleg vurdert.

-Klagar kan ikkje sjå at vilkåra for å kunne gje dispensasjon er oppfylt i denne saka. Dei viser i tillegg til at ein dispensasjon vil skape presedens for nabotomten som er ubebygde, og for andre

saker i området, til dømes område B5 Langeland.

Det vert vist til klaga i sin heilskap.

Vurdering:

Lov- og plangrunnlag – Rettsleg utgangspunkt for kommunen si klagevurdering:

På bakgrunn av klaga og opplysningane i saka elles, skal kommunen på ny vurdere om vilåra for å gi dispensasjon som omsøkt er til stades i saka.

Gbnr. 18/36 ligg innanfor *Reguleringsplan for Solhaug*, vedteken 16.9.2009, og grenser til *Reguleringsplan for Tua*, vedteken 9.5.2007. Gbnr. 18/36 er regulert til frittliggande småhusbusetnad (utbyggingsområde B3) med maksimal utnyttingsgrad 30%-BYA.

Gjennom føresegn 3.1.1 tillèt planen «...*einebustader, tilkomstvegar og parkering knytt til desse*». Det er ein føresetnad for at kommunen kan gi løyve etter plan- og bygningslova kap 20 til oppføring av fleirmannsbustad/rekkehus med tre bueiningar som omsøkt, at det ligg føre dispensasjon frå bustadtype (tal på einingar) og utnyttingsgrad.

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak føresegna i reguleringsplanen må etter dette ikkje bli (1) «*vesentlig*» sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere (2) «*klart større*» enn ulempene. Det skal i tillegg takast omsyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1 som seier at «*[l]oven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.*»

Ein dispensasjon vil kunne undergrave planane som informasjons- og avgjerdsgrunnlag. Ut ifrå omsyna til offentlegheit, samråd og medverknad i planprosessen er det difor viktig at endringar av planar ikkje skjer gjennom enkeltdispensasjonar, men blir handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanar, jf. Otd.prp. nr. 32 (2007-08) s. 242.

Sivilombodsmannen er også klar på at hovudregelen er at reguleringsplanar skal følgjast til dei vert endra eller oppheva, og at endringar av arealutnyttinga skal skje i plan og ikkje gjennom dispensasjonar.

I Reguleringsplan for Solhaug er eigedomane regulert til einebustader og tomannsbustader fordi kommunen ønskjer småhusbusetnad i området, med få bueiningar.

Når det gjeld vilkår 2 er det i hovudsak samfunnsmessige omsyn og dei allmenne interessene av planfagleg og arealdisponeringsmessig karakter som skal tilleggjast vekt. Personlege tilhøve og fordelar som er avgrensa til eigar, brukar eller ein mindra personkrets vil difor berre unntaksvis kunne vektleggjast i denne vurderinga.

Pbl § 1-1 legg opp til at utbygging skal skje gjennom aktiv planlegging som «*skal bidra til å samordne statlege, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser.*» Det skal i den samanheng «*legges vekt på langsiktige løysningar, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.*»

Kommuneadministrasjonen har vurdert søknaden på bakgrunn av grunnvilkåra i pbl § 19-2 andre ledd, med særleg vekt på dei omsyn som er framheva i §§ 19-2 og 1-1. Administrasjonen har òg vurdert spørsmålet om dispensasjon opp mot dei oppgåver og omsyn som normalt skal takast i vare

gjennom planprosess, jf. pbl § 3-1.

Konkret vurdering av klagen:

Utgangspunktet for administrasjonen er at det er UDU sitt vedtak i sak 37/2016 som gir uttrykk for Meland kommune sitt standpunkt i saka. UDU har etter synfaring på staden vurdert vilkåra for dispensasjon som oppfylt. UDU har i klageomgangen høve til å «(...) oppheve eller endre vedtaket dersom den finner klagen begrunnet», jf. fvl § 33 andre ledd.

Til tross for ovannemnde utgangspunkt, vil det i alle saker vere administrasjonen sitt ansvar å fremje forslag til vedtak som er gyldig og i samsvar med aktuelt rettsgrunnlag, slik at kommunen treff gyldige vedtak i samsvar med gjeldande rett og lovgjevars intensjon.

Etter gjennomgang av klagen er administrasjonen framleis av den oppfatning at tiltaket vil vere vesentleg i strid med omsyna bak arealformålet i Reguleringsplan for Solhaug. Saka vil også vere eigna til å skape presedens som rettesnor for seinare avgjerder i liknande saker. Vi viser i den samanheng til at det er ytterlegare ein ubebygd tomt innanfor reguleringsområdet, samt at det i tilgrensande område, som er regulert til ein bustad i Reguleringsplan for Tua, står fire tomter som ikkje er bebygde. Dispensasjon i denne saka vil såleis kunne skape presedens for minimum fem tomter. Når det gjeld dispensasjonsvurderingane viser administrasjonen til grunngevinga i det opphavlege avslagsvedtaket og saksframstillinga i førre klageomgang.

Noko ytterlegare grunngeving til dispensasjonsspørsmålet frå administrasjonen si side, kan ein ikkje sjå at det er grunnlag for. UDU må vurdere om det i klageomgangen er kome fram nye opplysningar som tilseier at vedtaket skal gjerast om.

Framlegg til vedtak og opplysningar om vidare handsaming:

Administrasjonen fremjar to alternative forslag til vedtak i saka. På bakgrunn av grunngevinga ovanfor er rådmannen sitt framlegg til vedtak at klagen vert teke til følge og at Utval for drift og utvikling treff nytt vedtak om å avslå dispensasjonssøknaden. Dette vil vere eit nytt enkeltvedtak etter forvaltningslova som skal sendast partane med opplysning om klagerett. Ein eventuell klage på vedtaket skal stilast til Meland kommune, som vidare sender den til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd etter vedtak i Utval for drift og utvikling.

Dersom Utval for drift og utvikling ikkje tek klage frå Statens vegvesen, datert 17.11.2016, til følge, skal saka sendast til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling tek klagen frå Statens vegvesen til følge. Utval for drift og utvikling opphevar vedtak datert 25.10.2016, saksnr. 67/2016, og avslår søknad om dispensasjon frå Reguleringsplan for Solhaug for oppføring av tremannsbustad på gbnr. 18/36, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

For grunngeving av vedtaket vert det vist til saksutgreiinga og vurderinga over.»

Alternativt framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling tek ikkje Statens vegvesen si klage til følge. Utval for drift og utvikling kan ikkje sjå at Statens vegvesen si klage inneheld ny grunngeving eller nye opplysningar som tilseier at

dispensasjonsvedtaket av 25.10.2016, saksnr. 67/2016, vert omgjort. Vedtaket vert oppretthalde.

Saka vert sendt til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.»

Utval for drift og utvikling - 83/2016

UDU - behandling:

Henriette Fennelly, FrP, kom med følgjande tillegg til alternativt framlegg til vedtak:

"UDU gjentek argument frå opprinneleg vedtak:

- Reguleringsplan er frå 2008, og etter den tid er ny kommuneplan vedtatt. Den ivaretek dette område og legg opp til fortetning av område.
- Gang- og sykkelveg er tilstades og vert i dag nytta av skoleelever frå 1-7 klasse.

Ved røysting fekk framlegg til vedtak frå administrasjonen 0 røyster for, 9 i mot og fall.

Alternativt framlegg til vedtak frå administrasjonen med tillegg frå Henriette Fennelly, FrP, fekk 9 røyster for, 0 i mot og er såleis samrøystes vedteke.

UDU - samrøystes vedtak:

"Utval for drift og utvikling tek ikkje Statens vegvesen si klage til følge. Utval for drift og utvikling kan ikkje sjå at Statens vegvesen si klage inneheld ny grunngjeving eller nye opplysningar som tilseier at dispensasjonsvedtaket av 25.10.2016, saksnr. 67/2016, vert omgjort. Vedtaket vert oppretthalde.

UDU gjentek argument frå opprinneleg vedtak:

- Reguleringsplan er frå 2008, og etter den tid er ny kommuneplan vedtatt. Den ivaretek dette område og legg opp til fortetning av område.
- Gang- og sykkelveg er tilstades og vert i dag nytta av skoleelever frå 1-7 klasse.

Saka vert sendt til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.»