

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
154/17	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	29.11.2017

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	17/534

62/19 - Haus - avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av bustadbygg med 8 bustadeiningar og næringslokale - handsaming av klage

Vedlegg:

SKM_C454e17102313320

Avslag på søknad om dispensasjon gbnr 62/19

62-19 reguleringsplan 1-500

62-19 reguleringsplan 1-1000

62-19 reguleringsplan 1-5000

62-19 ortofoto 1-1000

62-19 ortofoto 1-5000

62/19 - dispensasjonssøknad

62/19 - tilleggsinformasjon

62/19 - situasjonsplanar

62/19 - teikningar

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

"I medhald av plan- og bygningslova § 1-9 og forvaltningslova § 33 vert det gjort fylgjande vedtak:

Klage motteke 23.10.2017 vert ikkje teke til fylgje. Kommunen sitt vedtak av 04.10.2017 saknr. 265/17, om å gje avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av bustadbygg med 8 bustadeiningar på gnr. 62, bnr. 19 vert oppretthalde. Saka vert send Fylkesmannen i Hordaland for handsaming."

Plan- og kommunalteknisk utval - 154/17

PL - behandling:

Det vart halde synfaring for utvalet før møtet.

Ragnar J. Tyssebotn, FRP, gjorde slikt framlegg: "Klagen vert teken til fylgje. Det vert gjeve dispensasjonar som omsøkt. Det vert gjeve byggeløyve som omsøkt."

Det vart halde pause i drøftingane frå kl. 15.10 - kl. 15.15 med gruppemøte for SP, H, AP og KRF.

Øyvind Litland, AP, gjorde slikt framlegg på vegner av AP, H, SP og KRF: "Klage motteken 23.10.17 vert teken til følgje. Med heimel i plan- og bygingslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå kommuneplanføresegn punkt 2.28 og reguleringsplan Haus sentrum del sør, arealplanID:504 27, føresegn § 2, punkt 2,1, jfr. plan- og bygningslova §§ 11-6, 11-9, nr. 1, 12-4 og 12-7 for oppføring av bustadbygg med 8 bustadeiningar på gnr. 62, bnr. 19. Grunngeving: Det er trong for denne typen bustader i Haus. Tiltaket sikrar fortetting og vil tilbyg noko som ein i dag må ut av bygda for å finna alternativ til. Fordelane med å gje dispensasjon er klårt større enn ulempene. Alle bueiningane vert tilrettelagt med smarthusfunksjonar slik at også velferdsteknologi kan inkluderast når kommunen har opplegg for dette. Parkering vert på kjellarplan."

AVRØYSTING

Rådmannen sitt framlegg - 0 røyster

Alternativ avrøysting

Fellesframlegg frå AP, H, SP og KRF - 5 røyster (1H,2AP,1SP,1KRF)

Ragnar J. Tyssebotn sitt framlegg - 2 røyster (2FRP)

PL - vedtak:

"Klage motteken 23.10.17 vert teken til følgje. Med heimel i plan- og bygingslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå kommuneplanføresegn punkt 2.28 og reguleringsplan Haus sentrum del sør, arealplanID:504 27, føresegn § 2, punkt 2,1, jfr. plan- og bygningslova §§ 11-6, 11-9, nr. 1, 12-4 og 12-7 for oppføring av bustadbygg med 8 bustadeiningar på gnr. 62, bnr. 19.

Grunngeving: Det er trong for denne typen bustader i Haus. Tiltaket sikrar fortetting og vil tilbyg noko som ein i dag må ut av bygda for å finna alternativ til. Fordelane med å gje dispensasjon er klårt større enn ulempene. Alle bueiningane vert tilrettelagt med smarthusfunksjonar slik at også velferdsteknologi kan inkluderast når kommunen har opplegg for dette. Parkering vert på kjellarplan."

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i plan- og kommunalteknisk utval.

Dersom plan- og kommunalteknisk utval ikkje tek klagen til følgje, skal saka vidare til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg handsaming.

Dersom plan- og kommunalteknisk utval tek klagen til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til regionale styresmakter som skal ha vedtaket til klagevurdering. Dei andre søknadene om dispensasjon må i så fall handsamast.

Saksopplysningar

Ansvarleg søkjar: Vestlandshus Mjelde AS, Mjelde, 5286 Haus.

Tiltakshavar/fakturamottakar: Vestlandshus Mjelde AS, Mjelde, 5286 Haus.

Søknaden motteke: 08.06.2017 med tillegg motteke 11.08.2017.

Klagar: Vestlandshus Mjelde AS, Mjelde, 5286 Haus.

Klage motteke: 23.10.2017.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon for oppføring av bustadbygg med 8 bustadeiningar på gnr. 62, bnr. 19, Haus.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Haus sentrum del sør arealplan-ID: 504_27 er definert som spesialområde blanda føremål B/F1 bustad forretning og byggeområde B1 bustad.

Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er TU=40 % i område B/F1 og TU=20 % i område B1.

Det er krav om utarbeiding av plan for alle område for blanda føremål, felt B/F1-B/F6, jf. reguleringsføresegn § 2, punkt 2.1.

Nye bygg skal plasserast innanfor byggegrenser som er synt på plankartet, jf. reguleringsføresegn § 2, punkt 2.2.

Der det ikkje er synt byggegrenser, gjeld plan- og bygningslova § 29-4, jf. reguleringsføresegn § 2, punkt 2.2.

Områda felt B/F1-B/F6 kan nyttast til forretning/kontor kombinert med bustad.

Nybygg i felt B/F1 kan ha 2 etasjar pluss loft, jf. reguleringsføresegn § 6, punkt 6.2.

Administrativt vedtak

Kommunen har i administrativt vedtak av 04.10.2017 saknr. 265/17 gjort fylgjande vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå kommuneplanføresegn punkt 2.28 og reguleringsplan Haus sentrum del sør arealplan-ID: 504_27 føresegn § 2, punkt 2.1, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6, 11-9, nr. 1, 12-4 og 12-7 for oppføring av bustadbygg med 8 bustadeiningar på gnr. 62, bnr. 19."

Klage

Ansvarleg søkjar/tiltakshavar har i brev av 23.10.2017 klaga på administrativt vedtak av 04.10.2017 saknr. 265/17.

Det er i klagen mellom anna synt til at heile søknaden og alle dispensasjonssøknadene skal handsamast. Det er trong om denne typen bustader i Haus, tiltaket sikrar fortetting og vil tilby noko som ein i dag må ut av området for å finne alternativ til. Tiltaket vil vere i tråd med framtidig områdeplan og ikkje til hinder for sentrumsutviklinga i Haus.

Rådmannen syner elles til motteke klage.

Vurdering

Dispensasjon

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 klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

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

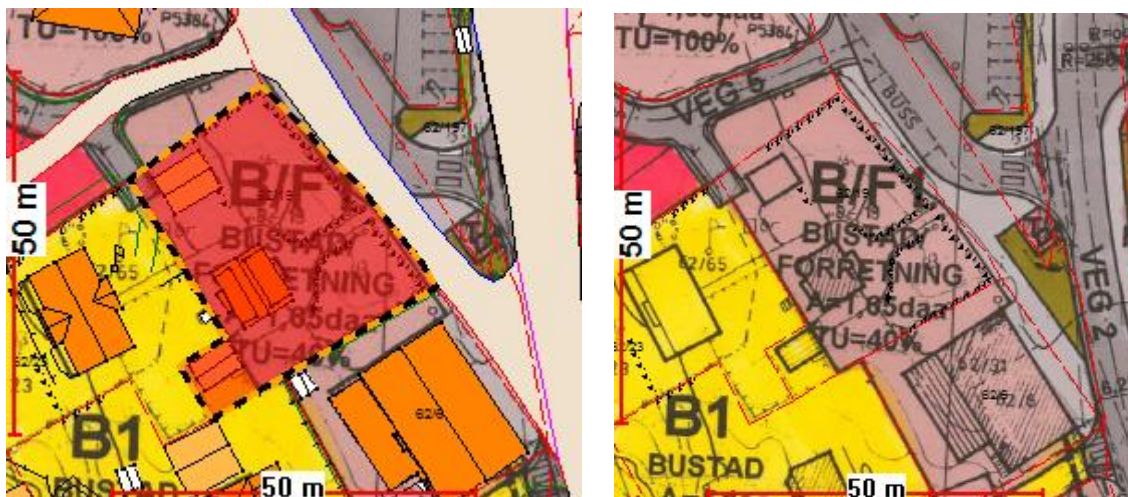
Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje 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

dømmes slik at vilkår så langt som mulig kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Forvaltningspraksis i kommunen er å krevje reguleringsendring dersom tiltaket er avhengig av fleire dispensasjonar for å kunne realiserast.

Rådmannen legg til grunn at eigdommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Haus sentrum del sør arealplan-ID: 504_27 er definert som spesialområde blanda føremål B/F1 bustad forretning og byggeområde B1 bustad.



Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er TU=40 % i område B/F1 og TU=20 % i område B1.

Det er krav om utarbeiding av plan for alle område for blanda føremål, felt B/F1-B/F6, jf. reguleringsføresegn § 2, punkt 2.1. Rådmannen legg til grunn at planen skal godkjennast av kommunal planstyresmakt.

Det er vidare krav om utarbeiding av områdeplan før nye større tiltak kan setjast i verk, jf. kommuneplanføresegn punkt 2.28.

Nye bygg skal plasserast innanfor byggegrenser som er synt på plankartet, jf. reguleringsføresegn § 2, punkt 2.2. For gnr. 62, bnr. 19 er det ikkje innteikna byggegrenser på plankartet og plan- og bygningslova § 29-4 gjeld, jf. reguleringsføresegn § 2, punkt 2.2.

Spørsmål om byggegrenser mot offentleg veg og tilhøvet til veglova i regulerte område: sjå nettsida til regjeringa <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/sporsmal-om-byggegrenser-mot-offentlig-veg-og-forholdet-til-vegloven-i-regulerte-omrader/id2483900/>

Frå tolkingsuttale av 14.04.2016, siste avsnitt:

".... Det legges derfor fortsatt til grunn at dersom reguleringsplanen ikke har egne byggegrenser, må veglovens byggegrenser på det tidspunkt planen ble vedtatt anses som inkorporert i planen. Søknad om dispensasjon fra disse byggegrensene må da behandles etter plan- og bygningslovens regler om dispensasjon."

I regulert område:

Er det ikke oppgitt byggegrense mot vei i planene? Sjekk hvilket årstall reguleringsplanen din er vedtatt, og finn byggegrensen i tabellen under. Vil du bygge nærmere enn dette, må du søke om dispensasjon.

Du kan lese mer om byggegrense mot offentlig vei i [kapittel 5 i veglova](#).

Tidsrom	Avstand til kommunal vei	Avstand til fylkesvei	Avstand til riksvei	Avstanden måles fra
1912 - 1931	3,5 meter	3,5 meter	3,5 meter	Veikant
1931 - 1938	5,0 meter	5,0 meter	5,0 meter	Veikant
1938 - 1964	7,5 meter	7,5 meter	7,5 meter	Veikant
1964 - 31. juni 1996	12,5 meter	12,5 meter	30,0 meter	Veiens midtlinje
1. juli 1996 - 31. desember 2009	15,0 meter	15,0 meter	50,0 meter	Veiens midtlinje
1. januar 2010 - nå	15,0 meter	50,0 meter	50,0 meter	Veiens midtlinje

Gjeldende reguleringsplan vart vedteken 25.06.1997.

Gjeldende byggegrense til riksveg var 50,0 meter og til kommunal veg 15,0 meter.

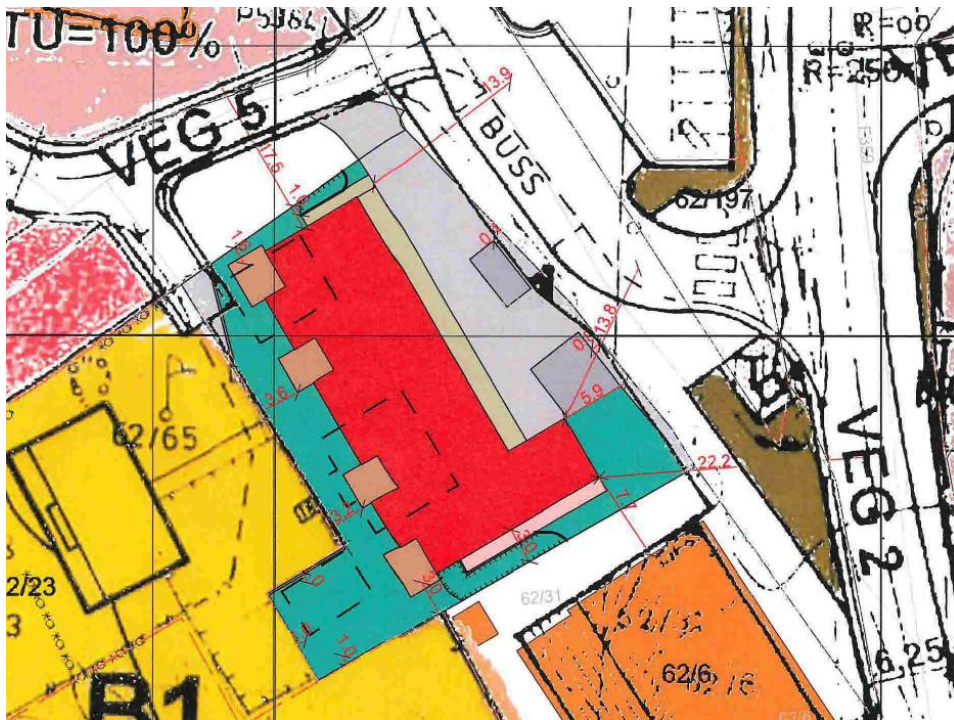
Det er i søknaden opplyst at minsteavstand til dagens fylkesveg er om lag 22,2 meter frå senterlinja til nytt bygg.

Kommunen har motteke søknad om dispensasjon for oppføring av tiltak nærare fylkesveg enn 30,0 meter.

Det er i søknaden opplyst at minsteavstand til kommunal veg er om lag 13,8 meter frå senterlinja til nytt bygg. Minsteavstand frå nytt bygg til veg 5 er ikkje opplyst.

Kommunen har motteke søknad om dispensasjon for oppføring av tiltak nærare kommunal vegmidte enn 15,0 meter.

Minsteavstand til veg, gangveg, nabogrenser og bygning på naboeigedom:



Rådmannen legg til grunn at det er krav om 8 ulike dispensasjon for å realisere prosjektet, jf. motteken dispensasjonssøknad.

Det er i klagen mellom anna synt til at status for områdeplan Haus ikkje er kommentert eller tidfesta.

Rådmannen syner til gjeldande kommunal planstrategi og legg til grunn at områdeplan Haus har middels prioritet og skal ha oppstart i 2019.

Rådmannen vurderer at det er viktig at endringar av gjeldande plan skjer gjennom omregulering, og ikkje gjennom dispensasjonssøknader, og syner til at utbyggar har høve til å starte reguleringsendring av gjeldande plan, dersom det ikkje er ynskjeleg å vente på områdeplan for Haus, jf. plan- og bygningslova § 12-3, 2. ledd.

Det er i klagen mellom anna synt til at fordelene med dispensasjon vil vere at tiltaket sikrar fortetting og vil tilby noko som ein i dag må ut av området for å finne alternativ til. Tiltaket kan dermed vere i tråd med framtidig områdeplan, og ikkje til hinder for sentrumsutviklinga i Haus.

Rådmannen legg til grunn at det vil ta fleire år før kommunen har fått utarbeidd ein områdeplan for Haus, men vurderer at eit prosjekt av denne storleiken må vere i samsvar med gjeldande plan, eller eventuelt omregulert plan. Grunngevinga av dispensasjonssøknaden er generell og kan gjerast gjeldane for dei andre områda i Haus sentrum.

Rådmannen vurderer at det er gjort endringar i plan- og bygningslova for å støtte opp om at endringar skal skje gjennom reguleringsendringar, og ikkje ved bruk av dispensasjonar. Ei reguleringsendring som tek opp dei endringane som ein her søker om vil vere til nytte også for framtidige bustadeigarar etter at tiltaket er gjennomført.

Rådmannen vurderer at omsynet til kravet om områderegulering vil verte vesentleg tilsidesett dersom det vert gjeve dispensasjon frå kommuneplanføresegn punkt 2.28 til oppføring av tiltaket det her er søkt om.

Rådmannen legg til grunn at det ikkje føreligg grunnlag for å krevje at ein dispensasjonssøknad vert innvilga. Det må alltid føretakast ei konkret vurdering av søknaden, og fordelene med ein dispensasjon skal vere klårt større enn ulempene. Ut frå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i planprosessen, er det viktig at endringar i planar ikkje skjer ved dispensasjonar, men vert handsama etter reglane om reguleringsplanar. Mellom anna vurderer rådmannen at ved ny utbygging i eit regulert område, der det er krav om 8 ulike dispensasjonar for å realisere tiltaket, skal det svært mykje til før det kan gjevast dispensasjon til eit så stort tiltak.

Haus er eitt områdesenter i kommunen. Det skal tene som sentrumsområde for større område, og det inneber å legge til rette for vidareutvikling og styrking av desse som tenesteyr, og møteplass. Det har vore manglande føringar for desse områda i tidlegare kommuneplan, og i samband med at ny arealdel til kommuneplanen vart vedteke 16.02.2011, vart det fastsett krav om utarbeiding av områdeplan for Valestrand, Lonevåg og Haus.

Levedyktige lokalsamfunn treng deltakande innbyggjarar, men det er kommunen sitt ansvar å leggja til rette for det gjennom arealplanleggjinga. For alle nye tiltak innan for sentrumsområda vil ein ha fokus på stadutvikling. Nokre faktorar må ein leggja til rette for gjennom reguleringsplan, men mykje handlar òg om korleis ein tilpassar nye byggjetiltak. Stadens fysiske miljø, under dette topografi, lokalklimatiske høve, eksisterande bygningar, og infrastruktur er dei overordna rammene for utviklingspotensialet. Kva type tiltak ein legg til rette for er med å styre kva for aktivitetar ein ynskjer i eit område. I områdesentra vil ein ha fokus på at det skal leggjast til rette for og etablerast urbane kvalitetar som variasjon i type føremål; bustad/fritid/næring. Tilboda bør samla sett gje eit variert tilbod til ulike aldersgrupper. Ein levande stad inkluderer både gammal som ung.

Det er òg vurdert som viktig at dei tilbod som finst eller skal etablerast, har variasjon i bruk på ulike tider av døgnet. Område med berre bustader opplevast ofte som 'soveby' på dagtid, medan område med berre forretning, daginstitusjonar eller større arbeidsplassar er mørklagd på ettermiddag og kveldstid. Sjølv om ein i bygningsvolum bør underordne seg heilskapelege strukturar, kan bygningsuttrykka gjenspegla mangfald. Bygningar med sine fasadar gjev romlege og visuelle rammer for uteromma. Dette bør utnyttast og tilretteleggast på ein positiv måte. Til dømes er plassering av inngangsdører og vindauge i fasaden vesentleg. Utforming av bygningar er og med å skape

møteplassar. Både dei tilfeldige, og dei planlagde møta er vesentlege bidrag til eit lokalsamfunn. Gode møteplassar finst eller oppstår der folk ferdast. Det er altså ikkje vilkårlig kor i eit sentrumsområde ein kan få til ein god møteplass. Det heng saman med infrastruktur, særleg for mjuke trafikantar, og innbyrdes plassering av ulike type tiltak. Alle stader har stadeigne kvaliteter. Ein bør bygge vidare på eller ivareta desse. Det kan vere naturkvalitetar, nærleik til sjø, særeigne bygningsmiljø eller aktivitetar knytt til ein stad.

Dei fleste sentrumsområda har trafikale utfordringar. Dersom ein ynskjer aktivitet og tilbod må ein òg legge til rette for gode parkeringsløyser, og biltrafikk som kan harmonere med mjuke trafikantar. For fleire av områdesentra er sentrumsområde, oftast grunna topografien, små i høve det ein ynskjer å oppnå. Dersom ein skal få til gode trafikale løyser må det skje gjennom ein heilskapleg plan.

Endeleg og særskild viktig i utvikling av ein stad er medverknad. Medverknad omhandlar dialog og samhandling på tvers av ulike interessegrupper i samfunnet. Gjennom medverknad oppstår tilknytning til staden. Medverknad kan skje både lokalt, på privat initiativ, gjennom skule, barnehage, eller organisasjonar. Kommunen har eit særskilt ansvar for å leggje til rette for medverknad. For større byggjeprojekt eller viktige bygg vil kommunen vektlegge eventuell trong for utarbeiding av alternative løyser. Haus har utfordringar knytt til trafikktryggleik i sentrum. Det må vurderast og eventuelt setjast krav til førebyggjande tiltak for trafikkulukker i Haus sentrum.

Rådmannen kan ikkje sjå at det ligg føre vektige argument for å dispensere frå kravet om regulering som både er fastsett i kommuneplanføresegn punkt 2.28 og gjeldande reguleringsplan § 2, punkt 2.1, for eventuell ny utbygging på tomta.

Rådmannen er einig med søkjar i at det bør leggjast til rette for meir bustadbygging i Haus-området, men er av den oppfatning at ei slik tilrettelegging må gjerast på eit overordna nivå ved reguleringsplan.

Rådmannen legg til grunn at den klåre hovudregelen er at reglane i plan skal haldast inntil planen vert oppheva eller endra. Dersom det er tale om permanente avvik skal dette gjerast gjennom reguleringsendring og ikkje gjennom dispensasjonar.

Fortettingsomsynet som er framheva av søkjar kan gjerast gjeldande for fleire tomter og fleire område i kommunen. Sjølv om det i noko grad er godtgjort at dette omsynet særleg er gjeldande for denne eigedomen, mellom anna fordi eigedomen ligg så sentralt i Haus, gjeld argumentasjonen likevel for ei rekkje område og reguleringsplanar. Dersom fortettingsomsynet er så sterkt gjeldande i dette området at reguleringsplanen ikkje lengre gjev uttrykk for mellom anna kva utnyttingsgrad som skal gjelde i området, bør det gjennomførast ein planprosess for å endre planen. I ein planprosess vil området kunne analyserast vidt, og det vil vere mogeleg å vurdere kva tomter som er best eigna for utvikling, kva utnytting og kva grad av utnytting det er ynskje om i området. At det i dag er eit generelt ynskje om å utnytte eigedomane på ein annan måte enn då planen vart vedteke, vil difor ha ei avgrensa vekt i ei dispensasjonsvurdering.

Rådmannen finn difor etter ei samla vurdering at det må utarbeidast områdeplan eller gjennomførast ei reguleringsendring dersom det ikkje skal byggjast i samsvar med gjeldande plan.

I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at dispensasjonssøknaden er generell, det er krav om mange dispensasjonar, og tiltaket kan vanskeleg gjere planlegginga i området.

Rådmannen vurderer at det ikkje har kome nye moment i klagen som fører til at tidlegare vurdering av saka skal endrast. Rådmannen finn difor ikkje grunn til å vurdere dei 7 andre dispensasjonssøknadene.

Konklusjon

Rådmannen rår til at det ikkje vert gjeve medhald i klage på vedtak av 04.10.2017 saknr. 265/17.

Ikkje vedlagte saksdokument:

Planstrategi for Osterøy kommune 2016-2020:

http://www.osteroy.kommune.no/getfile.php/3672567.2239.trbgrxdeav/PLANSTRATEGI+2016-2020+OSTER%C3%98Y+KOMMUNE_vedteken+HS-sak+062-16.pdf

Reguleringsplan Haus sentrum del sør, arealplan-ID: 504 27:

Reguleringsføresegner: <http://braplan.geoweb.no/bpvedlegg/1253/Dokument/1410431141675.pdf>

Arealplankart: http://braplan.geoweb.no/bpvedlegg/1253/Plan_Orig/504_27.pdf

Teiknforklaring: http://braplan.geoweb.no/bpvedlegg/1253/Tittelfelt/504_27_tf.pdf

Kommuneplanen sin arealdel 2011-2023 Osterøy kommune, arealplan-ID: 2010001:

Føresegner: <http://braplan.geoweb.no/bpvedlegg/1253/Dokument/1322748323591.pdf>

Planskildring: <http://braplan.geoweb.no/bpvedlegg/1253/Dokument/1322748245888.pdf>

Plankart: <http://braplan.geoweb.no/bpvedlegg/1253/Dokument/1327051143875.pdf>