

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Tore Johan Erstad	Gbnr - 9/28, FA - L42	18/664

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
62/2018	Utval for drift og utvikling	PS	04.09.2018

GBNR 9/28 - Klage over avslag på søknad om rammeløyve for oppføring av tomannsbustad

Vedlegg:

Kopi av brev til fylkesmannen - klage på avslag

Kopi av søknad

kart

kopi av utg.brev

GBNR 9/28 Hjertås - oppføring av bustader - hus 1 og 2 - riving av eksisterande hytte

Utv. teikningar

Innv. teikningar

Tilleggsopplysningar til søknad

Kart og epost framside

Saksopplysningar:

1. Saka gjeld:

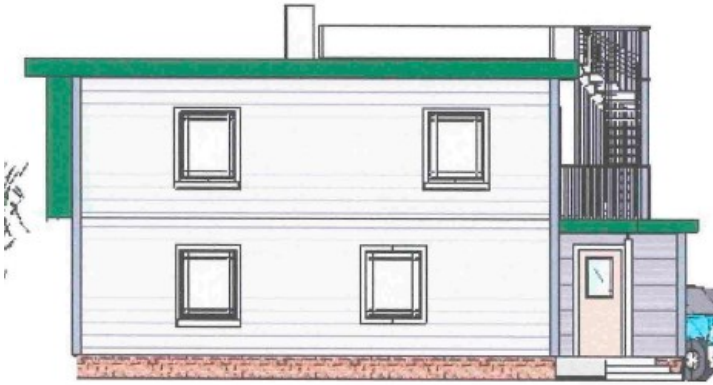
Meland kommune avslo gjennom delegert vedtak datert 04.06.2018, DS 93/2018, søknad om rammeløyve for oppføring av tomannsbustad på gbnr 9/28. Vedtaket blei påklaga av tiltakshavar gjennom skriv datert 11.06.2018.

Prosjektet som er planlagd av tiltakshavar på gbnr 9/28 gjeld fortetting av eit eldre reguleringsområde (Mjukebakkane) med totalt 7 nye bustadeiningar; 3 tomannsbustader og 1 einebustad. Omsøkt bygg er ein tomannsbustad med 2 fulle etasjar og takterrasse, skildra gjennom innsendte fasadeteikningar.

Fasade mot Nord-Aust:



Fasade mot Sør-Aust:



Utbyggingsprosjektet totalt sett med plassering av omsøkt bygg (hus 1 og 2 påført raud skrift), vist på situasjonsplan innsendt av tiltakshavar:



Utsnitt av gjeldende reguleringsplankart:



2. Grunngeving for klagen:

Klagnar meiner avslaget er uklart, upresist og utan heimel i plan- og bygningslova. I korte trekk er klagen grunnlagt slik:

- Kommunen har ikkje heimel til å stille krav om at det blir søkt om felles opparbeiding av utomhusareal eige separat søknad. Tiltakshavar har utarbeid ein detaljert situasjonsplan i målestokk 1:500, som viser kva for moglegheiter tiltakshavar har ved utbygging av eigedomen.
- Tiltakshavar ser det som urimeleg at det er blitt stilt krav om opparbeiding av felles leikeareal. Det er ikkje trong for felles leikeareal i området. Mellom anna fordi truleg er få born i området og fordi det er gode leikeareal i Orrhøyen, som ligg tett ved. Føresegna til kommuneplanen kan ikkje nyttast som heimel for krav om felles leikeareal, fordi utbygginga berre gjeld 4 bueiningar. Kravet bør sløyfast.
- Kommunen burde kunne godkjenne 2 etasjar i reguleringsfeltet utan dispensasjonssøknad, fordi dette er fast praksis i området.
- Kommunen sine synspunkt om estetikken knytt til utforming av omsøkt tomannsbustad er subjektiv og udokumentert. Bygget sin utforming er ikkje i strid med pbl § 29-2.
- Kommunen tolkar reguleringsplanen sine føresegner om fortetting feil. Reguleringsføresegna opnar for fortetting av eigedomen i samsvar med den utbygging tiltakshavar legg opp til. Omsøkt fortetting med tomteutnytingsgrad på 0,25 BYA er i samsvar med reguleringsføresegna for bustadeigedomar i planområdet.

- Tiltaket er nabovarsla i samsvar med krav frå kommunen, supplert med nabovarsling av vellaget i samband med innsending av føreliggjande klage. Ingen naboar har hatt merknader til tiltaket eller utbyggingsprosjektet på eigedomen.
- Eigedomen har vegrett til vegen i Mjukebakkane. Denne vegen i Mjukebakkane blei opparbeidd av utbyggjar av reguleringsområdet etter avtale med tidlegare eigar av bnr 28 om grunnavståing til vegen, og denne avtalen kan dokumenterast. Vegen er regulert som offentleg veg og er open for alminneleg ferdsel. Vegen er ikkje matrikulert og har ingen spesifikk juridisk eigar. Vellaget har ansvar for drift og vedlikehald. Utbyggjar vil sjølvsgt delta i dette på same måte som dei andre brukarane av vegen. Det er ingen som spesifikt kan dokumentar særskild vegrett til vegen, men alle har fått vegrett gjennom kjøp av tomt.
- Både regulert veg i reguleringsområdet og kommunal tilførselsveg frå fylkesvegen har god kvalitet og god kapasitet. Kommunal tilførselsveg har ingen vegbredde under 4 meter. Vegen i reguleringsområdet har bredde på om lag 3,5 meter, som er normalt for slike vegar i reguleringsområder i Meland som har så få hus som soknar til vegen. Stigninga på vegen er moderat, og det er ikkje trong for utbetring av nokon av desse vegane, slik kommunen krev i avslaget.
- GBNR 9/28 er allereie tilknytt offentleg vatn- og avlaupsnett gjennom fritidsbustaden som står på eigedomen i dag. Utbyggjar kan dokumentera betalt vassavgift for den tida han har vore eigar av eigedomen. Avlaupet til hytta er vidare tilknytt til det som tidlegare har vore eit privat avlaupsanlegg, men som kommunen nå har overteke drift- og vedlikehaldsansvaret for. Alle tilknyttingane er vist på situasjonskartet som føl med søknaden. Kommunen synast ikkje å ha klart å fange opp den informasjonen og dokumentasjonen som ligg i situasjonskartet tiltakshavar har sendt inn som vedlegg til søknaden. På kartet er alle nødvendige element innteikna. Det gjeld både avstand til grenser/veg, siktsoner for avkøyringar, vass- og avlaupsleidningar, plassering av overvassleidning, planeringshøgder for omsøkte bygg og støttemurar med oppgitte høgder.

Vegane er angitt med cotehøgder som fastsett stigning/fall. Det er feil som kommunen skriv at leidningsanlegga ikkje er vist på situasjonskartet. Dei kommunale hovudleidningane som ligg i tilstøytande veg er rikeleg dimensjonerte. Ved søknad om igangsettingsløyve og søknad om tilknytning for bygg på tomt 2, vil meir detaljerte teikningar kunne leggest fram av ansvarleg røyrleggar dersom det er nødvendig.

- Det var ikkje trong for å sende mangelsbrev i samband med behandling av søknaden. Informasjonen kommunen etterspurde låg allereie i søknaden med vedlegg. Tiltakshavar reknar ikkje med at vanlege saksopplysningar og ynskje som rådmannen sender til utbyggjar er gebyrbelagd, men ei teneste frå kommunen som det ikkje skal betalast gebyr for. Gebyret på kr 3 300,- må difor sløyfast.

Rådmannen viser til klagen i sin heilskap, som ligg ved saksframlegget.

VURDERING:

1. Problemstilling og heimel for avslaget:

Den sentrale problemstillinga i saka er om reguleringsplanen for Mjukebakkane med reguleringsføresegner frå 1994 opnar for fortetting av gbnr 9/28 i det omfang og på dei føresetnader søknaden frå tiltakshavar inneber.

Rådmannen si tolking av plangrunnlaget har hatt som siktemål å forsøke å legge til rette for ei forsvarleg fortetting av eit eldre reguleringsområde. Rådmannen har stilt krav om at utbygginga må gjennomførast med grunnlag gjeldande arealplanar som er politisk forankra i kommunestyret og inneheld føreseielege krav til utbyggar. Rådmannen har opplyst til tiltakshavar at utbygginga kunne vore gjennomført utan ny reguleringsplan, dersom tiltakshavar hadde utforma prosjektet i samsvar med føresetnader forankra i reguleringsplanen og kommuneplanen sin arealdel.

Det er særleg to tilhøve som har vore grunnlaget for at rådmannen har avslått føreliggjande søknad som stridande mot reguleringsplanen. For det første at ordlyden i reguleringsføresegna for Mjukebakkane ikkje opnar for fortetting, i motsetning til føresegna for Mongsedalen. Og for det andre at tiltakshavar ikkje har utforma søknaden i samsvar med krav forankra i føresegna til kommuneplanen sin arealdel på område der reguleringsplanen er taus. Dette er saklege krav som rådmannen allereie under førehandskonferanse gav opplysningar om. Krava er politisk forankra i kommunestyret.

Avslaget i vedtaket som er påklaga har følgjande ordlyd:

«Meland kommune avslår i medhald av reguleringsplanen for Mongsedalen/Mjukebakkane med føresegner frå 1994 § 6, jf pbl §§ 12-4 (rettsverknad av reguleringsplan og 12-1 (reguleringsplikt), søknad om rammeløyve for oppføring av tomannsbustad på gbnr 9/28, Mjukebakkane i Meland kommune. Grunngevinga for vedtaket går fram av saksutgreiing og vurdering ovanfor.»

Det er altså reguleringsplanen og rettsverknadene av denne som er lovheimel for avslaget, samt reguleringsplikten som gjeld for større bygge- og anleggstiltak. Desse lovheimlane er ikkje uklare. Eit sentralt poeng i denne samanheng er at utbygginga har eit omfang som utløyser behov for ny regulering så lenge ikkje tiltakshavar er villig til å følgje kommuneplanen.

Andre tema i saka, til dømes estetikk, vegrett, vegstandard, va-løysingar og krav om separat søknad om utomhusplan, har relevans ved vurdering av utbygginga og om det er trong for ny regulering. Rådmannen understreker likevel at lovheimelen for avslaget ikkje er knytt til desse tema isolert, slik klagen kan gi inntrykk av. Heimelen for å avslå tiltaket er reguleringsplanen for Mjukebakkane og rettsverknadene av denne.

2. Plan- og lovgrunnlag:

Gjennomgang av gjeldande reguleringsplan med føresegner:

Eigedomens gbnr 9/28 er gjennom *Reguleringsplan for Mongsedalen/Mjukebakkane* (arealplanid 125620010502) regulert til byggeområde for "HYTTER/BUSTADER». Eigedomens er i plankartet vist med brun farge, i motsetning til bustadområda i planen som er vist med gul farge.

Første del av denne reguleringsplanen – arealplankart og føresegner – blei vedteke i 1994. Den reguleringsplanen gjaldt Mjukebakkane. I 2001 blei reguleringsplanen vedteke utvida med området Mongsedalen, som har egne føresegner.

At planføresegna frå 1994 framleis gjeld for Mjukebakkane følgjer direkte av føresegna for Mongsedalen, jf § 2 punkt 2.1, der det blei vedteke at:

"For den godkjente reguleringsplanen Mjukebakkane, gjeld reguleringsføresegner datert 15. november 1994.»

Planføresegna for Mjukebakkane frå 1994 bestemmer under punkt B, § 6 følgjande om byggeområde for hytter/bustader:

"På det regulerte arealet kan eksisterende hytter byggjast om til heilårsbustader.

[...].

Utnyttingsgraden, inkludert bebygd areal, kan ikkje overstige 0,15.

Ved ombygging frå hytte til bustad må vegtilkomst, parkering, vassforsyning, avlaup og straumforsyning løysast ved tilkopling til dei fellesanlegg som vert opparbeidde ved tilrettelegging av det regulerte området.

Forøvrig gjeld føresegnene under pkt. A også for dei hytteeigedomar som inngår i reguleringsområdet så langt det høver. "

Siste setning viser til føresegna under pkt. A, som gjeld byggeområde for bustader i Mjukebakkane. Desse føresegna vil gjelde ved ombygging av hytter til heilårsbustader på hytteeigedomane. Av relevans for føreliggjande sak fastsett desse føresegna følgjande:

- Utnyttingsgrad 25-%BYA
- Bygg med inntil 1½ høgde
- Vertikaldelte tomannsbustader eller einebustad med leilegheit på tomter som høver
- Plass til garasje og ein ekstra biloppstillingsplass på terreng for kvar buening

Reguleringsføresegna for Mongsedalen har ei anna ordlyd kva gjeld byggeområda for hytter/bustader i denne delen av planområdet. Her heiter det i § 5:

«på dei regulerte areala kan eksisterande hytter byggjast om til heilårsbustader og tomteområder med bustader kan fortettast, der dette høver [adm.understr.].

[...]

Utnyttingsgraden, inkl. eksisterande bebygd areal, skal ikkje overstige % BYA = 25 %.

Ved ombygging frå hytte til bustad må vegtilkomst, parkering, vassforsyning, avlaup og straumforsyning løysast ved tilkopling til dei fellesanlegg som vert opparbeida ved tilrettelegging av det regulerte området.

For øvrig gjeld føresegnene under § 4 også for hytte-/bustadområdene som inngår i reguleringsområdet, så langt dette høver."

Som det går fram av ovannemnde gir reguleringsføresegna for Mjukebakkane frå 1994 etter ordlyden ikkje heimel til fortetting av hytte-/bustadeigedomane, men berre bruksendring av eksisterande hytter eller ombygging av desse til heilårsbustad. Dette i kontrast til føresegna for Mongsedalen, som

etter ordlyden har heimel til fortetting.

Kommuneplanen sin arealdel og plan- og bygningslova:

Utbyggar sitt prosjekt inneber oppføring av 3 tomannsbustader og 1 einebustad, totalt 7 bueiningar. Planleggar av Mjukebakkane-feltet har neppe sett for seg ei slik utbygging av eigedomen, det synast klart ut frå plankart og ordlyd (ingen heimel til fortetting).

Prosjektet har eit omfang som i seg sjølv inneber reguleringsplikt direkte etter plan- og bygningslova § 12-1, 3. ledd, fordi det er eit "*større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkningar for miljø og samfunn*". Rådmannen vurderer det ikkje tvilsamt at prosjektet ligg over denne terskelen, og finn støtte for dette ved at det gjennom føresegn 2.1.1 (a) til kommuneplanen sin arealdel er bestemt at det i uregulert område ikkje kan gjevast fritak frå plankrav ved fortetting med meir enn 3 bueiningar. Det er eit generelt utgangspunkt ved tolkinga av pbl § 12-1, 3. ledd, at fortetting med meir enn 3-4 bustader ligg over terskelen for reguleringsplikt. I tillegg vil tiltaket innebere trong for utbetring av kommunal veg både i høve til breidde og sikt. Dette må sikrast anten gjennom rekkjefølgjekrav i plan eller vilkår i godkjenningsvedtak.

Kommunen har i tillegg ei særskilt plikt til å vurdere om "*planen i nødvendig grad er oppdatert*" ved utbygging etter reguleringsplaner som er meir enn 10 år gamle, jf pbl § 12-4, 5. ledd. Føreliggjande plan er 28 år gamal, og har som nemnd ikkje tatt høgde for fortetting i det omfang planlagt prosjekt på gbnr 9/28 legg til rette for.

Meland kommune vedtok ny kommuneplan gjeldande frå 2015. Den aktuelle reguleringsplanen blei vidareført gjennom kommuneplanen sin arealdel, og gjeld som utgangspunkt "*før kommuneplanens arealdel*", jf føresegn 1.1. til KPA. Når det gjeld situasjonar der ein reguleringsplan er taus om einiskilde tilhøve, til dømes krav til tomtestørrelse og leikeareal ved fortetting, har rådmannen supplert eldre vidareførte reguleringsplaner med dei generelle krava i kommuneplanen. Dette for å sikre at fortettingstiltak stettar krava i plan- og bygningslova kap 28 (krav til byggetomt og ubygd areal). Denne praksisen har vore aktualisert i føreliggjande sak, jf nedanfor.

Oppsummering av rådmannen si tolking av plangrunnlaget:

Føresegna for Mjukebakkane opnar etter sin ordlyd berre for riving av eksisterande hytte og oppføring av einebustad på eigedomen. Reguleringsplanen for Mongsedalen/Mjukebakkane er gamal, og korkje plankart eller føresegn held den kvalitet og detaljgrad som kravst i dag.

Situasjonen er likevel slik at areala i Mjukebakkane/Mongsedalen er i stor grad ferdig utbygd, og innanfor planområdet Mjukebakkane er gbnr 9/28 siste fortettingstomt. Av denne grunn – og på grunn av ulik ordlyd i føresegna for høvesvis Mjukebakkane og Mongsedalen – har kommunen måtte tolke og harmonisere føresegna i samband med behandling av søknader om byggjetiltak innanfor planområdet dei siste åra. Kommunen har soleis opna for fortetting dersom utbygginga som blir omsøkt stettar krava i reguleringsplanen til utnyttingsgrad og utforming i samsvar med reguleringsplanen, men òg krav til tomtestørrelse, felles leikeareal og veg-, vatn- og avlaupsløysingar i samsvar med kommuneplanen og plan- og bygningslova. I eldre reguleringsområde med mangelfulle føresegner har dette vore ein forsvarleg måte å gjennomføre fortetting utan å måtte stille krav om ny reguleringsplan.

Søknaden som er sendt inn stettar ikkje krava rådmannen har stilt i medhald av kommuneplanen og plan- og bygningslova på følgjande punkt:

- Det er ikkje søkt om felles plan for samla opparbeiding av utomhusareal. Innsending av søknad

om felles/samla plan for opparbeiding av veg og utomhusareal (detaljert utomhusplan). Utomhusplanen må vise:

- Tomtegrenser og byggegrenser
 - Husplassering
 - Parkering/garasjar
 - Interne vegar med stigningsforhold, sikt, breidde, vegskulder, avkøyring
 - Tilkomstvegane til eigedomen må visast på same måte
 - Leikeplass med opparbeiding
 - Vann/avlaupe med tilkoplingspunkt og handtering av overvatn
 - Terrenginngrep og massehandtering
- Det er ikkje vist felles leikeareal (felles sandleikeplass) slik føresegn 1.6.12 (tabell 5) til KPA stiller krav om ved utbygging av 5 bueiningar eller fleir. Som alternativ til opparbeiding av felles leikeareal på tomt 9/28, har rådmannen opplyst at opparbeiding av regulert leikeareal ca 70-80 meter aust for omsøkt eigedom vil kunne akseptast. Heller ikkje dette alternativet er omfatta av søknaden.

Krava frå rådmannen har vore synleggjort for tiltakshavar allereie frå førehandskonferansen 10.01.2017. I referatet blei mellom anna følgjande opplyst:

«Det vert stilt krav om opparbeiding av sandleikeplass etter KPA føresegn 1.6.12, Tab. 5.»

Og vidare:

«Kommunen opplyste om at vi krev ein detaljert utbyggingsplan før vi kan ta endeleg stilling til omsøkt fortetting. Her skal alle mål i forhold til sikt, parkering, snu, byggegrenser osv. vera vist.»

3. Klagevurdering:

Rådmannen meiner at det gjennom klagen ikkje er kome fram vesentleg nye opplysningar som tilseier ei anna vurdering av søknaden.

Avslaget i vedtak datert 04.06.2018 var grunngitt slik:

«Kravet om innsending av søknad om felles plan for samla opparbeiding av utomhusareal (utomhusplan), er i realiteten eit krav om oppdeling av byggesøknaden. I nye reguleringsplanar er det vanleg at planen inneheld krav om slik søknad ved større bygge- og anleggstiltak som det føreliggjande. Slik sett har kravet samanheng med at gjeldande reguleringsplan for Mjukebakkane er gamal og lite oppdatert i høve til dagens krav.

Kommunal og regionaldepartementet har i tolkings- og prinsipputtale av 22. november 2005 (sak nr 2005/3620) lagt til grunn at søkar i utgangspunkt har valrett med omsyn til kva for tiltak som skal vere omfatta av ein søknad. Unntaksvis kan kommunen krevje at søkar splitter om ein søknad, slik at det må sendast inn fleire søknader. Departementet uttaler følgjande om dette:

Plan- og bygningsloven (pbl) og forvaltingsloven inneholder ingen definisjon som gir svar på spørsmålet om hvem som avgjør om det kan sendes felles byggesøknad for oppføring av fem identiske bygg. Utgangspunktet er at søker velger hva det skal søkes om, det vil si at søker avgjør hva byggesøknaden skal omfatte. Kommunen må imidlertid i enkelte tilfeller kunne kreve at søker splitter søknaden ved å pålegge søker å sende inn flere søknader. Dette kan skje i tilfeller der reelle hensyn taler for dette, det være seg at grunnforholdene på ulike deler av tomta er forskjellige, at tiltakene er meget ulike, at det er forskjellige søkere på de ulike tiltak, at det er forskjell i de ytre rammer og lignende. Kommunen kan derimot ikke legge usaklige hensyn til grunn for å kreve flere søknader, for eksempel ut fra at dette er mest praktisk for dem, eller at dette gir kommunen økonomisk vinning gebyrmessig. Kommunens avgjørelse om flere søknader skal kreves, må heller ikke medføre en usaklig og urimelig forskjellsbehandling mellom søkere.

Administrasjonen [rådmannen] held fast ved at det er grunnlag for å stille krav om innsending av søknad om samla opparbeiding av utomhusareal i føreliggjande tilfelle. Reelle omsyn og fast praksis i kommunen tilseier ei slik løysing, som òg vil vere ei føresetnad for å kunne gjennomføre ei forsvarleg fortetting utan ny reguleringsplan. Dette gjeld mellom anna VA-løysingar i feltet og arbeid med utbetring av kommunal veg, samt trong for å kunne stille krav til rekkefølge. Avslaget nedanfor er ikkje direkte grunnlagt med kravet om søknad om felles opparbeiding av utomhusareal, men står i samanheng med at ei forsvarleg tolking av gjeldande reguleringsplan tilseier avslag utan slik utomhusplan.

Når det gjeld kravet om felles leikeareal, følgjer dette direkte av føresegn 1.6.12 til KPA ved utbygging i det omfang tiltakshavar legg opp til. Det er ikkje nokon god grunn for administrasjonen [rådmannen] til å vike frå det kommunestyret at bestemt. At tomtane i feltet har tilstrekkeleg utomhusareal til å tene den einskilde bustad, er ikkje det same som at ein bør sjå bort frå behovet for fellesareal og møteplassar. Kommunen har ikkje heimel til å pålegge eksisterande husstandar eller velforeininga å opparbeide felles leikeplassar, slik tiltakshavar har oppmoda til. Dette framstår uansett ikkje som ei rimeleg løysing. Kommunen må rette slike krav mot ny utbygging i området som har eit omfang som ligg over terskelen i kommuneplanen (5 bueiningar eller fleir). Det er tiltakshavar som vel å fortette eigedomen over terskelen i kommuneplanen og som har økonomisk interesse i prosjektet.

På bakgrunn av ovannemnde konkluderer administrasjonen [rådmannen] med at reguleringsplanen for Mjukebakkane ikkje opnar for fortetting i det omfang og på dei føresetnader som søknaden legg opp til. Tiltaket er difor i strid med plangrunnlaget og tiltakshavar har ikkje eit rettskrav på byggeløyve. Reguleringsplanen er bindande for tiltaket, jf pbl § 12-4 (rettsverknad av reguleringsplan).

Søknaden er ein del av ei utbygging/fortetting av eigedomen som inneber eit større bygge- og anleggstilltak. Utan heimel i gjeldande reguleringsplan utløyser prosjektet plikt til å utarbeide ny reguleringsplan, jf pbl § 12-1, 3. ledd. Utan reguleringsplan som gir heimel til tiltaket kan løyve til tiltaket ikkje givast, jf pbl § 12-1, 3. ledd, 2. punktum. På desse grunnlag blir søknaden avslått, jf vedtaket nedanfor.»

Den grunngevinga som er gitt framleis er dekkande for rådmannen sitt syn. På bakgrunn av det som tiltakshavar har gjort gjeldande i klagen har rådmannen nokre tilleggsmerknader knytt til innhaldet i situasjonsplanen som er sendt inn, og tilhøve som uansett må avklarast før kommunen som bygningsstyresmakt kan gi løyve til tiltaket.

Situasjonsplanen viser støttemurar som tilsynelatande er plassert i nabogrense. Desse murane må avklarast i høve til krava til avstand til nabogrense, jf pbl § 29-4. Avhengig av høgde og utforming av støttemurane må det innhentast avstandserklæring frå nabo eller dispensasjon frå pbl § 29-4. Innsendt situasjonsplan gir ikkje tilstrekkelege opplysningar til å ta stilling til dette.

Rådmannen kan framleis ikkje sjå at situasjonsplanen på nokon eintydig og god måte gir opplysningar om VA-løysingane i feltet, til dømes om det er trong for private rettighets erklæringar.

På situasjonskartet tiltakshavar har sendt inn er det gitt opplysning om 'vegutviding', mens det i klagen er opplyst at det ikkje er trong for vegutviding. I tillegg kjem det at vegutvidinga som er vist på situasjonskartet synast å innebere bruk av areal på naboeigedomane gbnr 9/9 og 9/95. Arealet ligg utanfor reguleringsplanområdet. Tiltakshavar har ikkje gitt opplysningar om korleis retten til å nytte dette arealet privatrettsleg er sikra. Dette er ikkje sikra privatrettsleg sjølv om vegen er regulert som offentleg veg og er open for alminneleg ferdsel.

Rådmannen har gjennom rettleiing i saka opplyst at det må påreknast krav om utbetring av vegen på staden for å sikre trafikktryggleiken, særleg trong for utbetring av sikt i kryss mot kommunal veg. I reguleringsplansamheng ville krav her blitt formulert som rekkefølgjekrav. For å kunne sikre gjennomføring av slike krav i samband med byggesaksbehandling, må desse krava formulerast som vilkår for igangsetting eller bruksløyve.

4. Trong for dispensasjon frå regulert etasjehøgde og gebyrfastsetting i saka:

Rådmannen viser til at mangelsbrev datert 22.03.2018 innehalde relevante opplysningar om trong for tilleggsinformasjon til søknaden, mellom anna behov for dispensasjonssøknad og felles leikeareal. Til det siste blei følgjande opplyst i mangelsbrevet:

«Reguleringsføresegn § 2, 2. setning for Mjukebakkane har følgjande ordlyd:

«Bustadene kan oppførast i inntil 1½ høgde.»

Omsøkt bygg har 2 målbare plan, jf TEK10 § 6-1, men det er ikkje søkt om dispensasjon på tross av at rådmannen opplyste om trong for dette under førehandskonferansen. Rådmannen meiner tiltaket krev dispensasjon, sjølv om kommunen ein rekke gonger før 2013 godkjente oppføring av bustad med to etasjar innanfor planområdet. Frå 2013 blei denne praksisen endra på bakgrunn av prinsipputtale frå Sivilombudsmannen (sak 2012/654, av 09.01.2013):

«Saken gjelder et spørsmål om det er behov for dispensasjon fra en reguleringsplanbestemmelse om etasjetall som i liten grad er etterfulgt av forvaltningen.

Jeg er kommet til at bestemmelsen ikke kan anses bortfalt, slik at det er nødvendig med dispensasjon fra denne for å kunne godkjenne et tiltak i strid med bestemmelsen.»

Det er ikkje grunnlag for å vurdere føreliggjande sak annleis, og etter 2013 har det vore fast praksis i kommunen å stille krav om dispensasjonssøknad for oppføring av bygg med 2 fulle etasjar i planområdet Mjukebakkane. Kravet om dispensasjon blei stilt ved godkjenning av bygg på gbnr 9/210, 9/219 og 9/31. I alle sakane blei dispensasjon gitt etter ei konkret vurdering. Administrasjonen [rådmannen] opprettheldt kravet i føreliggjande, og det må søkast dispensasjon for det einskilde bygg.»

På bakgrunn av uttalen frå Sivilombudsmannen nemnd ovanfor, har kommunen ikkje grunnlag for å vurdere spørsmålet annleis i denne saka. Omsøkte bygg har i tillegg til to fulle etasjar òg takterassar. Reguleringsplanen må endrast dersom det ikkje skal vere trong for dispensasjon i framtida. Tiltakshavar har fått klar rettleiing om desse spørsmåla heilt frå førehandskonferansen og i fleire etterfølgjande møter og korrespondanse. Det er ikkje grunnlag for å endre gebyrfastsettinga i saka.

5. Vidare behandling av saka:

Dersom UDU følgjer rådmannen sitt framlegg til vedtak nedanfor og ikkje tek klagen til følgje, blir saka sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Dersom Utval for drift og utvikling (UDU) tek klagen til følgje, må saka sendast tilbake til rådmannen for ny behandling. Det er uavklarte spørsmål i saka knytt til gjennomføring av fortettinga, slik at rådmannen rår frå at Utval for drift og utvikling gir rammeløyve i saka. Dersom UDU har eit anna syn på ein skilde spørsmål i saka, tilrår rådmannen at avslaget blir oppheva og at UDU grunn gir sitt vedtak, til dømes med forslag om at det blir gitt rammeløyve på dei føresetnader UDU meiner er rett.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling finn at klagen ikkje inneheld ny grunngeving eller nye opplysningar som tilseier at vedtaket av 04.06.2018, DS 93/2018 blir endra. Klagen blir difor ikkje tatt til følgje. Det blir vist til saksutgreiinga og vurderinga over som grunnlag for vedtaket. Saka blir sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.»

Utval for drift og utvikling - 62/2018

UDU - behandling:

Utvalet var på synfaring før vedtak vart fatta.

UDU - vedtak:

Utval for drift og utvikling finn at klagen ikkje inneheld ny grunngeving eller nye opplysningar som tilseier at vedtaket av 04.06.2018, DS 93/2018 blir endra. Klagen blir difor ikkje tatt til følgje. Det blir vist til saksutgreiinga og vurderinga over som grunnlag for vedtaket. Saka blir sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.