

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
066/18	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	13.06.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Hege Eeg	18/990

14/193 - Lonevåg - dispensasjon til oppføring av nytt bygg - krav om lovlegkontroll av vedtak i plan- og kommunalteknisk 25.04.18 saksnr. 046/18

Vedlegg:

14/193 Hatland - Søknad om dispensasjon - oppføring av familiens hus
Krav om lovlegkontroll av vedtak i plan- og kommunalteknisk utval sak 046/18
Delegering av mynde etter plan- og bygningslova
HS vedtak 16062010-027-10 om delegering av mynde
Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Vedtak av 25.04.2018 saksnr. 046/18 vert oppretthalde og krav om lovlegkontroll av vedtak i plan- og kommunalteknisk utval 25.04.2018 saksnr. 046/18 vert sendt til Fylkesmannen i Hordaland for handsaming jfr. kommunelova § 59.

Plan- og kommunalteknisk utval - 066/18

PL - behandling:

Ragnar J. Tyssebotn, FRP, gjorde slikt framlegg: "Saka vert stoppa fram til fylkesmannen har handsama saka ferdig. All aktivitet på tomte vert stansa."
Atle Solberg, H, gjorde slik framlegg om tillegg til vedtak: "Det vert ikkje gitt utsett iverksetjing."

AVRØYSTING

Alternativ avrøysting

Rådmannen sitt framlegg med slikt tillegg som
foreslått av utvalsleiar - 5 røyster (2H,2AP,1V)
FRP sitt framlegg - 2 røyster (2FRP)

Ragnar J. Tyssebotn, FRP, fekk gje slik protokolltilførsel: "Når det gjeld lovlegkontrollen, var den levert inn i postkassen på rådhuset 01. mai og er journalført 2. mai. Planutvalet hadde møte 24. mai, og me stiller difor spørsmål med kvifor ikkje denne kontrollen kom med i førre møte. Det er eit vedtak som er grunnlaget for lovlegkontroll, og denne skal difor ikkje sakshandsamast. Det er utvalet som skal ta stode til om dei vel å ta saka opp til ny handsaming og endre vedtaket, eller om dei skal halde på vedtaket og la fylkesmannen vurdere saka. Rådmannen skal ikkje innstille til saka. Dersom rådmannen i ettertid har vurdert saksframlegget til saka er for mangelfullt, kan det i så tilfelle leverast med eit notat eller liknande når papira vert sende ut. Eit slikt notat burde vere mogleg å forfatte slik at saka kom med i førre møte, og det er uheldig at det har gått så lang tid sidan kontrollen vart journalført og såleis kjend for administrasjonen. Minner nok ein gong om at det er kravd utsett iverksetjing av saka, noko som gjer saka tyngre sidan den no er vorte forseinka. Ein ser det som svært alvorleg at ein lovlegkontroll om eit slikt vedtak, og der det er kravd utsett iverksetjing, ikkje vert teke opp til handsaming trass god tid på å få lagt saka fram. Ein minner om at

lovlegkontroll til heradsstyret som vart levert same dagen, er kome med på innkallinga som vart sendt ut 23.05.18, så her har administrasjonen funne nok tid for å få den med. Ein stiller difor spørsmål med bakgrunnen for treneringa av denne lovlegkontrollen."

PL - vedtak:

"Vedtak av 25.04.2018 saksnr. 046/18 vert oppretthalde og krav om lovlegkontroll av vedtak i plan- og kommunalteknisk utval 25.04.2018 saksnr. 046/18 vert sendt til Fylkesmannen i Hordaland for handsaming jfr. kommunelova § 59. Det vert ikkje gitt utsett iverksetjing."

Saksopplysningar:

Saksopplysningar:

Krav om lovlegkontroll er framsett av: Alf Terje Mortensen (FrP), Ragnar Johan Tyssebotn (FrP) og Einar Skjerping (FrP). Kravet er sett fram av 3 medlemmer av heradsstyre, og kravet er framsett for det organ som har truffe avgjerda jfr. kommunelova § 59 nr. 2. Vilkåret om kven og kor mange som kan krevje lovlegkontroll jfr. kommunelova § 59 nr. 1 er oppfylt.

Kravet er motteke 2.5.18. Det er fremja følgjande påstandar:

1. Mogleg brot på kommunelova §66 med fleire.
2. Mogleg brot på forvaltningslova.
3. Krav om oppsetjande verknad jfr. kommunelova § 59 nr. 3.

Det er stilt ein rekke spørsmål i tilknytning til ovannemnde punkt. Dei vert handsama under vurdering.

På bakgrunn av desse spørsmåla, vert søknaden om dispensasjon fremma for heradsstyret 30.05.2018. Heradsstyret gjorde vedtak i tråd med rådmannen sin innstilling.

Kommunelova § 59:

§ 59.Lovlighetskontroll, opplysningsplikt m.v.

1. Tre eller flere medlemmer av kommunestyret eller fylkestinget kan sammen bringe avgjørelser truffet av folkevalgt organ eller den kommunale eller fylkeskommunale administrasjon inn for

departementet til kontroll av avgjørelsens lovlighet. Det samme gjelder avgjørelser om møter skal holdes for åpne eller lukkede dører, jf. § 31, og avgjørelser om habilitet. Avgjørelser om ansettelse, oppsigelse eller avskjed er ikke gjenstand for lovlighetskontroll. Spørsmål om det foreligger brudd på bestemmelser gitt i eller i medhold av lov 16. juli 1999 nr. 69 om offentlige anskaffelser kan heller ikke gjøres til gjenstand for lovlighetskontroll.

2. Krav om lovlighetskontroll framsettes for det organ som har truffet den aktuelle avgjørelse. Hvis dette opprettholder avgjørelsen, oversendes saken til departementet.

3. Krav om lovlighetskontroll medfører ikke at iverksettelsen av den påklagede avgjørelsen utsettes med mindre det organ som har truffet avgjørelsen, kommunalt eller fylkeskommunalt organ overordnet dette eller departementet fatter slikt vedtak.

4. Ved lovlighetskontroll skal det tas stilling til om avgjørelsen

a. er innholdsmessig lovlig,

b. er truffet av noen som har myndighet til å treffe slik avgjørelse, og

c. er blitt til på lovlig måte.

Departementet skal oppheve avgjørelsen hvis det er gjort slike feil at den er ugyldig.

5. Departementet kan på eget initiativ ta en avgjørelse opp til lovlighetskontroll.

6. Departementet kan kreve at kommunen og fylkeskommunen gir opplysninger om enkeltsaker eller sider av kommunens og fylkeskommunens virksomhet. Departementet har rett til innsyn i alle kommunale og fylkeskommunale saksdokumenter.

7. Departementet fastsetter nærmere regler om tidsfrister for krav om lovlighetskontroll.

Bakgrunn

Rådmannen legg til grunn at formannskapet i møte 24.03.2010 saksnr. 045/10 gav dispensasjon frå reguleringsplan Lonevåg - Hatland til bruksendring frå næringsareal til offentleg føremål på gnr. 14, bnr. 193, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Etter dette, har heradsstyret i sak 077/17 vedteke oppstart av planarbeid for områderegulering Lonevåg og mellombels forbod mot tiltak i inntil 2 år, og sett ned ei arbeidsgruppe for politisk medverknad med utarbeiding av planen.

Vurdering

Kravet er sett fram av 3 medlemmer i Osterøy heradsstyre, og vilkår nr. 1 i kommunelova § 59, nr. 1, 1. punktum er oppfylt.

Kravet er sett fram innan fristen på tre veker frå vedtaket vart gjort, jf. forskrift 13. januar 1993 nr. 4041 §§ 1 og 2.

Kravet gjeld lovlegkontroll av vedtak i plan- og kommunalteknisk utval 25.04.2017 saksnr. 046/18, og kravet gjeld dermed kontroll av avgjerd truffe av folkevald organ, jf. kommunelova § 59, nr. 1. 1. punktum.

Krav om lovlegkontroll skal setjast fram for det organ som har truffe avgjerda, og saka skal difor handsamast av plan- og kommunalteknisk utval, jf. kommunelova § 59, nr. 2, 1. punktum.

Plan- og kommunalteknisk utval kan endre vedtaket eller oppretthalde vedtaket av 25.04.2018 saksnr. 046/18. Dersom utvalet opprettheld vedtak av 25.04.2018 saksnr. 046/18 skal saka sendast til Fylkesmannen i Hordaland for handsaming, jf. kommunelova § 59, nr. 2, 2. punktum. Dersom vedtak av 25.04.2018 saksnr. 046/18 vert oppretthalde, må plan- og kommunalteknisk utval ta stilling til om det skal gjerast vedtak om utsett iverksetjing av vedtaket, jf. kommunelova § 59, nr. 3. Rådmannen gjer merksam på at det vil få store økonomiske konsekvensar om utvalet gjer vedtak om utsett iverksetjing.

Spørsmål om rådmannen har mynde til å vedta riving av bygg administrativt

Generelt er byggesakshandsaminga administrativ, jf. delegering av mynde etter plan- og bygningslova til rådmann i heradsstyrevedtak av 16.06.2010 saksnr. 027/10 og 17.06.2015 saksnr. 030/15. Dispensasjonshandsaming vert gjort av planutvalet med mindre det er delegert mynde til rådmannen. Søknad om løyve til tiltak, herunder søknad om riving av tiltak, vert handsama administrativt. Dette er vanleg praksis og i samsvar med gjeldande delegeringsreglement.

Spørsmål om plan- og kommunalteknisk utval hadde høve til å fatte vedtak om dispensasjon til å bygge Familiens hus.

Etter § 2 i reglementet for Plan- og kommunalteknisk utval, vedteken av Osterøy kommunestyre den 14.12.2011, går det fram at utvalet har «[m]ynde til å gi dispensasjon etter plan- og bygningslova § 19-2».

Det er stilt spørsmål om «når eit høgare organ har fatta eit vedtak, kan då administrasjon eller underutval fatte vedtak som strir med overordna vedtak». Herunder om dette er i tråd med kommunelova og forvaltningslova si intensjon.

Som nemnt ovanfor, har utvalet mynde til å vedta dispensasjonar etter plan- og bygningslova.

Rådmannen legg til grunn at heradsstyret i møte 21.06.2017 saksnr. 041/17 har gjort vedtak om oppstart av prosessen med ombygging av Coop-bygget til eit nytt familiens hus. I framdriftsplanen som ligg i saka er det synt til oppstart byggefase i desember 2017 og ferdigstilling bygg i februar 2019. Rådmannen legg difor til grunn at eit fleirtal i heradsstyret dermed ynskjer at tiltaket skal ta til før områdeplan Lonevåg er utarbeidd. Vedtak om riving er i tråd med dette.

Vesentleg auke i utnyttingsgrad.

I grunngjevinga for dispensasjonssøknaden frå gjeldande utnyttingsgrad TU = 35 % er det mellom anna synt til at eksisterande bygning ikkje er i samsvar med gjeldande reguleringsplan. Det er synt til at nytt bygg er prosjektert med bruksareal BRA på 1940 m² og utnyttingsgrad utan parkering er 58 % og med parkering 79 %. Det nye bygget vert ikkje noko særleg større enn eksisterande bygg. Fordelar med dispensasjonen er at kommunen får eit nytt og moderne bygg, med eit føremål som er tenleg for heile kommunen.

Kommunen har i tillegg motteke informasjon om at BYA nytt bygg er 1055 m² og BYA parkering er 972 m², til saman 2027 m². Dette gjev %-BYA = 61 %.

Rådmannen legg til grunn at utnyttingsgrad i reguleringsplan Lonevåg sentrum for blanda føremål mellom anna er TU = 75 %, TU = 150 %, TU = 175 % og TU = 270 %, jf. plankart.

Rådmannen legg vidare til grunn at utnyttingsgrad i reguleringsplan Lonevåg - Hatland planID 504_51 for byggeområde O1 er TU = 50 % og felt O2 er TU = 75 %. Då planen vart vedteken i 1993 var fastsett utnyttingsgrad for felt O3, O4 og O5 TU = 75 %.

Rådmannen vurderer at TU = 35 % for gnr. 14, bnr. 193 dermed er lågt.

Rådmannen legg til grunn at utnyttingsgraden er ulik med omsyn til om arealet er sett av til offentlege bygningar - O eller forretning, kontor - F. Ny reguleringsplan for Osterøy vidaregåande skule vart godkjent i 2008, og her er avsett areal for offentleg bygg på heile 11,25 daa og

utnyttingsgrad for byggjeområde offentlege bygningar %-BYA = 35 %. Felt F1 i reguleringsplan Lonevåg - Hatland planID 504_51 er på 4,7 daa med utnyttingsgrad TU = 35 %.

Gjeldande reguleringsplan Lonevåg - Hatland planID 504_21 gjeld frå 10.11.1993.

Rådmannen legg Kommunal- og moderniseringsdepartementet sin rettleiar - "Grad av utnytting - Beregnings-og måleregler" publikasjonskode: H-2300 B til grunn for utrekning av utnyttingsgrad. Tilhøvet til eldre reguleringsplanar er omtalt i kapittel 5, side 53 - 60. Under tolking av eldre reguleringsplanar er det mellom anna skrive at det ikkje er høve til å fråvike byggtknisk forskrift kapittel 5 og 6 i reguleringsplan. Dette er grunngjeve med at dei tekniske krava ikkje skal vere ulike frå kommune til kommune, men felles for heile landet. For å avklare korleis grad av utnytting skal reknast ut, må ein bruke byggeforskrifta, den norske standarden og rettleiinga som var gjeldande då reguleringsplanen vart vedteken. Forskrifta som var gjeldande ved vedtak av arealplanen bør som hovudregel leggjast til grunn for tolking av planen. Ein slik praksis vil bidra til føreseieleg og lik forståing av planen. Unntak frå dette utgangspunktet vil vere der ei anna forståing eintydig fylgjer av reglar i planen, og/eller der planen konsistent er praktisert på ein annan måte.

Rådmannen legg til grunn at det i reguleringsplan Lonevåg - Hatland planID 504_51 er fastsett grad av utnytting i samsvar med Byggeforskrift 1987 FOR-1987-05-27-458 kap. 22 nr. 22:1, bokstav c. Det vert vidare lagt til grunn at kommunen har heimel til å reservere inntil 25 m² av arealet for kvar bilplass det er krav om, dersom det ikkje er synt garasje eller parkering under terreng, jf. byggeforskrifta 1987 kap. 22, nr. 22:11.

Subsidiært; om «eit underutval og administrasjonen kan førehandsprosedere på eit vedtak som skal og er fatta i høgare organ»

Som tidlegare nemnt, er bakgrunnen for vedtak om riving og dispensasjon til byggeløyve eit vedtak i heradsstyret. Dette vart bestemt før oppstart for områdeplanen og har ikkje tyding for sjølv prosessen med områdeplan. Det vil heller ikkje ha tyding for den politiske arbeidsgruppa som er vald for medverknad i prosessen.

Spørsmål om ulik handsaming

Rådmannen er samd i at ein ikkje skal handsame kommunen og andre søkarar ulikt. Rådmannen kan ikkje sjå at det er gjort i denne saka. Her ligg det føre eit vedtak frå heradsstyret om bruken av tomta før vedtaket om igangsetjing av områdeplan er gjort.

Spørsmål om tiltaka er nabovarsla

I sakspapira er det eit avsnitt om nabovarsling og om det har kome merknader til varslinga. Dette var òg med i sakspapiret til plan- og kommunalteknisk utval i sak 046/18. Nabovarsling er gjennomført, jf. plan- og bygningslova § 21-3, sjå vedlegg.

Konklusjon

Rådmannen rår til at plan- og kommunalteknisk utval opprettheld vedtak i plan- og kommunalteknisk utval av 25.04.2018 saksnr. 046/18 og sender saka til lovlegkontroll til Fylkesmannen i Hordaland, jf. kommunelova § 59, nr. 1 og 2 utan at det vert gitt utsett iverksetjing.