

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
025/18	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	14.02.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	17/534

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

Vedlegg:

Klage - Osterøy - Gnr 62 bnr 19 - Haus - Oppføring av bustadbygg med 8 bustadeiningar - Dispensasjon

62/19 - Dispensasjon - klage fra fylkesmannen i Hordaland

Sakspapir klagesak - 62/19 - Haus - avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av bustadbygg med 8 bustadeiningar

62/19 - Haus - Søknad om dispensasjonar og søknad om rammeløyve for oppføring av bustadbygg med 8 bustadeiningar og næringslokale - vedtak

SKM_C454e17102313320(243394)

6219 - dispensasjonssøknad(247417)

6219 - situasjonsplanar(247422)

6219 - teikningar(247425)

6219 - tilleggsinformasjon(247434)

62-19 reguleringsplan 1-500(247447)

62-19 reguleringsplan 1-1000(247448)

62-19 reguleringsplan 1-5000(247449)

62-19 ortofoto 1-1000(247450)

62-19 ortofoto 1-5000(247451)

Reguleringsplan føresegner

Vedlegg

Reguleringsplan teiknforklaring

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

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

Klage av 22.12.2017 vert ikkje teke til fylgje. Kommunen sine vedtak av 29.11.2017 saksnr. 154/17 og 14.12.2017 saknr. 352/17 om å gje dispensasjon for oppføring av bustadbygg med 8 bustadeiningar på gnr. 62, bnr. 19 vert oppretthalde. Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for vidaresending til Kommunal- og moderniseringsdepartementet for oppnemning av setjefylkesmann."

Plan- og kommunalteknisk utval - 025/18

PL - behandling:

Følgjande dokument vart delt ut til møtet:

Brev av 30.01.18 frå Haus grendaråd

Torunn Åsheim, AP, bad om vurdering av sin gildskap, då foreldra har vore i kontakt med tiltakshavar om interesse for framtidig kjøp - ho tok ikkje del i møtet ved handsaminga av gildskap - 6 medlemmer til stades.

AVRØYSTING - gildskap

Torunn Åsheim, AP, vart samrøystes kjend gild.

Utvalet fann at det ikkje låg føre ugildskap etter fvl. § 6, 1 ledd, bokstav b eller etter andre ledd,

En offentlig tjenestemann er ugild til å tilrettelegge grunnlaget for en avgjørelse eller til å treffe en avgjørelse i en forvaltningssak ... når han er i slekt eller svogerskap med en part i opp- eller nedstigende linje så nær som søsken Utvalet fann ikkje at det her låg føre partsforhold, då ingen kontrakter eller avtaler er inngått.

Likeså er han ugild når andre særegne forhold foreligger som er egnet til å svekke tilliten til hans upartiskhet; blant annet skal legges vekt på om avgjørelsen i saken kan innebære særlig fordel, tap eller ulempe for ham selv eller noen som han har nær personlig tilknytning til... . Utvalet fann heller ikkje at det låg føre andre særlege forhold som er eigna til å svekka tilliten til hennar upartiskheit i saka.

Torunn Åsheim, AP, kom tilbake til møtet - 7 medlemmer/varamedlemmer til stades.

Lars Fjeldstad, SP, gjorde slikt framlegg på vegner av SP, H,AP og KRF: "Grunngjeving:

Det er eit sterkt behov for slike bustader i Haus, og det er ikkje tid til å vente på områdeplan. Ein ser for seg at ein områdeplan for Haus er minimum 10 år fram i tid.

Eksisterande bustadhus er det gitt rivingstillatelse på, og ein er redd for at ein sentrumsnær eigedom vert liggande brakk i påvente av ein områdeplan. Alternativt risikerer ein at det vert oppført ein ny einebolig på tomta, og at ein då får ein svært lågare samfunnsnytte av denne tomta i Haus sentrum. Syner og til skriv av 30.01.18 i frå Haus Grendaråd."

AVRØYSTING

Rådmannen sitt framlegg med tillegg

som foreslått i møtet - samrøystes

PL - vedtak:

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

Klage av 22.12.2017 vert ikkje teke til fylgje. Kommunen sine vedtak av 29.11.2017 saksnr. 154/17 og 14.12.2017 saknr. 352/17 om å gje dispensasjon for oppføring av bustadbygg med 8 bustadeiningar på gnr. 62, bnr. 19 vert oppretthalde. Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for vidareending til Kommunal- og moderniseringsdepartementet for oppnemning av setjefylkesmann.

Grunngjeving:

Det er eit sterkt behov for slike bustader i Haus, og det er ikkje tid til å vente på områdeplan. Ein ser for seg at ein områdeplan for Haus er minimum 10 år fram i tid.

Eksisterande bustadhus er det gitt rivingstillatelse på, og ein er redd for at ein sentrumsnær

eigedom vert liggande brakk i påvente av ein områdeplan. Alternativt risikerer ein at det vert oppført ein ny einebolig på tomte, og at ein då får ein svært lågare samfunnsnytte av denne tomte i Haus sentrum. Syner og til skriv av 30.01.18 i frå Haus Grendaråd."

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i plan- og kommunalteknisk utval.

Dersom plan- og kommunalteknisk utval ikkje tek klagen til fylgje, skal saka vidare til Fylkesmannen i Hordaland for oversending til Kommunal- og moderniseringsdepartementet for oppnemning av setjefylkesmann.

Dersom plan- og kommunalteknisk utval tek klagen til fylgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på.

Saksopplysningar

Eigedom: gnr. 62, bnr. 19, Haus.

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

Tiltakshavar: Vestlandshus Mjelde AS, Mjelde, 5286 Haus.

Klagar: Fylkesmannen i Hordaland.

Klage motteke: 22.12.2017.

Saka gjeld

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

Historikk

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."

Ansvarleg søkjar/tiltakshavar klage på vedtaket og plan- og kommunalteknisk utval gav i møte 29.11.2017 saksnr. 154/17 medhald i klagen og gav dispensasjon til tiltaket:

"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."

Rådmannen la vedtaket i plan- og kommunalteknisk utval av 29.11.2017 saksnr. 154/17 til grunn, og gav i vedtak av 14.12.2017 saknr. 352/17 dispensasjonsløyve og rammeløyve til heile tiltaket:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå reguleringsplan Haus

sentrum del sør reguleringsføresegn punkt 6.4 til auka utnyttingsgrad til TU=120% til oppføring av bustadbygg med 8 bustadeiningar og næringslokale på gnr. 62, bnr. 19, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-7.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå kommuneplanføresegn punkt 2.6 frå kravet om minimum 25 m² leikeareal per bustad til oppføring av bustadbygg med 8 bustadeiningar og næringslokale på gnr. 62, bnr. 19, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-9.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå kommuneplanføresegn punkt 2.11 frå kravet om minimum 50 m² MUA (minste uteopphaldsareal) per bustad til oppføring av bustadbygg med 8 bustadeiningar og næringslokale på gnr. 62, bnr. 19, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-9.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå regulert avkøyrslø i reguleringsplan Haus sentrum del sør til endra avkøyrslø ved oppføring av bustadbygg med 8 bustadeiningar og næringslokale på gnr. 62, bnr. 19, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4, 12-5 og 12-7.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå avstand til kommunal veg for oppføring av bustadbygg med 8 bustadeiningar og næringslokale på gnr. 62, bnr. 19, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-7.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå avstand til fylkesveg for oppføring av bustadbygg med 8 bustadeiningar og næringslokale på gnr. 62, bnr. 19, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-7.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå avstandskravet til nabogrense i plan- og bygningslova § 29-4, 2. ledd for oppføring av bustadbygg med 8 bustadeiningar og næringslokale på gnr. 62, bnr. 19, Haus.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og 20-3 vert det gjeve rammeløyve for oppføring av bustadbygg med 8 bustadeiningar og næringslokale på gnr. 62, bnr. 19 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan og teikningar motteke 08.06.2017, jf. plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak (SAK) § 6-3.
2. Tiltaket skal knytast til kommunale vass- og avlaupsleidningar, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
3. Det skal søkjast om igangsetjing av tiltaket, jf. plan- og bygningslova § 21-2, 5. ledd.
4. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.
5. Elles gjeld vedtak av 29.11.2017 saksnr. 154/17 og alle vilkår skal vere tilfredsstillt."

Klage

Fylkesmannen i Hordaland har i brev av 22.12.2017 klaga på både vedtak i plan- og kommunalteknisk utval av 29.11.2017 saksnr. 154/17 og administrativt vedtak av 14.12.2017 saknr. 352/17.

Klage på dispensasjon til oppføring av bustadbygg med 8 bustadeiningar på gnr. 62 bnr. 19 på Haus i Osterøy

Vi viser til brev frå kommunen av 06.12.2017 og 14.12.2017.

Saka gjeld søknad om dispensasjon for oppføring av bustadbygg med 8 bustadeiningar og næringslokale på gnr. 62 bnr. 19 på Haus. Eigedomen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Haus sentrum del sør er definert som spesialområde blanda føremål B/F1 bustad forretning og byggeområde B1 bustad. I arealdelen av kommuneplanen har eigedomen sentrumsformål med krav om områdeplan før nye større tiltak kan setjast i verk, jf. kommuneplanføresegn punkt 2.28.

Kommunen har gitt til saman ni dispensasjonar i denne saka fordelt over to vedtak. Plan- og kommunalteknisk utval gav i møte den 29.11.2017 sak nr. 154/17 dispensasjon frå krav om områderegulering i føresegn punkt 2.28 i arealdelen av kommuneplanen og dispensasjon frå krav om reguleringsplan i føresegn § 2 punkt 2.1 i reguleringsplan Haus sentrum del sør. Rådmannen gav i delegasjonssak 352/17 datert 14.12.2017 ytterleg sju dispensasjonar frå reguleringsplan Haus sentrum del sør og arealdelen av kommuneplanen. Det gjeld dispensasjon frå utnyttingsgrad, minimum leikeareal, minimum minste uteopphaldsareal, regulert avkøyrse, avstand til kommunal veg, avstand frå fylkesveg og avstandskrav til nabogrense.

Fylkesmannen i Hordaland klagar på Osterøy kommune sitt vedtak den 29.11.2017, sak nr. 154/17 og vedtak i delegasjonssak 352/17.

Grunngjeving

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak det formålet området er sett av til i arealdelen av kommuneplanen og reguleringsplan og plan- og bygningslova sine formål ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 andre ledd.

Kommunen har dispensert frå fleire forhold i denne saka. Endring av reguleringsplanar skal i hovudsak skje etter reglane i pbl. § 12-14, og ikkje ved dispensasjon. Planlegging skal sikre offentlegheit, føreseielegheit og medverknad for alle råka interesser, og det skal mellom anna leggjast vekt på langsiktige løysingar jf. pbl. § 1-1. Ein dispensasjon sikrar ingen varig endring. Vi viser elles til Ot.prp.nr.32 (2007-08) s. 242:

«Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.»

Vi viser til rådmannen si vurdering i saksutgreiinga datert 29.11.2017 og 04.10.2017 der rådmannen etter ei samla vurdering finn at det må utarbeidast områdeplan eller gjennomførast ei reguleringsendring. Fylkesmannen støtter rådmannen sine vurderingar. Fylkesmannen meiner det er komplekse problemstillingar i sentrumsområdet og det er viktig å få til gode løysningar.

Fylkesmannen er ikkje nødvendigvis kritisk til tiltaket i seg sjølv, men meiner at det i dette området er så mange omsyn å ta at det ikkje er rom for å gjere det ved å dispensera frå ei rekkje forhold, jf. pbl § 12-1 tredje ledd. Vi meiner at verknadene av tiltaket vert for dårleg belyst ved dispensasjon, og at det er naudsynt med større medverknad.

Vi kan heller ikkje sjå at det ligg føre gode grunner til å ikkje krevje reguleringsendring i denne saka, og meiner at faren for presedens og utholing av plansystemet er høgst reell.

Fylkesmannen si vurdering er at arealdelen av kommuneplanen, reguleringsplan for Haus sentrum del sør og lovens formålsføresegn vert vesentleg tilsidesett ved å gje dispensasjonar til tiltaket. Vi kan heller ikkje sjå at fordelane er klart større enn ulempene i denne saka. Lova sine vilkår for dispensasjon er ikkje oppfylte.

Fylkesmannen klagar difor på Osterøy kommune sitt vedtak av 29.11.2017, sak 154/17 og vedtak i delegasjonssak 352/17. Fylkesmannen ber om at vedtaket vert gjort om slik at det ikkje vert gitt dispensasjon og ber vidare om at vedtaket vert gitt utsett iverksetjing til klagesaka er avgjort, jf. forvaltingslova § 42.

Dersom klaga ikkje vert tatt til følge, skal saka sendast Fylkesmannen i Hordaland. Fylkesmannen vil deretter senda saka til Kommunal- og moderniseringsdepartementet for oppnemning av setjefylkesmann.

Advokatfirma Stiegler AS har på vegne av ansvarleg søkjar kome med merknader til klagen i brev av 19.01.2018.

Innledning:

Jeg viser til deres brev datert 8. januar 2018 i sak med referansenr. 17/534 – 18/409 og frist for uttalelse satt til 24. januar 2018.

Saken gjelder kommunens vedtak 29. november og 14. desember 2017, i utvalgssak 154/17 og delegasjonssak 352/17.

Vi representerer Vestlandshus Mjelde AS og skal på vegne av selskapet påpeke følgende:

Bakgrunnen for tiltaket:

Det har i mange år vært et stort behov for å videreutvikle tettstedet Haus. Siden fergeleie ble lagt ned i 1997 har utviklingen på mange måter stanset opp. At det ble vedtatt en reguleringsplan for Haus sentrum del sør i 1997 har ikke medvirket til en annen utvikling.

Selskapet er godt kjent med at innbyggere i bygden er på utkikk etter leilighet i nærområdet som et relevant alternativ til videre bosted i enebolig. Folk som i mange år har bodd i enebolig, med det vedlikehold og den arbeidsbyrde som følger med det, ønsker å flytte inn i en mer moderne og enklere bolig i form av leilighet i et boligkompleks med garasje i underetasje og heis. Dette er i tråd med alminnelige samfunnsmessige utviklingstrekk.

Den foreliggende reguleringsplan har, for det som kan betegnes som en resttomt midt i sentrum av Haus, ikke tatt høyde for dette. Tomtene både sør og nord for gbnr. 62/19 er bebygget med leilighetskomplekser uten at dette dekker behovet, med langt høyere utnyttingsgrad enn den som

er fastsatt for tiltakshavers eiendom.

Det er nå få leiligheter som er tilgjengelig på det alminnelige markedet og for øvrig er det etablert omsorgsboliger. De fleste av boligene ble oppført før 1997 og behovet for flere boliger er nå blitt presserende.

Dette er bakgrunnen for at Vestlandshus Mjelde AS valgte å kjøpe ovennevnte eiendom, hvor det nå foreligger rivningstillatelse, med henblikk på å følge de forventninger som er i markedet i tråd med den alminnelige samfunnsutvikling.

Tiltakshaver mener således kommunens dispensasjonsvedtak er forsvarlig og korrekt begrunnet.

Generelt om adgangen til å meddele dispensasjon:

Lovhjemmelen for å gi dispensasjon er inntatt i plan- og bygningslovens § 19-2. Det kan i denne sammenheng påpekes at saksbehandlingsregelen i § 19-1 er fulgt til punkt og prikke og verken naboene eller Osterøy kommune, har innvendinger mot tiltaket.

Det er riktig at lovhjemmelen inneholder to kumulative vilkår, hvorav det ene ivaretar at de mer generelle retningslinjer ikke skal bli vesentlig tilsidesatt, og det andre handler om at fordelene ved dispensasjon må være «klart større enn ulempene etter en samlet vurdering».

Det foreligger ikke i loven noen begrensning knyttet til hvor mange dispensasjoner som omsøkes i den enkelte byggesak.

Det kan derimot påpekes at det fremgår av § 19-2 første ledd at kommunen kan gi dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov.

Dette betyr at det er tillagt de lokale myndigheter å vurdere spørsmålet mer konkret og ut fra en samlet vurdering, samt at dispensasjon kan være knyttet til flere av de bestemmelser som gjelder.

Det foreligger i loven ingen begrensning i antallet dispensasjoner som er nødvendig for å få gjennomført et tiltak som åpenbart kan ligge innenfor formålsbetraktninger og ha åpenbare fordeler. Det vil også være slik at et dispensasjonsvedtak kan omfatte større og mindre forhold og at en samlet vurdering innebærer at det er riktig å gi dispensasjon, slik det åpenbart er i dette saksforholdet.

At det foreligger en reguleringsplan med en rekke bestemmelser eller en kommuneplan med krav om områdeplan utelukker ikke at dispensasjon kan være riktig i den konkrete saken.

Det lokale og kommunale selvstyret:

Det er ovenfor fremhevet at spørsmålet om dispensasjon skal ivaretas av de lokale myndigheter. Det kan således fremheves at det kommunale selvstyret er helt sentralt i denne type spørsmål.

I denne saken har Plan- og kommunalteknisk utvalg i møte 29. november 2017 behandlet de mer overordnede spørsmål knyttet til kravet om områdeplan (kommuneplanens punkt 2.28) og detaljplan (reguleringsbestemmelsene punkt 2.1). Utvalget har gitt følgende begrunnelse:

Det er trong for denne typen bustader i Haus. Tiltaket sikrar fortetting og vil tilby 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.

Vestlandshus Mjelde AS mener at denne begrunnelsen ligger godt innenfor lovhjemmelen og at vilkårene i § 19-2 andre ledd ikke på noen måte er tilsidesatt. Det kan fremheves at dispensasjonssøknaden er meget grundig og inneholder saklig og korrekt informasjon om tiltaket og behovet for dispensasjon sett i forhold til bygningsstrukturen i de nærmeste omgivelsene. Det sier seg selv at den begrunnelse søker har gitt for dispensasjon er helt sentral i den vurdering utvalget har gjort.

Generelt om klagen fra Fylkesmannen i Hordaland:

Det gjøres gjeldende at Fylkesmannens klage ikke gir grunnlag for omgjøring av dispensasjonsvedtakene 29. november og 14. desember 2017.

Det fremstår som tydelig at Fylkesmannen nærmest på et mer prinsipielt og generelt, og ikke konkret, grunnlag ønsker å tilsidesette det lokale selvstyret og den mer konkrete vurdering utvalget har foretatt.

Det kan påpekes at klagen ikke påpeker noe av mer konkret karakter som skulle tilsi at kommunen har fattet et vedtak som det ikke er hjemmel for i loven. Det foreligger en del henvisninger til lovbestemmelser som ved nærmere ettersyn viser seg å ikke på avgjørende måte å være relevante. Vedtakene er likevel godt innenfor lovhjemmelen.

Når Fylkesmannen viser til plan- og bygningslovens § 12-1 tredje ledd er det vanskelig å forstå hva som menes. Denne regelen sier at det ved gjennomføring av bla. større byggetiltak «som kan få vesentlige virkninger for miljøet» skal foreligge reguleringsplan. Til dette kan det fremheves at det foreligger reguleringsplan for Haus sentrum. Det er åpenbart at dispensasjonsadgangen foreligger også når det foreligger reguleringsplan og at reglene om

endring av reguleringsplan ikke utelukker dispensasjon. Fylkesmannen kan godt ha et ønske om «større medverknad», men dette ønsket er ikke relevant i forhold til de tema kommunen har vurdert og den begrunnelse som er gitt.

Saken handler egentlig om å velge et leilighetskompleks med næringslokale fremfor en enebolig med stor hage. Det siste er det ikke marked for og vedtakene om dispensasjon ligger godt innenfor lovens formål så vel som reguleringsplanens formål og arealbruk.

Når Fylkesmannen begrunner klagen ved å vise til at endringer av reguleringsplaner i hovedsak skal skje ved bruk av plan- og bygningslovens § 12-14 (om endring av reguleringsplaner) og ikke ved dispensasjoner, og knytter dette opp mot at det er dispensert fra flere forhold, er ikke dette hjemlet i lovgrunnlaget som grunnlag for nærmest å avvise søknaden om dispensasjon.

Saken gjelder dessuten forholdene knyttet til den mer konkrete utbygging av en tomt som allerede er regulert til blandet formål med næring og bolig. Ettersom det foreligger en reguleringsplan som fastsetter dette for tomten er det ikke behov for reguleringsendring, men derimot behov for utbygging i samsvar med formålet, og i den sammenheng har det vist seg å være nødvendig å søke om dispensasjon i flere mindre og noen mer viktige forhold.

I denne sammenheng kan det påpekes at utnyttelsesgraden på 40 % ikke står i forhold til at tomten skal benyttes til bolig/næring. Det sier seg selv at det blir i strid med reguleringsplanen å bebygge tomten med en ny enebolig når formålet bak planen tilsier en kombinasjon av bolig og næring.

I klagen fremsettes det også en del påstander som i egentlig forstand ikke inneholder noen begrunnelse i forhold til selve søknaden om rammetillatelse og den tilhørende begrunnelse for dispensasjon. Jeg viser til klagebrevets fjerde og tredje siste avsnitt. Det fjerde siste avsnittet kommer jeg tilbake til. Det tredje siste avsnittet bare bekrefter at Fylkesmannen fokuserer for mye på at det er gitt (flere) «dispensasjonar til tiltaket».

Det er nærliggende å oppfatte Fylkesmannen sin klage som nokså prinsipiell. Det som er realiteten i dette er en henvisning til en uttalelse i forarbeidene knyttet til plan- og bygningslovens § 1-1. Det kan påpekes at dette er lite relevant i denne konkrete saken.

Når det vises til at det ikke skal være «en kurant sak å fravike gjeldende plan» er det åpenbart at Fylkesmannen i Hordaland ikke begrunner klagen konkret.

Det er grunn til å fremheve at tiltaket i seg selv er i samsvar med planen, ved at det omfatter både bolig og næring. At arealet utnyttes på en tidsriktig måte i forhold til reell etterspørsel setter ikke dette til side. At det gis dispensasjon fra bestemmelsen om utnyttelsesgrad reparerer en mangel ved reguleringsplanen på grunn av den tid som er gått siden 1997 og sikrer fortetting i

Haus sentrum, i samsvar med byggeformålet, i stedet for at tomten skal bli liggende ubenyttet i svært lang tid fremover eller bli bebygget med en enebolig.

Når det vises til at «det er komplekse problemstillinger i sentrumsområdet» er det ikke mulig å forstå hva Fylkesmannen mener.

Det er derimot åpenbart at dette ikke kan være riktig. Når man mener at det er hjemmel for å bygge en enebolig her vil bygging av en slik enebolig båndlegge denne tomten varig og med minst like omfattende virkning som et leilighetsbygg, og hvilke komplekse problemstillinger som kan oppstå i denne sammenheng er det ikke mulig å fange opp ut fra Fylkesmannens vurdering.

Det utvalget bør vektlegge fra Fylkesmannens klagebrev er uttalelsen om at Fylkesmannen ikke nødvendigvis er kritisk «til tiltaket i seg selv». Det bekrefter i egentlig forstand at tiltaket er i takt med samfunnsutviklingen og nødvendig for å sikre tilflytting, fortetting og et mer levende Haus sentrum.

I den del av klagen hvor dette fremkommer gjentas det for så vidt at det er så mange hensyn å ta at det ikke er rom for å dispensere, men hva dette er nevnes ikke.

Når Fylkesmannen påpeker «at faren for presedens og utholing av plansystemet er høgst reell» er dette også påstander som ikke har holdepunkter i den konkrete saken. Søknaden om dispensasjon er meget godt og detaljert begrunnet og søker stiller seg undrende til tanken om at i realiteten samfunnsnyttige og fremtidsrettede tiltak blir karakterisert på en slik måte. At utviklingen går denne veien bekreftes for øvrig ved byggetiltaket på eiendommen gbnr. 13/240 i samme kommune, på Lonevåg.

Klagen påpeker ikke feil ved den konkrete vurdering knyttet til hvert enkelt punkt i dispensasjonsvedtakene. Nedenfor skal disse likevel kommenteres.

Områdeplan – Reguleringsendring

Dette er kommentert ovenfor. Det fastholdes at utvalget har vurdert saken på en tilstrekkelig og forsvarlig måte når det er gitt dispensasjon fra bestemmelsene i kommuneplan og reguleringsplan.

Det er et av flere momenter i dette at gjennomføring av tiltaket ikke vil make å følge samfunnsutviklingen om byggetomten skal bli liggende ubenyttet i lang tid fremover.

Rettsreglene er slik at tiltakshaver kan fremme søknader om tiltak og i den forbindelse søke om dispensasjon. Dette er nødvendig i den mer dynamiske prosessen utviklingen av nye boligområder inngår i. Når en slik søknad foreligger er forvaltningen forpliktet til å ta den til

behandling og behandle den i samsvar med god forvaltningsskikk. Dette er svært viktig og noen ganger helt avgjørende for at realisering av nødvendig fortetting og bebyggelse innenfor en reguleringsplan som åpner for bolig og næring skal være mulig, også innenfor en rimelig tidshorisont.

Dersom rettsreglene om områdeplan og arealplan generelt skal stå som hindringer og vanntette skott mot dette, dvs. i forhold til utvikling av byggeland innenfor et planområde hvor reguleringsbestemmelsene er blitt gamle, vil det i realiteten utelukke at svært mange meget gode tiltak som bør tillates, ikke lar seg realisere.

Rettsreglene om områdeplan og arealplan er slik at alt settes på vent. En prosess med sikte på reguleringsendring vil selvsagt strande på kravet om områdeplan og arbeidet med områdeplan vil ta lang tid.

På det nåværende tidspunkt skal det være gitt signaler om, men det finnes så vidt vites ingen konkrete planer om å sette i gang en prosess mot etablering av en områdeplan for Haus sentrum.

All den tid dette ikke er startet opp sier det seg selv at en byggesøknad godt innenfor reguleringsbestemmelsene ikke kan avvises. Som nevnt ovenfor vil byggingen av ny enebolig på tomten like mye som leilighetsbygget forhindre annen arealbruk i fremtiden. Forskjellen er at det ikke er enebolig markedet spør etter. Å vente på områdeplan har derfor intet for seg hva gjelder tenkbare offentlige hensyn.

Det betyr at fordelene ved tiltaket er større enn behovet for å vente 5-10 år på en områdeplan. Det er de behov innbyggerne i Osterøy kommune generelt og Haus spesielt har, som bør ivaretas, og ikke hensynet til prosessuelle planbestemmelser som i realiteten ikke vil ha noen reell betydning.

Å vise tiltakshaver til å igangsette nytt reguleringsarbeid vil som nevnt ikke være relevant ettersom man da støter på kommuneplanens krav til områdeplan. Ved slik reguleringsarbeid vil det også være slik at tiden går uten at de behov innbyggerne i denne delen av Osterøy kommune blir ivaretatt. Det er meget kostnadsdrivende og tidskrevende og vil medføre at mulighetene for en realisering av tiltaket innen rimelig tid ikke vil være mulig, herunder med henblikk på bygging av boliger innenfor et fornuftig og salgbart prisnivå.

Det er viktig med reguleringsplaner. Tiltakshaver er enig i det. Det fremstår likevel som høyst unødvendig når det allerede foreligger en reguleringsplan og saken i realiteten handler om det på tomten må settes en enebolig eller kan bygges et leilighetskompleks.

Det fremstår nokså anstrengt å igangsette en omfattende reguleringsprosess hensett til at eiendommen søknaden omfatter er en mindre tomt som kun er en del av planens delfelt B/F1.

Det fremstår som mer riktig å søke på vanlig måte når det gjelder oppføring av bygning på en slik tomt enn å igangsette omfattende prosesser i en slik sammenheng. Det er på ingen måte noe særskilt at det i byggesaker er nødvendig å søke om dispensasjon selv om tiltaket åpenbart er i samsvar med den overbygning reguleringsplan og kommuneplan utgjør.

Større og mindre forhold:

Fylkesmannen har ikke kommentert de enkelte delene av dispensasjonsvedtaket som er datert 14. desember 2017 og klagen må oppfattes å i realiteten og det vesentlige å rette seg mot vedtaket 29. november 2017.

Ettersom Fylkesmannen ikke har påpekt svakheter ved forhold knyttet til nødvendig uteareal, lekeareal, endret avkjørsel og avstandene til kommunal veg og fylkesveg, må det kunne legges til grunn at Fylkesmannen ikke har særskilte klagepunkter mot den enkelte del av dette. Det fremstår mer som om Fylkesmannen synes det er vanskelig at det dispenseres fra flere bestemmelser samtidig, selv om dispensasjonsbestemmelsen hjemler det.

Tiltaket er avklart med nabo i forkant av bygget (mot sjøen) og det er planlagt fullt ut i samsvar med forsvarlige bygningstekniske og strukturelle så vel som tidsmessige forhold.

For alle disse mindre deler av dispensasjonssøknaden er det mulig å hevde at det dreier seg om kurante avklaringer og presiseringer i forhold til det som er helt naturlig ved utbygging i et sentrumsområde.

At Fylkesmannen også mener det har støtte i uttalelsen om at Fylkesmannen ikke nødvendigvis er kritisk til tiltaket i seg selv.

Jeg viser for øvrig til den begrunnelse tiltakshaver har gitt i søknad og etterfølgende klage datert 23. oktober 2017 når det gjelder utearealer, avkjørsel og avstander til veger og nabo. På samme måte som søknaden er godt begrunnet er kommunens vedtak 14. desember 2017 godt begrunnet.

Utnyttelsesgrad:

Også spørsmålet om utnyttelsesgrad er godt begrunnet i søknadsprosessen så vel som i kommunens vedtak. Kommunen knytter dette til spørsmålet om fortetting og den retningslinje utvalget i vedtak 29. november 2017 har gitt om dette.

Kommunen har i vedtak 14. desember påpekt at leilighetsbygget er et alternativ til enebolig og at det derved sikrer fortetting.

Vedlagt følger kart, flyfoto og opplysningsark om eiendommene gnr. 62 bnr. 6, 170, 150 og 150/1 som tydelig viser dette.

Å dispensere slik at utnyttelsesgraden øker fra den foreldete grensen på 40 % til 120 % er fullt ut i samsvar med den helhetsvurdering som er lagt til grunn i forhold til det omsøkte tiltak. Denne utnyttingsgrad ligger i nærheten av og harmonerer med det som er gjennomført på de nærliggende tomtene.

Påstand:

Klagen tas ikke til følge.

Rådmannen syner til motteken klage og mottekne merknader med vedlegg.

Planstatus

Gnr. 62, bnr. 19 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.

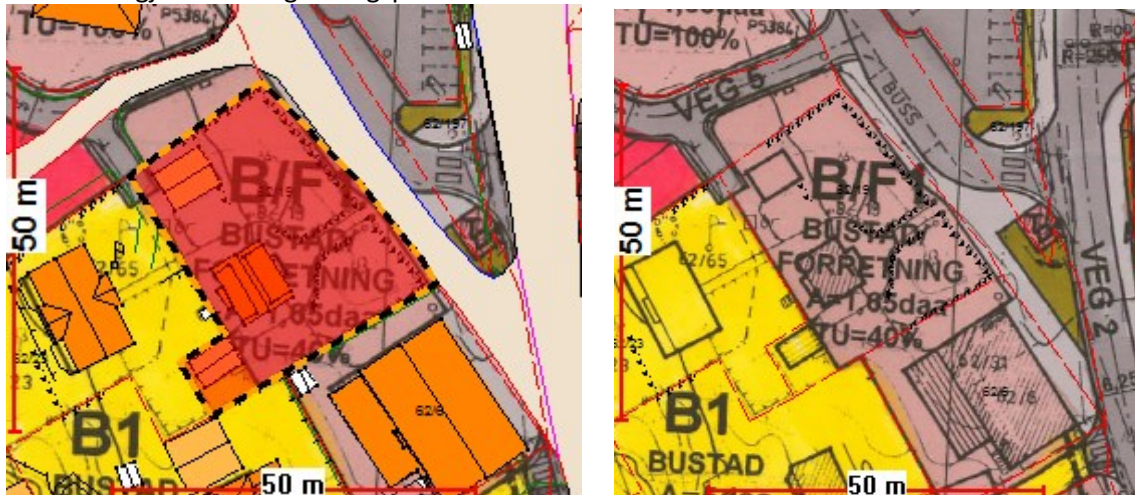
Der det ikkje er synt byggegrenser, gjeld plan- og bygningslova § 29-4, jf. reguleringsføresegn § 2, punkt 2.2.

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.

Kart/Foto

Utsnitt frå gjeldande reguleringsplan:



Vurdering

Rådmannen legg til grunn at 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.

Rådmannen vurderer at klagen fyrst og fremst gjeld dispensasjonsvedtaket av 29.11.2017 saksnr. 154/17, jf. grunngjeving av klagen. Rådmannen kan ikkje sjå at det i klagen har kome grunngjeving for kvifor det er klaga på vedtak av 14.12.2017 saknr. 352/17, og vurderer at det ikkje er nødvendig å vurdere kvart enkelt dispensasjonsløyve i vedtak av 14.12.2017 saknr. 352/17 spesielt.

Då plan- og kommunalteknisk utval handsama saka i møte 29.11.2017 saksnr. 154/17 vart det mellom anna lagt vekt på at det er trong for denne typen bustader i Haus. Tiltaket sikrar fortetting og vil tilby noko som ein i dag må ut av bygda for å finna alternativ til. Det vart vurdert at fordelane med å gje dispensasjon er klårt større enn ulempene. Alle bustadeiningane vert tilrettelagt med smarthusfunksjonar slik at også velferdsteknologi kan inkluderast når kommunen har opplegg for dette. Parkering vert på kjellarplan.

Rådmannen legg til grunn at gjeldande reguleringsplan er om lag 20 år gamal, og bør difor reviderast. I kommuneplanføresegn punkt 2.28 er det teke omsyn til dette, og der er lagt inn krav om områderegulering. Arealdelen til kommuneplanen vart vedteken 16.02.2011, og det er gjort vedtak om at det skal lagast områdeplan for Valestrand, Lonevåg og Haus. Områderegulering Valestrand sentrum vart vedteken 20.09.2017 og oppstart av planarbeid områderegulering Lonevåg vart vedteke

i Heradsstyret 13.12.2017 saksnr. 077/17. Kommunal planstrategi syner at det er planlagt oppstart av områderegulering Haus i 2019. Rådmannen vurderer at områderegulering er omfattande og tek lang tid.

I samband med utarbeiding av områderegulering Valestrand har det mellom anna vore fokus på fortetting. Vedtaket i plan- og kommunalteknisk utval 29.11.2017 saksnr. 154/17 sikrar fortetting i Haus sentrum.

Delar av Haus sentrum er i reguleringsplan Haus sentrum del sør definert som spesialområde bustad som skal vernast, naust som skal vernast og blanda føremål bustad/forretning som skal vernast. Gnr. 62, bnr. 19 ligg ikkje innanfor spesialområde vern.

I reguleringsplan Haus sentrum del sør er det fleire område som er regulert til bustad/forretning. I felt B/F1 er TU = 40 %, i felt B/F2, B/F3 og B/F4 er TU = 35 %, i felt B/F5 er TU = 100 % og i felt B/F6 er TU = 80 %.

Gnr. 62, bnr. 19 ligg i felt B/F1 der TU = 40 %.

Rådmannen vurderer at ulik utnyttingsgrad for ulike regulerte felt er normalt og medfører ikkje usakleg forskjellsbehandling.

Dei andre eigedomane som det er synt til i vedlegg frå Advokatfirma Stiegler gjeld eksisterande bygningar på reguleringstidspunktet, jf. innteikna eksisterande bygningar på plankartet. Rådmannen vurderer at det ikkje er mogeleg å samanlikne utnyttingsgrad for bygningar som var oppført før planen vart vedteken med søknad om oppføring av ny bygning. Det er vidare ikkje vanleg å samanlikne bygningar og utnyttingsgrad i ulike reguleringsføremål. Det er ulike vurderingar som vert gjort ved fastsetjing av utnyttingsgrad i område for bustad/forretning og offentlege bygg. Dersom ein skal leggje reguleringskartet til grunn, kan ein motsett argumentere for at det ikkje er teikna inn ny bygning i felt B/F1, og at det difor ikkje skal oppførast nye tiltak innanfor feltet. Vidare er det ikkje for nokon av felta opna for at utnyttingsgrad skal vere på meir enn TU = 100 %. Rådmannen kan ikkje sjå at det er gjennomført anna form for fortetting på dei andre tomtene etter at reguleringsplanen vart vedteken enn oppføring av mindre tilbygg for å tilpasse bygningen til anna bruk enn tidlegare. Denne saka gjeld derimot riving av eksisterande bygning for oppføring av ein heilt ny og mykje større bygning enn eksisterande bygning.

Rådmannen vurderer at det ved utarbeiding av reguleringsplan Haus sentrum del sør er lagt stor vekt på å leggje inn eksisterande bygningar i planen, jf. plankart. Vidare er det i planen opna for at det kan oppførast andre bygg, ved å til dømes fastsetje ulike reguleringsføremål som byggeområde og blanda føremål, medan dei bygningane som skal vernast ligg innanfor spesialområde vern.

Når eit eksisterande bustadhus vert lagt innanfor bustad/forretning og det i reguleringsføresegn § 6, punkt 6.1 er fastsett at områda (felt B/F1 - B/F6) kan nyttast til forretning/kontor kombinert med bustad, syner dette at det på reguleringstidspunktet var store område der hovudføremålet innanfor blanda føremål er forretning/kontor, medan bustad kom inn som ein kombinasjon til hovudføremålet. Det skal difor ikkje førast opp nye bygningar som berre er bustadbygg i desse kombinerte områda. Sidan bruken av Haus sentrum del sør har endra seg dei seinaste åra har det for fleire bygg vorte gjennomført både ombygging, bruksendring og liknande, og tidlegare areal for forretning/kontor har vorte ombygd til bustad. Rådmannen vurderer at trongen for bustad/forretning i Haus sentrum del sør er mindre enn tidlegare, og har difor vore positiv til desse endringane, for å sikre at eksisterande bygningar vert nytta og hindre at store bygg vert ståande delvis tomme etter at bedrifter flyttar ut/legg ned verksemda si i Haus.

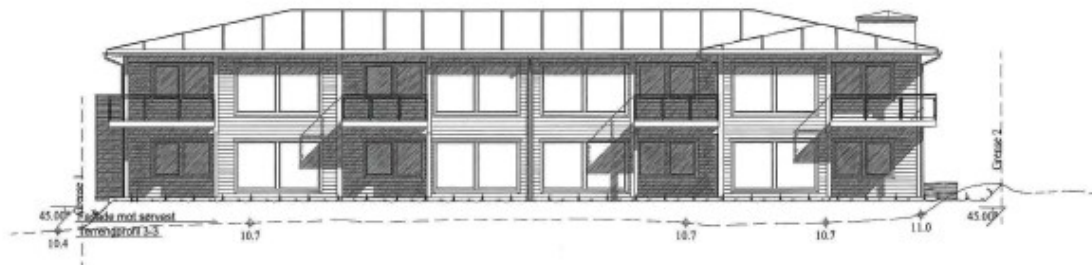
Det er vidare krav om at nye bygg i felt B/F1 - B/F4 skal tilpassast eksisterande bygg i same felt, jf.

reguleringsføresegn § 6, punkt 6.2. Når eksisterande bygg på gnr. 62, bnr. 19 vert rive vil eksisterande bygg i same felt vere eksisterande bygg på gnr. 62, bnr. 6.

Skråfoto:



Fasade mot vest:



Rådmannen vurderer at hovudmøneretning og fasade mot vest for bygningen som er søkt oppført på gnr. 62, bnr. 19 er tilpassa til eksisterande bygning i felt B/F1, medan fasade mot aust ikkje er direkte tilpassa.

Rådmannen vurderer at omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå berre i mindre grad vert råka, sidan det vert teke omsyn til at det bør sikrast ei fortetting i området ved oppføring av nytt bygg på eigedomen dersom det skal tillatast bygging før områdeplan Haus vert starta opp og vedteken.

Rådmannen vurderer at det ikkje føreligg nasjonale interesser i saka. Når det gjeld regionale interesser i saka kan desse avklarast i samband med dispensasjonsvurdering. Når det til dømes gjeld minsteavstand til fylkesveg, vurderer rådmannen at ny bygning ikkje kjem nærare veg enn eksisterande bygningar i området. Statens vegvesen har ikkje klagt på dispensasjonsvedtaket, og rådmannen vurderer at denne regionale interessa dermed er avklart. Byggesakshandsaminga har ved krav om dispensasjonssøknader og handsaming av desse sikra at tiltaket vert i samsvar med plan- og bygningslova med forskrifter. Vedtaket er sendt til regionale styresmakter for eventuell klagevurdering, og Fylkesmannen i Hordaland har klagt på vedtaket. Dei andre styresmaktene har

ikkje klaga på vedtaket. Dette har sikra medverknad for rørte styresmakter. Naboar er varsla om tiltaket og dispensasjonssøknadene og har ikkje kome med merknader til tiltaket. Plan- og kommunalteknisk utval har lagt vekt på langsiktige løysingar ved å opne for fortetting i sentrumsområde. Det er vidare synt til at bustadeiningane skal ha smarthusfunksjonar slik at også velferdsteknologi kan inkluderast når kommunen har opplegg for dette. Rådmannen finn etter ei samla vurdering at omsyna til føremålsreglane i plan- og bygningslova ikkje vert vesentleg tilsidesett ved plan- og kommunalteknisk utval sitt vedtak av 29.11.2017 saksnr. 154/17, og fordelane med å gje dispensasjon er klårt større enn ulempene.

Rådmannen vurderer at det ikkje har kome nye moment i klagen som fører til at plan- og kommunalteknisk utval sitt vedtak av 29.11.2017 saksnr. 154/17 og administrativt vedtak av 14.12.2017 saknr. 352/17 skal endrast.

Konklusjon

Rådmannen rår til at klage av 22.12.2017 ikkje vert teke til fylgje.

Ikkje vedlagt dokument:

Vedlegg til brev av 19.01.2018 frå Advokatfirma Stiegler vert utdelt i møte.