

# SAKSPAPIR

| Saksnr | Utval                          | Type | Dato       |
|--------|--------------------------------|------|------------|
| 069/17 | Plan- og kommunalteknisk utval | PS   | 31.05.2017 |

| Saksbehandlar      | ArkivsakID |
|--------------------|------------|
| Torbjørn Helgeland | 15/3700    |

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

### Vedlegg:

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

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

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

VS Skanning fra Byggmester Mosevoll

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 - 2

53/26 - e-post av 27.02.2017

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 - Søknad om dispensasjon til bygging av endra hustype

Skanning fra Byggmester Mosevoll

53/26 - Klage på gebyr byggemelding

53/26 - Kopi av utsendt brev - klage på vedtak angående dispensasjonssøknad

### RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

"Klage motteke 21.03.2017 vert ikkje teke til fylgje, og kommunen sitt vedtak av 08.03.2017 saksnr. 041/17 vert oppretthalde. Saka vert sendt til Fylkesmannen i Hordaland for avgjerd, jf. plan- og bygningslova § 1-9, jf. forvaltningslova § 33."

### Plan- og kommunalteknisk utval - 069/17

### PL - behandling:

Ragnar J. Tyssebotn, FRP, bad om vurdering av gildskap i saka for medlemmene Øyvind Litland, AP, Torunn Åsheim, AP og Lars Fjeldstad, SP, då tiltakshavar har meld desse tre til politiet.

Kim Andre Hartveit, FRP, Sigmund Faugstad, FRP og Åshild Rød, V, møtte som vara - 7 medlemmer/varamedlemmer til stades.

-----

Det vart halde pause i drøftingane frå kl. 13.55 - kl. 14.19 med gruppemøte for FRP

-----

#### AVRØYSTING - gildskap

Øyvind Litland kjend ugild med 4 røyster (4FRP) - mot 3 røyster (1H, 1MDG,1V)

Lars Fjeldstad kjend ugild med 4 røyster (4FRP) mot 3 røyster (1H, 1MDG,1V)

Torunn Åsheim kjend ugild med 4 røyster (4FRP) - mot 3 røyster (1H,1MDG,1V)

Vedtaket for dei tre vart gjort med heimel i fvl. § 6, 2. ledd ... *Likeså er han ugild når andre særegne forhold foreligger som er egnet til å svekke tilliten til hans upartiskhet; .... Det skal også legges vekt på om ugildhetsinnsigelse er reist av en part.*

-----

Ragnar J. Tyssebotn, FRP, gjorde slikt framlegg: "Klagen vert teken til følge. 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 mønehøgde 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 nokon grunn til å gå i mot 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."

-----

Det vart halde pause i drøftingane frå kl. 14.15 til kl. 14.20 med gruppemøte for H, MDG og SP.

-----

#### AVRØYSTING

##### Alternativ avrøysting

Rådmannen sitt framlegg - 2 røyster (1MDG, 1V)

FRP sitt framlegg - 5 røyster (4 FRP, 1H)

#### **PL - vedtak:**

"Klagen vert teken til følgje. 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.

Grunngjeving: 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 nokon grunn til å gå i mot 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."

#### **Saksopplysningar:**

Tiltakshavar: Georg Aasheim, Midtre Mjelde, 5286 Haus.

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

Klagar: Georg Aasheim, Midtre Mjelde, 5286 Haus.

Klage på dispensasjonsvedtak motteke: 21.03.2017.

#### **Tiltak**

Saka gjeld søknad om dispensasjon for oppføring av eit større hus på gnr. 53 bnr. 26 enn det kommunen gav dispensasjonsløyve til i vedtak av 18.05.2016 saksnr. 046/16.

**"Det vert gjeve dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen, jf. 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, jf. plan- og bygningslova § 19-2. Nytt bustadhus skal byggast i tråd med opprinneleg byggestil og med same mønehøgda som eksisterande hus."**

Dispensasjonssøknad motteke 01.03.2017 og teikningar syner at bustadhuset er identisk med teikningar som vart lagt fram ved dispensasjonssøknad handsama i møte i plan- og kommunalteknisk utval 18.05.2016 saksnr. 046/16.

#### **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.

#### **Dispensasjon**

Plan- og kommunalteknisk utval har i møte av 08.03.2017 saksnr. 041/17 handsama søknad om dispensasjon og gjort slikt 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."**

#### **Klage**

Tiltakshavar har i e-post av 21.03.2017 klaga på vedtak av 08.03.2017 saksnr. 041/17.

Grunngjeving for klagen er mellom anna at det ikkje er teke stilling til den faktiske søknaden og at rådmannen ikkje har teke stilling til søknad om ein ny hustype. Vidare vert det vist til at Fylkeskonservatoren sin uttale i søknad om riving av bustadhuset ikkje lenger er gyldig og difor ikkje kan brukast. Det er vidare vist til at tiltakshavar ikkje har fått ein vurdering som er i tråd med alminneleg sakshandsaming og at dei har dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7, nr. 5, bokstav a frå tidlegare vedtak. Vidare viser klagen til at det ikkje er mogleg å bygge eit nytt hus i dagens standard innafor det løyve som er gjeve i vedtak av 18.05.2016 saksnr. 046/16. Tiltakshavar ynskjer å bygge eit moderne bustadhus som står i stil med eksisterande garasje.

Rådmannen syner elles til klage motteke 21.03.2017.

## VURDERING

Saka gjeld klage på vedtak av 08.03.2017 saksnr. 041/17 der plan- og kommunalteknisk utval av slo søknad om dispensasjon til oppføring av eit større bustadhus på gnr. 53, bnr. 26 enn det plan- og kommunalteknisk utval gav dispensasjon til i møte 18.05.2016 saksnr. 046/16.

Rådmannen legg til grunn at gnr. 53 bnr. 26 ligg i uregulert område i LNF-område. I LNF-område er det mellom anna forbod mot utbygging av bustader, fritidsbustader og liknande, og det er ikkje tillate med nyoppføringar eller vesentleg endringar av anna bygge- eller anleggsverksemd enn det som har direkte tilknytning til landbruk/stadbunden næring.

Rådmannen legg difor til grunn at det i utgangspunktet er byggeforbod på gnr. 53 bnr. 26. Ved dispensasjonssøknad er det krav om at omsyna det eventuelt skal dispenserast i frå ikkje vert vesentleg tilsidesett og at fordelane ved å gje dispensasjon etter ei samla vurdering er klårt større enn ulempene, jf. plan- og bygningslova § 19-2. Det generelle utgangspunktet er difor at dispensasjon er noko kommunen i enkelte høve kan gje, men søkjar har aldri krav på dispensasjon. I planskilddinga i kommuneplanen sin arealdel er det i dei overordna arealstrategiane mellom anna synt til at gjeldande kommunedelplan for landbruk legg føringar for bygging i LNF-område. Tema som har konsekvensar ved ny arealbruk i LNF-område er både konsekvensar for landbruksproduksjon og konsekvensar for kulturlandskapsverdiar.

Andre tema som har konsekvensar ved ny arealbruk er mellom anna kulturminne og kulturmiljø, der det mellom anna skal leggjast vekt på verneverdige kulturminne, kulturmiljø, eldre busetnad og gardstun.

I landbruksplanen for Osterøy kommune er god byggeskikk mellom anna skildra som vidareutvikling av det beste i eldre byggeskikk. I verneverdige miljø må tiltak ta særleg omsyn til tradisjonell byggeskikk, og ein bør ta utgangspunkt i lokal byggeskikk med omsyn til volum, terrengtilpassing og innpassing i eksisterande bygningsmiljø. Tiltak skal utformast og plasserast på tomte med klar omtanke for den eksisterande utbyggingsstrukturen på staden.

I klagen vert det vist til at det "virker som" det ikkje er teke stilling til den faktiske søknaden i sakspapiret.

Rådmannen la til grunn at motteke teikningar i søknad om endra hustype var identiske med tidlegare motteke teikningar, som vart handsama av plan- og kommunalteknisk utval den 18.05.2016 saksnr. 046/16. Rådmannen kunne difor ikkje sjå at det var kome nye moment i saka som gjorde at vedtak av 18.05.2016 saksnr. 046/16 ikkje skulle leggjast til grunn, og la difor delar av tidlegare handsaming til grunn, mellom anna fordi presset på å få saka til handsaming i plan- og kommunalteknisk utval med ein gong var svært stort.

Det er i klagen vist til at Fylkeskonservatoren sin uttale i tidlegare søknad om riving og oppføring av nytt bustadhus ikkje lenger er gyldig. Dette vert mellom anna grunngjeve med at Fylkeskonservatoren ga ei tilråding om at det gamle bustadhuset ikkje skulle rivast, medan kommunen gav løyve til å rive bustadhuset.

Rådmannen legg til grunn at uttalen frå Fylkeskonservatoren òg gav ei tilråding på bakgrunn av heilskapen i kulturlandskapet og kulturmiljøet i Mjeldalen. Tilrådinga som Fylkeskonservatoren gav var for å sikre det godt ivaretekte kulturlandskapet med den eldre bygningsmassen som er godt tilpassa landskapet. Uttalen gjeld difor òg det gamle huset sett i eit heilskapleg kulturlandskap. Rådmannen vurderer at kommunen difor må legge vekt på uttalen, mellom anna fordi tiltaket vil ha påverknad på det heilskaplege kulturlandskapet og kulturmiljøet. Rådmannen vurderer at uttalen har relevans for saka og skal vektleggjast vekt, jf. plan- og bygningslova § 19-2, fjerde ledd.

I klagen er det vist til at tiltakshavar hadde forstått det slik at det kun var behov for ein endringssøknad, ved endring av hustype, og at det ikkje var naudsynt med ny dispensasjonssøknad og ny søknad om løyve til tiltak. Vidare vert det vist til brev frå kommunen av 03.02.2017 og 27.02.2017 der kommunen opplyste om trong for tilleggsinformasjon. Klagen viser til at kommunen gav ulike opplysningar om kva informasjon kommunen trong før sakshandsaming om søknad om endra hustype kunne starte.

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 avhengige av dispensasjon og/eller som ikkje må leggjast fram for andre styresmakter på nytt, som ikkje krev ny fullstendig søknad.

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

I brev av 03.02.2017 frå kommunen vart tiltakshavar kjend med at før ny søknad om endra hustype kan handsamast måtte det sendast inn fullstendig søknad om løyve til tiltak jf. plan- og bygningslova §§ 1-6, 20-1, 20-2, 20-3 og 21-2, jf. forskrift om byggesak kap. 5, og søknad om dispensasjon frå arealdelen i kommuneplan jf. plan- og bygningslova §§ 1-6, 11-6 og 11-7, nr. 5, bokstav a.

Sidan kommunen mottok mange e-postar frå tiltakshavar, der det mellom anna kom påstand om at kravet om ny dispensasjonssøknad kom frå ein uerfaren sakshandsamar, og ikkje frå rådmannen, vurderte rådmannen at han burde senda eit brev, i håp om å få ro i saka, der det vart presisert at rådmannen la til grunn at før søknad om endra løyve kan handsamast, må det søkjast om ny dispensasjon. I brev av 27.02.2017 frå rådmann vart det difor vist til at før handsaming av søknad om løyve til endra hustype kan ta til må det sendast inn søknad om dispensasjon. Det vart elles vist til brev av 03.02.2017.

Rådmannen kan ikkje sjå at brev av 27.02.2017 dermed endra på krava frå Osterøy kommune i brev av 03.02.2017.

I klagen er det mellom anna synt til at det ikkje er mogleg å bygge det bustadhuset som det er gjeve løyve til, og i tillegg tilfredstille krava til dagens standard.

Rådmannen legg til grunn at motteke teikningar av 27.05.2016 som viser "nytt hus i gammel stil" tilfredsstiller krava som er stilt til bustadhus i og i medhald av plan- og bygningslova på søknadstidspunktet, jf. kommunen sitt løyve i vedtak av 20.06.2016 saksnr. 181/16. Kva som eventuelt ikkje er i samsvar med tekniske krav, jf. forskrift om tekniske krav til byggverk, må eventuelt presiserast.

Tiltakshavar viser til at huset det er gjeve løyve til ikkje vil stå i stil med eksisterande garasje og at det difor bør gjevast løyve til endra hustype.

Rådmannen vurderer at garasjen, etter senking av takhøgda og huset som kommunen har gjeve løyve til står i stil med kvarandre.

Rådmannen kan ikkje sjå at det er kome nye moment i saka som gjer at kommunen skal ta klagen til fylgje.

### **Konklusjon**

Rådmannen rår til at klage motteke 21.03.2017 ikkje vert teke til fylgje, og at kommunen sitt vedtak av 08.03.2017 saksnr. 041/17 vert oppretthalde.