

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
050/18	Heradsstyret	PS	30.05.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	18/242

14/193 Hatland - Søknad om dispensasjon - oppføring av familiens hus

Vedlegg:

Sakspapir - søknad om dispensasjon - 14/193 Hatland

14/193 - utnyttingsgrad BYA

14/193 søknad om dispensasjon

14/193 situasjonsplan og teikningar

14/193 planteikningar

14/193 nabomerknad frå Statens vegvesen

Reguleringsplan 504_51 - teiknforklaring

Reguleringsplan 504_51 - føresegner

Reguleringsplan 504_51 - arealplankart

14-193 ortofoto 1-5000

14-193 ortofoto 1-1000

14-193 plankart 1-1000

14-193 plankart 1-5000

Familiens hus A30 Snitt

A21 Situasjonsplan Lonevågen

HS vedtak 16062010-027-10

HS vedtak 17062015-030-15

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

"Kommunen gjev dispensasjon frå kommuneplanføresegn punkt 2.28, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-9, nr. 1, til oppføring av nytt bygg for familiens hus på gnr. 14, bnr. 193, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Riving av eksisterande bygning og oppføring av ny bygning på gnr. 14, bnr. 193 vil ikkje vanskeleggjere planarbeidet med områdeplan Lonevåg, og det kan gjevast samtykke til tiltaket som er søkt oppført på eigedomen, jf. plan- og bygningslova § 13-1, 3. ledd.

Kommunen gjev dispensasjon frå arealføremål i reguleringsplan Lonevåg - Hatland planID 504_51 byggeområde forretning, kontor / forretning, bank, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-5, nr. 1, til oppføring av nytt bygg for familiens hus på gnr. 14, bnr. 193, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Kommunen gjev dispensasjon frå gjeldande utnyttingsgrad i reguleringsplan Lonevåg - Hatland planID 504_51, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-7, nr. 1, til auka utnyttingsgrad TU = 60 % på gnr. 14, bnr. 193, jf. byggeforskrift 1987 FOR-1987-05-27-458 kap. 22 nr. 22:1, bokstav c, jf. plan- og bygningslova § 19-2. Parkering skal ikkje reknast med."

Heradsstyret - 050/18

HS - behandling:

Alf Terje Mortensen, FRP, gjorde slikt framlegg på vegne av FRP:

"Søknad om dispensasjon vert utsett. Saka må førebuast på nytt der det går tydeleg fram av saksutgreiing kvifor det skal gjerast unntak frå gjeldande vedtak om byggestopp i Lonevåg. Det må og førebuast sak på finansiering og endeleg vedtak om bygget. Gjeldande vedtak seier ombygging av eksisterande bygning, og kontraktssum er høgare enn det heradstyret har gjort vedtak på i budsjettvedtaket. Det må liggje ein plan for finansiering og eit vedtak på tiltaket før det vert gjeve dispensasjon. Det er heller ikkje dokumentert at det har vore anbodsrunde i tråd med lov om offentlige anskaffelser og forskrift om offentlige anskaffelser i denne saka."

Ragnar Tyssebotn, FRP, gjorde slikt framlegg: "Saka vert sendt over til kontrollutvalet."

AVRØYSTING

Alternativ avrøysting

Framlegg frå FRP:	6 røyster (6 FRP)
Planutvalet si innstilling:	21 røyster (4KRF, 8AP, 4H, 1V, 2SP, 2MDG)

AVRØYSTING

Framlegg frå Ragnar Tyssebotn: fall med 6 røyster (6FRP) mot 21 røyster (4KRF, 8AP, 4H, 1V, 2SP, 2MDG)

HS - vedtak:

"Kommunen gjev dispensasjon frå kommuneplanføresegn punkt 2.28, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-9, nr. 1, til oppføring av nytt bygg for familiens hus på gnr. 14, bnr. 193, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Riving av eksisterande bygning og oppføring av ny bygning på gnr. 14, bnr. 193 vil ikkje vanskeleggjere planarbeidet med områdeplan Lonevåg, og det kan gjevast samtykke til tiltaket som er søkt oppført på eigedomen, jf. plan- og bygningslova § 13-1, 3. ledd.

Kommunen gjev dispensasjon frå arealføremål i reguleringsplan Lonevåg - Hatland planID 504_51 byggeområde forretning, kontor / forretning, bank, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-5, nr. 1, til oppføring av nytt bygg for familiens hus på gnr. 14, bnr. 193, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Kommunen gjev dispensasjon frå gjeldande utnyttingsgrad i reguleringsplan Lonevåg - Hatland planID 504_51, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-7, nr. 1, til auka utnyttingsgrad TU = 60 % på gnr. 14, bnr. 193, jf. byggeforskrift 1987 FOR-1987-05-27-458 kap. 22 nr. 22:1, bokstav c, jf. plan- og

bygningslova § 19-2. Parkering skal ikkje reknast med."

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Søknad om dispensasjon for oppføring av nytt kommunalt bygg som skal innehalde tenester lagt til familiens hus vart handsama i plan- og kommunalteknisk utval i møte 25.04.2018 saksnr. 046/18 der fylgjande vedtak vart gjort:

"Kommunen gjev dispensasjon frå kommuneplanføresegn punkt 2.28, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-9, nr. 1, til oppføring av nytt bygg for familiens hus på gnr. 14, bnr. 193, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Oppføring av ny bygning på gnr. 14, bnr. 193 vil ikkje vanskeleggjere planarbeidet med områdeplan Lonevåg, og det kan gjevast samtykke til tiltaket som er søkt oppført på eigedomen, jf. plan- og bygningslova § 13-1, 3. ledd.

Kommunen gjev dispensasjon frå arealføremål i reguleringsplan Lonevåg - Hatland planID 504_51 byggeområde forretning, kontor / forretning, bank, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-5, nr. 1, til oppføring av nytt bygg for familiens hus på gnr. 14, bnr. 193, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Kommunen gjev dispensasjon frå gjeldande utnyttingsgrad i reguleringsplan Lonevåg - Hatland planID 504_51, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-7, nr. 1, til auka utnyttingsgrad TU = 60 % på gnr. 14, bnr. 193, jf. byggeforskrift 1987 FOR-1987-05-27-458 kap. 22 nr. 22:1, bokstav c, jf. plan- og bygningslova § 19-2. Parkering skal ikkje reknast med."

Både i møte i plan- og kommunalteknisk utval 25.04.2018 og i etterfylgjande dokument har rådmannen motteke påstandar om at plan- og kommunalteknisk utval ikkje har mynde til å avgjere saka, og at saka må handsamast i heradsstyret.

Saka vert difor lagt fram for Osterøy heradsstyre til vurdering og handsaming.

Delegering

Osterøy heradsstyre har i møte 16.06.2010 saksnr. 027/10 gjort fylgjande vedtak:

1. *Delegasjon av mynde etter plan- og bygningslova 2008 til formannskapet, jf. kommunelova § 10, nr. 2:*
 - *Plan- og bygningsmynde som ligg til kommunen vert så langt lova tillet delegert til formannskapet, jf. § 1-4.*
 - *Utarbeiding av planprogram ved mindre omfattande revisjonar, jf. § 11-13.*
 - *Planprogram for planar som kan få vesentlege verknader for miljø og samfunn, jf. § 12-9.*

- Mindre reguleringsplanar, jf. § 12-12.
 - Mindre endringar i reguleringsplanar eller utfylling innan hovudtrekka i reguleringsplanen, jf. § 12-14.
2. Delegasjon av mynde etter plan- og bygningslova 2008 til rådmannen, jf. kommunelova § 23, nr. 4:
 - Enkelt saker etter plan- og bygningslova som ligg til kommunen og som ikkje er av politisk eller prinsipiell karakter vert så langt lova tillet delegert til rådmannen, jf. § 1-4.
 - Ved eventuell tvil skal rådmannen leggja saka eller sakstypen fram for formannskapet til avgjerd. Formannskapet tek samstundes stode til om avgjerd i liknande saker for framtida skal delegerast til rådmannen.
 - Mindre endringar i kommuneplanen, jf. § 11-17.
 - Små endringar i reguleringsplanar, jf. § 12-14.
 - Dispensasjon i byggesaker, jf. §§ 19-2 og 19-3, som er i samsvar med frådelt føremål nyare enn 3 år, jf. § 21-9, vert delegert til rådmannen, jf. § 19-4.
 - Dispensasjon, jf. §§ 19-2 og 19-3 ved innløyising av eksisterande festetomter, jf. § 19-4. Vilåret er at det ikkje vert endra føremål i høve til eksisterande godkjend føremål.
 - Rådmannen gjev tilbakemelding om praktiseringa av delegert mynde til Formannskapet.
 3. Klagesaker etter plan- og bygningslova vert å leggja fram for Formannskapet til handsaming.
 4. For å ivareta barn og unge sine rettar skal det oppnemnast ein barnerepresentant, som skal få alle aktuelle saker til uttale, jf. plan- og bygningslova § 3-3, 3. ledd.

Osterøy heradsstyre har i møte 14.12.2011 saksnr. 065/11 gjort vedtak om å opprette plan- og kommunalteknisk utval frå 01.01.2012. Arbeids- og ansvarsområde er fastsett i reglementet som vart vedteke § 2.

Osterøy heradsstyre har i møte 17.06.2015 saksnr. 030/15 gjort fylgjande vedtak:

"Delegering av mynde etter plan- og bygningslova til rådmannen, jf. kommunelova § 23, nr. 4:

- Dispensasjon i byggesaker, jf. §§ 19-2 og 19-3, som gjeld oppføring av tilbygg til eksisterande bygning og oppføring av frittliggjande bygningar på bygd eigedom, jf. plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og 20-3, vert delegert til rådmannen, jf. plan- og bygningslova § 19-4.
Delegeringa omfattar tilbygg og frittliggjande ny bygning i gjeldande plan- og bygningslov kapittel 20 med seinare endringar, jf. forskrift om byggesak kapittel 3 og 4 med seinare endringar. Delegeringa omfattar ikkje tiltak som kjem nærare sjøen enn eksisterande bygning og det er krav om dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8, jf. kommuneplanføresegn punkt 1.6.
- Dispensasjon i byggesaker, jf. §§ 19-2 og 19-3, som gjeld etablering og bygging av vass- og avløpsanlegg vert delegert til rådmannen, jf. plan- og bygningslova § 19-4.

Delegeringa omfattar og tiltak som ligg i strandsona, jf. plan- og bygningslova § 1-8.

Elles gjeld tidlegare delegert mynde, jf. vedtak i Osterøy heradsstyre av 16.06.2010, saksnr. 027/10."

Saksopplysningar

Eigedom: gnr. 14, bnr. 193, Hatland.

Tiltakshavar: Osterøy kommune v/ sektor for miljø og teknikk.

Ansvarleg søkjar: Artec AS.

Dispensasjonssøknad motteke: 06.02.2018 og 23.03.2018.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon for oppføring av nytt bygg, som skal nyttast til familiens hus.

Søknad om løyve til tiltak vert handsama administrativt.

Nabovarsel

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

Det ligg føre merknader frå Statens vegvesen i brev av 09.03.2018.

Kommunen syner til mottekne merknader.

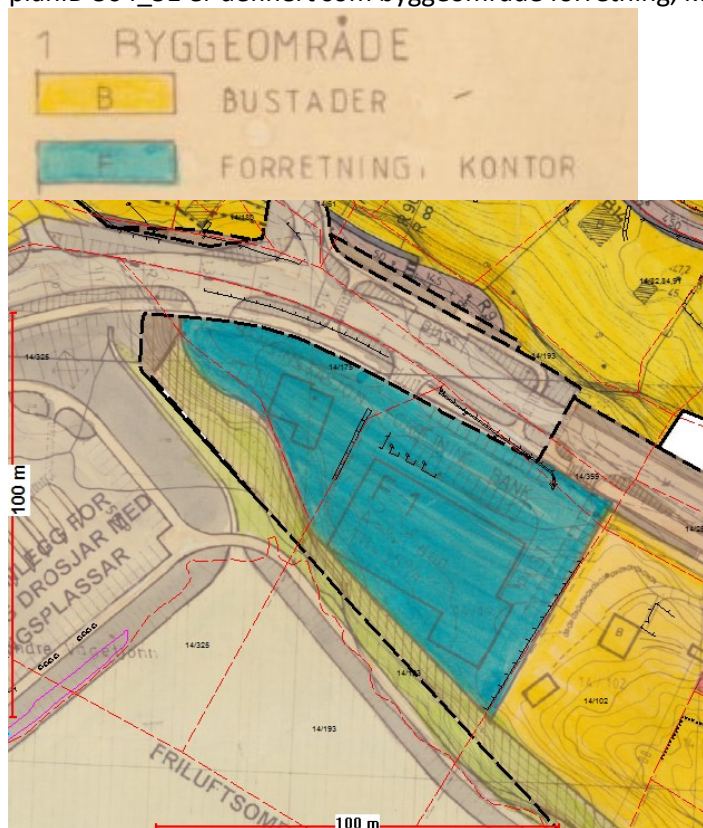
Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg i samsvar med pbl. § 27-4.

Avkjørsle til offentlig veg fylgjer av godkjent reguleringsplan.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Lonevåg - Hatland planID 504_51 er definert som byggeområde forretning, kontor / forretning, bank:



Dispensasjon

Det er krav om dispensasjon frå reguleringsføremål i plan, kommuneplanføresegn punkt 2.28 og utnyttingsgrad TU = 35 %.

Uttale

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Vurdering

Nabomerknader

Statens vegvesen har i brev av 09.03.2018 kome med merknader til tiltaket.

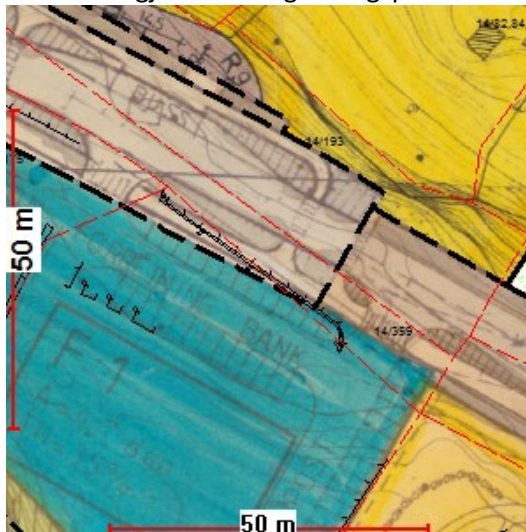
Merknadene gjeld mellom anna avkøyrsløse, byggegrense langs fylkesveg, arbeidsvarsling, og graveløyve.

Rådmannen syner til mottekne merknader.

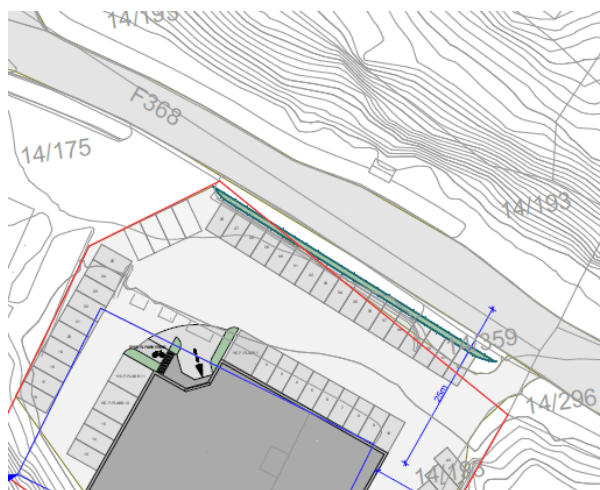
Rådmannen legg til grunn at tiltaket ligg i regulert område, jf. reguleringsplanen for Lonevåg - Hatland planID 504_51 og reguleringsplan Lonevåg sentrum planID 504_54a.

Rådmannen legg reguleringsplanane til grunn og finn at det er 2 regulerte avkøyrsløse til eigedomen. Motteken situasjonsplan syner at det er søkt om å nytta den austlege avkøyrsløse til gnr. 14, bnr. 193.

Utsnitt frå gjeldande reguleringsplan:



Utsnitt frå motteken situasjonsplan:



Rådmannen vurderer at avkøyrsløse er i samsvar med gjeldande reguleringsplan for Lonevåg - Hatland planID 504_51. Vilkåret er at avkøyrsløse vert bygd i samsvar med gjeldande reguleringsplan. Rådmannen minner om at det kan vere krav om dialog/avklaring/gjennomføringsavtale med Statens vegvesen for gjennomføring av arbeid med avkøyrsløse frå fylkesveg.

Det er vidare fastsett byggegrense mot offentleg veg i reguleringsplan. Ny bygning er søkt plassert innanfor regulert byggegrense, og rådmannen vurderer at nytt bygg difor er i samsvar med gjeldande reguleringsplan for Lonevåg - Hatland planID 504_51.

Der er ikkje fastsett byggegrense mot naboeigedom, og plan- og bygningslova § 29-4 gjeld. Rådmannen vurderer at nytt bygg er søkt plassert minimum 4,0 meter frå nabogrensa, og tiltaket er dermed søkt plassert i samsvar med plan- og bygningslova § 29-4, 2. ledd. Det er ikkje fastsett

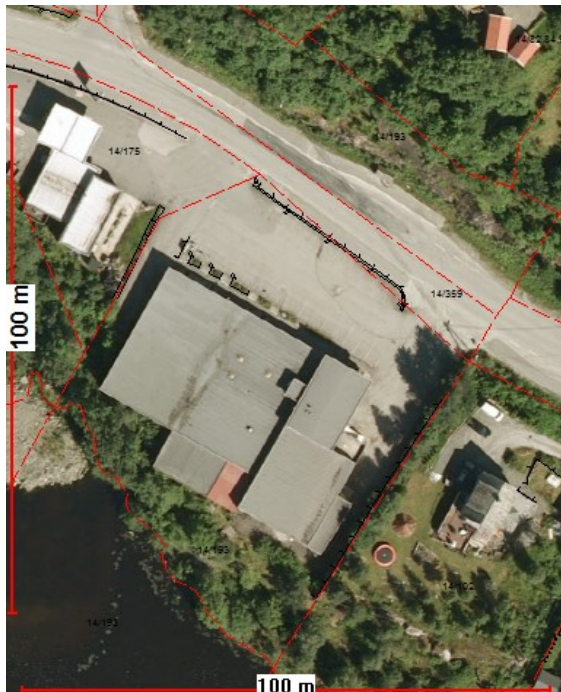
reguleringshøgd i gjeldande reguleringsplan, og plan- og bygningslova § 29-4 gjeld. Det må sendast inn dokumentasjon som syner at tiltaket er i samsvar med plan- og bygningslova § 29-4, 1. ledd., før søknad om løyve til tiltak kan handsamast.

Parkering er i motteken situasjonsplan synt langs husvegg mot nord og vest, langs grensa til gnr. 14, bnr. 175 i vest, langs grensa til gnr. 14, bnr. 359 i nord og langs grensa mot gnr. 14, bnr. 102 i aust.

Det er regulert parkering langs offentleg veg mot nord og langs nabogrensa til gnr. 14, bnr. 102 mot aust. Rådmannen vurderer at parkeringsplassar mot offentleg veg og mot nabogrensa til gnr. 14, bnr. 102 er i samsvar med gjeldande reguleringsplan.

Rådmannen legg ortofoto over eigedomen til grunn, og vurderer at parkeringsplassane langs husvegg mot nord og langs grensa til gnr. 14, bnr. 359 i nord er eksisterande parkeringsplassar.

Utsnitt frå ortofoto:



Rådmannen vurderer at det for nye parkeringsplassar som ikkje er regulert må det innhentast naboerklæring frå eigar av naboeigedom for plassering av parkering nærare nabogrensa enn 1 meter, jf. plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 4-1, 1. ledd, bokstav e, nr. 10, før søknad om løyve til tiltak kan handsamast.

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 vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. 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 dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

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.

Situasjonen er seinare endra og det er søkt om riving av eksisterande bygning og oppføring av ny bygning på om lag same stad. Sidan tiltaket er endra vurderer rådmannen at det er krav om ny søknad om dispensasjon.

Rådmannen legg til grunn at mottekne planteikningar syner at ny bygning skal nyttast til offentleg tenesteyting og offentlege kontor. Størsteparten av offentleg tenesteyting ligg i 1. etasje, medan det er kontor i både 1. og 2. etasje. Rådmannen vurderer at den delen av bygningen som skal nyttast til kontor delvis er i samsvar med gjeldande reguleringsplan, medan den delen av bygningen som skal nyttast til offentleg tenesteyting er i strid med gjeldande reguleringsplan. Det er dermed krav om dispensasjon for delar av bygningen, jf. gjeldande reguleringsplan.

Vidare vart det vedteke ny arealdel i kommuneplanen 16.02.2011 der det vart stilt krav om utarbeiding av områdeplan Lonevåg før nye større tiltak kan setjast i verk, jf. kommuneplanføresegn punkt 2.28. Kommuneplanføresegnene vart revidert 21.02.2018 og kravet er vidareført. Oppstart av planarbeid med planprogram områdeplan Lonevåg planID 12532015001 vart vedteke av heradsstyret 13.12.2017 saksnr. 077/17. I same vedtak vart det mellom anna gjort vedtak om mellombels forbod mot tiltak innanfor planavgrensinga i inntil 2 år, jf. plan- og bygningslova §§ 13-1 og 13-2.

Plankrav og planføresmål

Det er søkt om dispensasjon frå plankravet i kommuneplanføresegn punkt 2.28 og frå gjeldande planføresmål i reguleringsplan.

Forvaltningspraksis i kommunen er å gje mellombels dispensasjon for bruksendring/oppføring av bygg til tenesteyting, dersom bygget er søkt oppført i senterområde med krav om utarbeiding av områdeplan.

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.

I grunngjeving av dispensasjonssøknad er det mellom anna synt til at det er trong om samlokalisering og styrking av helsetilbodet retta mot barn og familiar i kommunen. Ein reguleringsplan er tidkrevande og denne tida vil gå ut over høvet til å gje eit godt helsetilbod raskt.

Rådmannen vurderer at ulemper med ein dispensasjon vil vere at bruken av arealet ikkje vert vurdert i ein områdeplan for Lonevåg, eller ein oppdatert reguleringsplan, før bygningen vert realisert.

Rådmannen vurderer at fordelar med ein dispensasjon vil vere at tenestene vert samlokaliserte, samordninga og samarbeidet mellom dei ulike tenestene kan betrast, lokala på rådhuset er lite eigna, tryggleiken for tilsette kan betrast, tenestene kan verte betre koordinert og parkeringsutfordringane på gnr. 13, bnr. 21 kan betrast.

Rådmannen legg til grunn at det i reguleringsplan Lonevåg - Hatland planID 504_51 vart det avsett 5 byggeområde for offentlig føremål O1 - O5, jf. plankart.

O1 er i dag nytta til privat næringsverksemd med lager, kontor med vidare, og bruken er dermed i strid med gjeldande reguleringsplan.

O2 er nytta til rådhus og idrettshall i samsvar med gjeldande reguleringsplan.

Planen vart endra i 1999 der O3 vart utvida og omfattar område for Osterøy ungdomsskule og Lonevåg skule, og O4 vart endra attende til jordbruk.

Planen vart endra i 2008 der O5 vart endra til friluftsområde på land og nytt område for offentlege bygningar O (Osterøy vidaregåande skule) vart lagt inn.

Rådmannen legg difor til grunn at reguleringsplan Lonevåg - Hatland planID 504_51 dermed berre omfattar 2 byggeområde for offentlig føremål felt O1 og O2. Dei andre offentlege føremåla felt O3, O4 og O5 er omregulert, og denne delen av planen må difor vike for ny plan, jf. plan- og bygningslova § 1-5, 2. ledd.

Utsnitt frå gjeldande reguleringsplan felt O1:



Rådmannen vurderer at sidan felt O1 på 3,6 daa vert nytt til privat næringsverksemd i staden for offentlig bygning, er det fornuftig å gjere eit byte og ta delar av felt F1, om lag 3,34 daa, til offentlig bygning i staden for felt O1. På denne måten får ein balanse i bruken av regulert byggeområde innanfor gjeldande reguleringsplan Lonevåg - Hatland planID 504_51.

Rådmannen legg vekt på gjeldande reguleringsplan, og vurderer at tiltaket berre er delvis i strid med regulert føremål. Dersom situasjonen og trongen for offentlege bygg vert endra, kan bygningen seinare verte nytta til gjeldande regulert føremål.

Eigedomen er sett av til sentrumsføremål i arealdelen i kommuneplanen og til byggeområde i gjeldande reguleringsplan. Det er i søknaden opplyst at eksisterande bygning ikkje er tilrådeleg å byggje om, og rådmannen vurderer at det er betre at eksisterande bygning vert riven og ny bygning vert oppført, enn at eksisterande bygning skal stå tom. Rådmannen vurderer at omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå berre i mindre grad vert råka. Prosessen med å byggje om

eksisterande bygning til familiens hus har halde på i meir enn 8 år, jf. formannskapet sitt dispensasjonsvedtak av 24.03.2010 saksnr. 045/10. Vedtaket og etterfylgjande vedtak i Osterøy heradsstyre der kommunen har vurdert ulike alternativ for bruk at eksisterande bygning er omtalt i lokalavisa og sak om oppstart av prosessen vart handsama i heradsstyret 21.06.2017 saksnr. 041/17. Rådmannen vurderer at saka er kjent i kommunen, og at det dermed har vore ein open prosess og føreseieleg utvikling i saka.

Rådmannen vurderer at det er positivt at tenesteområdet familiens hus kan samlokalisert i ein ny bygning. Det er viktig å nytte eksisterande bygningsmasse i sentrumsområde eller føre opp nye moderne bygg, som erstatning for tidlegare bygg som vert rivne.

Kommunen sine heimetenester og helsestasjon ligg i eksisterande bygning på gnr. 13, bnr. 21. Parkeringsutfordringane på gnr. 13, bnr. 21 er store ved at mange ulike tenester og aktivitetar er samla i eit bygg. Dette kan verte betre dersom nokre av tenestene vert flytta til gnr. 14, bnr. 193. Vidare er gnr. 13, bnr. 21 regulert til byggeområde bustad, forretning, kontor, lager, verkstad og industri, jf. reguleringsplan Lonevåg sentrum planID 504_54a. Arealet er ikkje regulert til offentleg eller privat tenesteyting. Rådmannen vurderer difor at fordelene med å samlokalisere heimetenester og helsestasjon saman med dei andre tenestene som ligg under familiens hus er større enn ulempene. Det vert mellom anna lagt vekt på at eksisterande plassering av enkelte tenester òg er i strid med gjeldande reguleringsplan, slik at det er positivt å frigjere areal i eksisterande bygning på gnr. 13, bnr. 21, til regulerte føremål.

Kommunen har starta opp arbeidet med områdeplan Lonevåg, og det er ynskjeleg at bruken av arealet vert vurdert i samband med planprosessen. Ulempa ved å vente med tiltaket til områdeplan er utarbeidd vil for dette tiltaket vere stor.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå kommuneplanføresegn punkt 2.28 og gjeldande arealføremål i plan er oppfylt.

I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at fleire kommunale tenester vert samlokalisert i familiens hus så snart som mogeleg, og at det er balanse i bruk av byggeområde innanfor gjeldande reguleringsplan Lonevåg - Hatland planID 504_51 ved å nytte delar av felt F1 til offentleg bygning sidan felt O1 vert nytta til forretning, kontor (privat næringsverksemd).

Rådmannen vurderer vidare at oppføring av ny bygning på gnr. 14, bnr. 193 ikkje vil vanskeleggjere planarbeidet med områdeplan Lonevåg, og vurderer at det kan gjevast samtykke til tiltaket som er søkt oppført på eigedomen, jf. plan- og bygningslova § 13-1, 3. ledd.

Rådmannen har motteke påstand om at kommunen ikkje kunne gje rivingsløyve til eksisterande bygning på gnr. 14, bnr. 193, på grunn av at heradsstyret har vedteke bygge- og deleforbod i Lonevåg, jf. vedtak i Osterøy heradsstyre 13.12.2017 saksnr. 077/17.

Rådmannen vurderer at mellombels forbod mot tiltak etter plan- og bygningslova § 13-1 gjeld oppretting av ny eigedom og andre tiltak som kan vanskeleggjere planarbeidet. Rådmannen vurderer at riving av eksisterande bygningar ikkje vanskeleggjer planarbeidet. Det er berre dersom eksisterande bygning er verneverdig etter kulturminnelova at ei riving av arbeidet kan vanskeleggjere planarbeidet. Rådmannen vurderer at eksisterande bygning som tidlegare var nytta til post, bank, butikk med meir ikkje er verneverdig. Rådmannen vurderer at riving av eksisterande bygning dermed ikkje vil vanskeleggjere planarbeidet med områdeplan Lonevåg, og vurderer at det kan gjevast samtykke til riving av eksisterande bygning, jf. plan- og bygningslova § 13-1, 3. ledd.

Utnyttingsgrad

Kommunen har motteke søknad om dispensasjon frå gjeldande utnyttingsgrad TU = 35 % på gnr. 14, bnr. 193.

I grunngjevinga for dispensasjonssøknaden 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 offentlig bygg på heile 11,25 daa og utnyttingsgrad for byggeområde 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 byggt teknisk 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.

Kva som gjeld for reguleringsplanar frå 1987 - 1997 står på side 55 - 57.

Utsnitt frå H-2300 B med kommunen sine markeringar:

Reguleringsplaner fra 1987–1997

Byggeforskrift 1987 og NS 3940 2. utgave legges til grunn i byggesaker som behandles etter planer fra perioden 1987-1997.

Byggeforskrift 1987 (i kraft mai 1987)

Kap 22 Grad av utnytting (endret)

: 1 Grad av utnytting fastsettes i bestemmelsene til reguleringsplan eller bebyggelsesplan.

Bestemmelsen skal angi:

- a) tillatt bebygd areal, eller
- b) tillatt bruksareal, eller
- c) tillatt tomteutnyttelse

For boligeiendom kan det i tillegg fastsettes minste uteoppholdsareal pr. boenhet.

:11 Parkeringsplass

Der parkeringsplass ikke er vist i garasjeanlegg eller under terreng, kan bygningsrådet reservere inntil 25 m² av det tillatte areal for hver krevet bilplass.

:2 Definisjoner og begreper

Tillatt bebygd areal – Tillatt bebygd areal angitt i prosent av tomtas areal, i kombinasjon med angivelse av høyde eller etasjetall.

Tomt – Det areal som i reguleringsplan eller bebyggelsesplan er avsatt til byggeområde.

Tomteutnyttelse – Tillatt bruksareal i prosent av tomtas areal.

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.

Rådmannen vurderer at dette er ein heimel som kommunen kan nytte, men det er ikkje eit krav om at kommunen skal nytta heimelen.

Rådmannen legg motteke utrekning til grunn der det i dokument av 23.03.2018 er synt til at utnyttingsgrad utan parkering er 58 %.

Rådmannen vurderer at ulemper med ein dispensasjon vil vere at bruken av arealet ikkje vert vurdert i ein områdeplan for Lonevåg, eller ein oppdatert reguleringsplan, før utnyttingsgraden vert auka. Rådmannen vurderer at nytt bygg ikkje vil verte mykje større enn den bygningen som alt står på tomta, og det vert difor lagt lite vekt på denne ulempa.

Rådmannen vurderer at fordelar med ein dispensasjon vil vere at tomta som ligg i kommunesenteret Lonevåg vert godt utnytta, mange offentlege kontor og tenester vert samlokalisert, og bygningen er tilpassa dei ulike tenestene som er planlagt plassert i bygningen. Etter kvart som kommunen får fleire innbyggjarar og kommunen får fleire oppgåver overført frå stat og fylke, treng kommunen nye/oppgraderte bygningar til å yte tenestene frå. Rådmannen vurderer at omsynet bak reglane det er søkt om dispensasjon i frå mellom anna er å fastsetje detaljert korleis grunnen skal kunne nyttast. Rådmannen vurderer at det er nødvendig med betre utnytting av tomtene i sentrumsområde i

kommunen, for å minske trykket på å ta i bruk andre areal som LNF-område og liknande til byggeområde. Det er viktig å løyse utbyggingstrongen innan avsett byggeområde, i staden for å ta i bruk nye område, og på denne måten utvide kommunesenteret endå meir. I reguleringsplan Lonevåg sentrum og i nyare reguleringsplanar og områdeplan Valestrand er det fastsett høgare utnyttingsgrad på spesielt sentrumstomter. Ved utbygging på resttomter i regulerte område har kommunen gjeve dispensasjon til auka utnyttingsgrad dersom dette gjev ei fortetting i bustadområde og dermed fleire bustadeiningar. Rådmannen vurderer at dette òg bør vurderast ved utbygging av andre typar bygningar enn bustader.

Rådmannen vurderer at fordelene med å gje dispensasjon til auka utnyttingsgrad for oppføring av nytt bygg på gnr. 14, bnr. 193 er klårt større enn ulemper, og omsynet bak reglane det er søkt om dispensasjon i frå vert berre i mindre grad tilsidesett.

I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at fleire kommunale tenester vert samlokalisert i familiens hus så snart som mogeleg, og at tomter i kommunesentrum Lonevåg vert utnytta best mogeleg.

Folkehelse

Rådmannen vurderer at samlokalisering av tenester vil ha ein positiv effekt for innbyggjarane. Tilgjengelege tenester og låg terskel for råd og rettleiing kan medverke til tidleg innsats og at ein i fleire saker ikkje treng vidare behandling. Eit nytt felles familiens hus vil verte ein offentleg bygning med gode kvalitetar og universell utforming, som betre imøtekjem innbyggjarane sine behov.

Miljø

Viktige faktorar som energiltak i nybygg, val av material og så bortetter vil ha ein positiv effekt. Det er positivt med samlokalisering i Lonevåg og det er kort avstand frå bussterminalen i Lonevåg til nytt familiens hus.

Økonomi

Samlokalisering av tenester kan redusere trongen om leige av lokale og dermed redusere utgiftene innanfor sektoren.

Vurdering etter naturmangfaldlova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldlova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldlova.

Konklusjon

Rådmannen rår til at det vert gjeve dispensasjon frå kommuneplanføresegn punkt 2.28, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-9, nr. 1, til oppføring av nytt bygg for familiens hus på gnr. 14, bnr. 193, jf. plan- og bygningslova § 19-2. Riving av eksisterande bygning og oppføring av ny bygning på gnr. 14, bnr. 193 vil ikkje vanskeleggjere planarbeidet med områdeplan Lonevåg, og det kan gjevast samtykke til tiltaket som er søkt oppført på eigedomen, jf. plan- og bygningslova § 13-1, 3. ledd.

Rådmannen rår til at det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål i reguleringsplan Lonevåg - Hatland planID 504_51 byggeområde forretning, kontor / forretning, bank, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-5, nr. 1, til oppføring av nytt bygg for familiens hus på gnr. 14, bnr. 193, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Rådmannen rår til at det vert gjeve dispensasjon frå gjeldande utnyttingsgrad i reguleringsplan Lonevåg - Hatland planID 504_51, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-7, nr. 1, til auka utnyttingsgrad TU = 60 % på gnr. 14, bnr. 193, jf. Byggeforskrift 1987 FOR-1987-05-27-458 kap. 22 nr. 22:1, bokstav c, jf. plan- og bygningslova § 19-2. Parkering skal ikkje reknast med.