

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
041/17	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	08.03.2017

Saksbehandlar	ArkivsakID
Torbjørn Helgeland	15/3700

53/26 - Midtre Mjelde - Søknad om dispensasjon til oppføring av endra hustype

Vedlegg:

53/26 - Søknad om dispensasjon til bygging av endra hustype

Skanning fra Byggmester Mosevoll

VS Skanning fra Byggmester Mosevoll

53/26 - Midtre Mjelde - Søknad om bygging av endra hustype

53/26 - e-post av 21.02.2017

53/26 - e-post av 22.02.2017

20170222_084241_1487781508490

53/26 - e-post av 23.02.2017

53/26 - e-post av 26.02.2017

53/26 - e-post av 26.02.2017 - 2

20170222_084241_1487781508490

53/26 - e-post av 26.02.2017 - 3

53/26 - e-post av 27.02.2017

53/26 - e-post av 27.02.2017 - 2

53/26 - e-post av 28.02.2017

53/26 - e-post av 28.02.2017 - 2

53/26 - e-post av 01.03.2017

53/26 - e-post av 01.03.2017 - vedlegg

53/26 - e-post av 02.03.2017

53/26 - Vedtak 18052016 saksnr 046/16

Vedtak riving og oppføring av ny einebustad 53/26

53/26 - Midtre Mjelde - Søknad om løyve til tiltak - riving av eksisterande einebustad og oppføring av ny einebustad - søknad om igangsetjing av heile tiltaket - vedtak

53/26 - Midtre Mjelde - Søknad om løyve til tiltak - riving av eksisterande einebustad - ansvarsrett

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

"Det vert ikkje gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 nr. 5, bokstav a om oppføring av endra hustype på gnr. 53 bnr. 26."

Plan- og kommunalteknisk utval - 041/17

PL - behandling:

Saka vart handsama etter sak 026/17 slik at ass. rådmann kunne vera til stades i møtet.

Utvalsleiar viste til at det i samband med saka er framsett alvorlege truslar og gjorde slikt framlegg:

"Saka vert i medhald av kommunelova § 31 nr. 4 handsama i lukka møte."

AVRØYSTING

Framlegget vart samrøystes vedteke og møtet vart lukka.

Ragnar J. Tyssebotn, FRP, gjorde slikt framlegg: "Saka vert utsett inntil avgjerd frå fylkesmannen sak om lovlegkontroll ligg føre."

AVRØYSTING - utsetjing

Utsetjingsframlegget fall med 5 røyster (2AP,1MDG,1SP,1KRF) mot 2 røyster (2FRP)

Ragnar J. Tyssebotn, FRP, gjorde slikt framlegg: "Det vert gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 nr. 5, bokstav a om oppføring av endra hustype på gnr. 53/bnr. 26. Grunngeving: Det er allereie gjeve ein dispensasjon på eigedomen. Omsøkte hus er 1,8 meter høgare mønehøgda på enn det som er gjeve dispensasjon til per i dag. I tillegg er grunnflata 2 kvm større. Me kan ikkje sjå at det er noko grunn til å gå imot ei slik endring som er så liten. I tillegg meiner me at dette vil gje eit mykje betre visuelt inntrykk av eigedomen dersom dei får løyve. Me ser heller ingen grunn til å nekte unge folk som vil etablere seg i kommunen løyve til å byggje det huset dei ynskjer.

AVRØYSTING

Alternativ avrøysting

Rådmannen sitt framlegg - 5 røyster (2AP,1MDG,1KRF,1SP)

FRP sitt framlegg - 2 røyster (2FRP)

PL - vedtak:

"Det vert ikkje gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 nr. 5, bokstav a om oppføring av endra hustype på gnr. 53 bnr. 26."

Saksopplysningar:

Ansvarleg søkjar: Byggmester Øystein Mosevoll AS, Røskeland, 5281 Valestrandsfossen.

Heimelshavar/tiltakshavar: Georg Aasheim, Midtre Mjelde, 5286 Haus.

Dispensasjonssøknad motteke: 01.03.2017.

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av nytt moderne bustadhus på gnr. 53 bnr. 26, Midtre Mjelde. Motteke teikningar av tiltaket det er søkt om er identiske med teikningar som vart lagt til grunn i vedtak gjort av plan- og kommunalteknisk utval den 18.05.2016.

I plan og kommunalteknisk utval vart det i møte den 18.05.2016 saksnr.: 046/16 gjort fylgjande vedtak:

"Det vert gjeve dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen, jfr. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7, nr. 5, bokstav a, til riving av eksisterande bustadhus og oppføring av nytt bustadhus på gnr. 53/bnr. 26, Midtre Mjelde, jfr. plan- og bygningslova § 19-2. Nytt bustadhus skal byggast i tråd med opprinneleg byggestil og med same mønehøgda som eksisterande hus."

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i arealdelen i kommuneplanen er definert som LNF-område.

Det er krav om dispensasjon frå plan- og bygningslova § 11-6 og 11-7, nr. 5, bokstav a.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden

I dispensasjonssøknaden er det mellom anna synt til at fordelane er klart større enn ulempene med å byggja eit meir moderne og hensiktsmessig bustadhus.

Kommunen syner elles til motteken dispensasjonssøknad.

Uttale frå anna styresmakt

Ved tidligare sakshandsaming vart identiske teikningar sendt til uttale til Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland Fylkeskommune i brev av 09.02.2016.

Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon difor ikkje treng sendast til ny uttale. Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune får eventuelt positivt vedtak til klagevurdering.

Nabovarsling

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av eigedomen er vist i situasjonsplan datert 18.09.2014.

LOVGRUNNLAG

Det følgjer av plan- og bygningslova (pbl.) §§ 11-6 og 1-6 at tiltak ikkje kan setjast i verk i strid med kommuneplan.

Kommunen har høve til å gje dispensasjon frå føresegner gjeve i eller i medhald av plan bygningslova med heimel i pbl. § 19-2.

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klårt større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal nasjonale og regionale rammer og mål tilleggast særleg vekt, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ein direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2(4).

Ved dispensasjon frå lov og forskrifter skal det leggast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Det kan setjast 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 dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Søknad om dispensasjon skal vere grunngjeve, jf. pbl. § 19-1.

VURDERING

Tiltakshavar har i e-postar av 21.02., 22.02., 23.02., 26.02., 27.02., 28.02., 01.03 og 02.03.2017 kome med ulike påstandar i saka.

E-post av 21.02.2017

Rådmannen legg til grunn at ein søknad om endring av tidlegare løyve ikkje er ei eiga søknadsform, og skal difor i utgangspunktet vurderast som ein ny søknad. Det er berre mindre omfattande endringar/justeringar, som ikkje er avhengig av dispensasjon og/eller som ikkje må leggast fram for andre styresmakter på nytt, som ikkje krev ny søknad.

Ved søknad endra hustype, som er større enn det plan- og kommunalteknisk utval har gjeve dispensasjon til i møte 18.05.2016 saksnr. 046/16, må det sendast inn ny søknad om dispensasjon, jf. plan- og bygningslova §§ 1-6, 11-6 og 11-7, nr. 5, bokstav a, jf. plan- og bygningslova kap. 19.

Rådmannen kan ikkje sjå at påstanden frå tiltakshavar skal leggast vekt på.

E-post av 22.02.2017 og 26.02.2017 - 2 med vedlegg

Motteke vedlegg syner utklipp frå Bygdanytt (02.05.2015?). Oppslaget gjeld framtidig byggefelt øvst i Mjeldalen. Kommunen har ikkje motteke oppstart av reguleringsplan for omtalte bustadfelt. Bustadfeltet er vidare i strid med arealdelen i kommuneplanen.

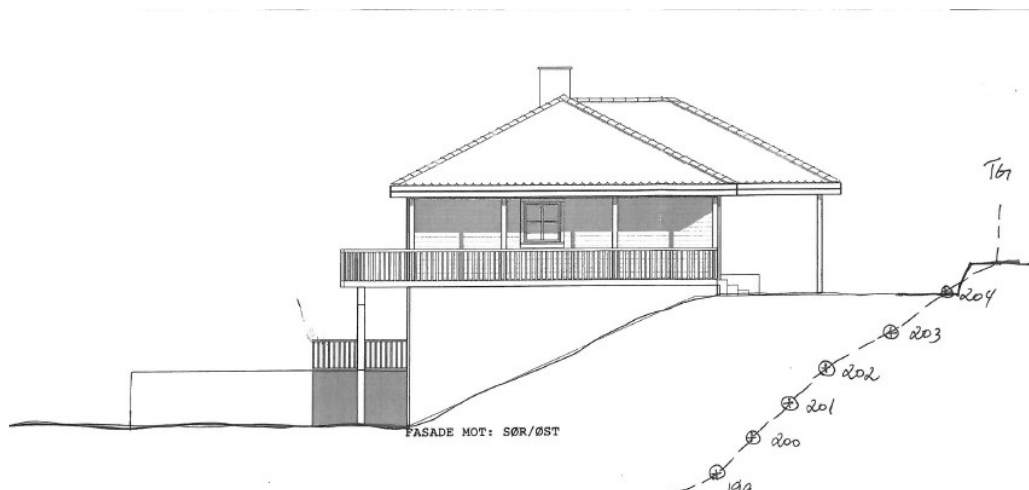
Rådmannen kan ikkje sjå at påstanden frå tiltakshavar er relevant for motteken dispensasjonssøknad.

E-post av 23.02.2017 og 26.02.2017

Tiltakshavar kjem mellom anna med påstand om at namnet på tiltakshavar er avgjerande for handsaminga av søknader i Osterøy kommune.

Rådmannen syner til at kommunen i vedtak av 28.01.2013 saksnr. 012/13 gav løyve til oppføring av ein bustad med sokkelleilegheit og frittliggjande garasje på gnr. 43, bnr. 33, Grønskaret, der tiltakshavar var Georg Aasheim.

Utsnitt frå mottekne teikningar:



Det er vidare synt til gnr. 135, bnr. 32. Denne eigedomen ligg i arealdelen i kommuneplanen i byggeområde bustad.

Rådmannen kan ikkje sjå at dei mottekne påstandane frå tiltakshavar stemmer eller er relevante for motteken dispensasjonssøknad.

E-post av 26.02.2017 - 3

Det er synt til gnr. 1, bnr. 28. Denne eigedomen ligg i regulert bustadområde, jf. reguleringsplan Loftås.

Rådmannen kan difor ikkje sjå at saka har relevans for motteken dispensasjonssøknad.

E-post av 27.02.2017

Det er i e-posten synt til at kommunen har alt ein treng, og at saka må avsluttast.

Rådmannen legg til grunn at søknad om dispensasjon vart motteke 01.03.2017, og at påstanden i e-post av 27.02.2017 difor ikkje stemmer.

E-post av 27.02.2017 - 2

Det er i e-posten synt til gnr. 52, bnr. 20.

Kommunen mottok søknad om dispensasjon for oppføring av tilbygg til eksisterande bustadhus 15.04.2011.

Tiltaket ligg i arealdelen i kommuneplanen i LNF-område.

Tiltaket gjeld ikkje ein SEFRAK-registrert bygning. Tiltaket gjeld ikkje heving av mønehøgd.

Rådmannen kan difor ikkje sjå at saka har relevans for motteken dispensasjonssøknad.

E-post av 28.02.2017

Det er i e-posten mellom anna synt til at søknaden er avvist m.m.

Rådmannen kan ikkje sjå at søknaden er avvist.

E-post av 28.02.2017 - 2

Det er i e-posten synt til Hallandsflaten 327.

Kommunen har tidlegare handsama søknad om riving av eksisterande Sefrak-registrert bustadhus og oppføring av nytt bustadhus på gnr. 53, bnr. 26. Rådmannen vurderer at for å sikra vern av verdifulle landskap og kulturmiljø i Mjeldalen, vart det i dispensasjonssløyvet av 18.05.2016 saksnr. 046/16 stilt vilkår om at det nye bustadhuset skal byggast i tråd med opprinneleg byggestil og med same mønehøgd som eksisterande hus, sjå plan- og bygningslova § 3-1.

Rådmannen kan difor ikkje sjå at saka har relevans for motteken dispensasjonssøknad.

E-post av 01.03.2017 med vedlegg

E-post gjeld spørsmål om handsaming av dispensasjonssøknad.

Rådmannen legg til grunn at vanlege sakshandsamingsrutiner skal følgjast ved søknad om dispensasjon. Når rådmannen likevel vel å ettersende saka til handsaming i plan- og kommunalteknisk utval i møte 08.03.2017, kjem dette av at utvalet i møte 01.02.2017 etterlyste saka.

E-post av 02.03.2017

E-posten gjeld mellom anna sakshandsamingstid.

Rådmannen syner til at kommunen sine fristar for handsaming av dispensasjonssøknad er 12 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-7, 4. ledd. Kommunen mottok dispensasjonssøknaden 01.03.2017. Sakshandsamingsfristen er dermed 24.05.2017.

Rådmannen kan ikkje sjå at kommunen har brukt lengre tid på handsaminga av søknaden enn det plan- og bygningslova har fastsett, og at påstanden i e-post av 02.03.2017 dermed ikkje stemmer.

Samla vurdering

Rådmannen legg til grunn at frist for å klage på vedtak etter plan- og bygningslova er 3 veker, jf. forvaltningslova § 29, 1. ledd, 1. punktum. Klage kan ikkje handsamast som klagesak dersom det har gått meir enn eitt år sidan vedtaket vart gjort, jf. forvaltningslova § 31, siste ledd.

Frist for eventuell lovlegkontroll jf. kommunelova § 59 er 3 veker, jf. forskrift om tidsfrist for lovlighetskontroll FOR-1993-01-13-4041 § 1, jf. § 2.

Rådmannen kan difor ikkje sjå at det er grunnlag for å gå inn i saker som er handsama for meir enn 1 år sidan.

Kommunen sitt krav om oppfylging av ulovlege tiltak, jf. plan- og bygningslova § 32-1, gjev ingen rett for private rettssubjekt.

Dispensasjonssøknad

Rådmannen legg til grunn at motteke dispensasjonssøknad gjeld oppføring av eit moderne bustadhus på gnr. 53 bnr. 26, Midtre Mjelde. Vidare legg rådmannen til grunn at hustypen det vert søkt om er identisk med tidligare innsendt søknad om oppføring av bustadhus på gnr. 53 bnr. 26, som vart sakshandsama og gjort vedtak i plan- og kommunalteknisk utval den 18.05.2016 saksnr. 046/16.

I vedtak av 18.05.2016 saksnr.: 046/16 vert det gjeve dispensasjon til riving av eksisterande bustadhus og oppføring av nytt bustadhus. Dispensasjonen vart gjeve med villkår om at nytt bustadhus skal byggjast i tråd med opprinneleg byggestil og med same mønehøgde som eksisterande hus. Rådmannen legg vedtaket til grunn for handsaming av ny dispensasjonssøknad.

I motteken dispensasjonssøknaden er det mellom anna synt til at fordelane er klårt større enn ulempene med å byggja eit meir moderne og hensiktsmessig hus. Rådmannen legg til grunn at vedtak av 18.05.2016 saksnr.: 046/16 gjev villkår for husets ytre utsjånad. Vidare legg rådmann til grunn for at vedtaket ikkje set noko villkår for husets indre løysing. Rådmannen vurderer difor at vedtak av 18.05.2017 saksnr.: 046/16 gjev moglegheit for oppføring av eit moderne og hensiktsmessig hus når det gjeld husets indre løysing.

Rådmannen legg til grunn at dispensasjon i vedtak av 18.05.2016 saksnr.:046/16 til riving av SEFRAK-registrert bustadhus og oppføring av nytt bustadhus vart gjeve med villkår om at nytt bustadhus skal byggjast i tråd med opprinneleg byggestil og med same mønehøgde som eksisterande hus. Rådmannen kan ikkje sjå at det er nye moment som gjer at det skal gjevast dispensasjon for oppføring av eit moderne bustadhus på gnr. 53 bnr. 26.

Vurderingstemaet for rådmannen har vore om ein dispensasjon i saka vesentleg vil setje til side omsynet bak føresegna det vert dispensert i frå.

I vektinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at fylkeskonservatoren har kome med ein negativ uttale til søknaden, jf. plan- og bygningslova § 19-2, 4. ledd, 2. punktum og villkår gjeve i vedtak av 18.05.2016 saksnr.: 046/16.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7, nr. 5, bokstav a ikkje er oppfylt.

Konklusjon

Rådmannen rår til at det ikkje vert gjeve dispensasjon til oppføring av endra hustype på gnr. 53, bnr. 26, Midtre Mjelde.