

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Tore Johan Erstad	Gbnr - 18/36, FA - L42	16/120

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
67/2016	Utval for drift og utvikling	PS	25.10.2016

GBNR 18/36, Sagstad - Klage på avslag - Søknad om dispensasjon frå reguleringsplan for oppføring av tremannsbustad

Vedlegg:

Klage på vedtak: Søknad om dispensasjon og rammeløyve 3mannsbolig GBNR 18/36 Saknr 313/2016

Avtale med Geir Helgesen og Navar Takst og Eiendom AS på vei

Gang og sykkelsti fra Sagstadvegen til Frekhaug senter

Søknad om løyve til tiltak GBNR 18/36

Utvendige teikningar - situasjonskart/plan

Sjekkliste

Søknad om dispensasjon fra krav om tunytting, og planlagt formål GBNR 18/36 i reguleringsplan for Solhaug

Kart og bekreftelse

Avslag - GBNR 18/36 - Søknad om dispensasjon frå reguleringsplan for oppføring av tremannsbustad - Sagstad

Om dispensasjon frå reguleringsplan for oppføring av tremannsbustad - GBNR 18/36

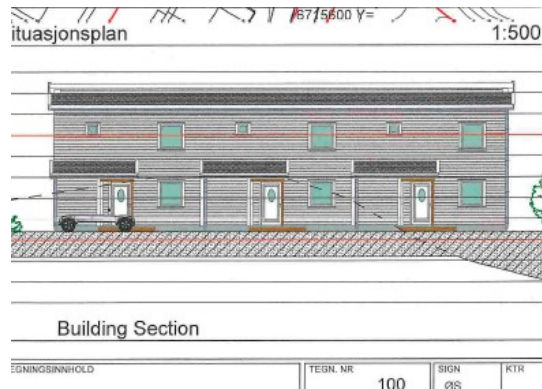
Følgeskriv

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Saka gjeld klage over administrasjonen sitt avslag dagsett 22.9.2016, DS-313/2016, på søknad frå Geir Christian Helgesen (her: klagar/tiltakshavar) om dispensasjon frå *Reguleringsplan for Solhaug* (arealplanid 125620080002) for oppføring av fleirmannsbustad/rekkehus (tre bueiningar) og auka utnytting frå 30 %-BYA til 35 %-BYA.

Planlagt tiltak er skildra slik gjennom situasjonsplan og terrengprofil vedlagt rammesøknad:



Grunngjeving for klagen:

Gjennom klage dagsett 30.9.16 har klagar i korte trekk grunngitt klagen slik:

- Oppføring av rekkehus med 3 bueiningar vil berre gi ein beskjeden trafikkauke samanlikna med kva som ville blitt situasjonen dersom eigedomen blei utbygd i samsvar med planen. I følgje opplysningar gitt av kommunen i førehandskonferanse, ville eigedomen kunne bebyggast med einebustad med utleigedel [inntil 70 m², men ikkje større enn 1/3 av hovuddel, adm.mrk].
- Kommunen synast å ha tillagt uttale frå Statens vegvesen om at det ikkje er sikker veg for mjuke trafikantar for stor vekt i avslaget. Klagar er usamd med Statens vegvesen i dette. Det må vektleggast at det er gangveg frå eigedomen, via Sagstad skule, og vidare heilt til Frekhaug. Det er ikkje riktig at dette er ein omveg som ikkje vil bli brukt. Dette er ein gang- og sykkelveg som ifølgje dei som bur i området blir brukt av bebuarar i området ved idrettsbana og skulen. Lengda på gang- og sykkelvegen er nesten identisk med fylkesvegen. Dei som går langs fylkesvegen er i hovudsak dei få bebuarar som bur nærare Frekhaug senter ved fylkesvegen. Av omsyn til lokaldemokratiet er det viktig at slike avgjerder blir tatt av lokale styresmakter eller politikarar.
- Reguleringsplanen for Solhaug grensar mot reguleringsplan for Tua. På naboeigedomen gbnr 18/37, er det oppført tomannsbustad med leilegheiter. Denne er seinare seksjonert og utgjer i dag ein firemannsbustad. Dette er godkjent av kommunen utan dispensasjon. I denne planen – i området mot omsøkt parsell – er utnyttingsgraden 35 %-BYA, og det er bygd fleirmannsbustad bak vegen. I dispensasjonssøknaden er det vist at parkering, snuareal og høveleg utomhusareal blir løyst på ein betre måte enn på naboeigedomar i tilstøytande plan.
- Reguleringsplanane for Solhaug og Tua blei vedtatt for nærare 10 år sidan og begynner å bli gamle når ein tek omsyn til at dei ligg i eit område nært sentrum. Dette burde vore eit område kommunen ønskte tettare utnytting. Dette både som fjølge av nærleiken til skule og idrettsplass, samt at det faktisk er trafikkisikker gang- og sykkelveg. I tillegg er det eit stort behov for leilegheiter av planlagd type for unge som skal etablere seg på bustadmarknaden, som er lettare å finansiere enn einebustader.
- Klagar meiner at ein overvekt av omsyn taler for dispensasjon og at vilkåra i pbl § 19-2 er oppfylt.

Nabovarsling:

Tiltaket har vore nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3. Eigar av gbnr. 18/34, Halstein Hopland, sendte merknadar i saka. Han viser til at oppføring av tremannsbustad på ein eigedom som er regulert til einebustad vil innebere mykje trafikk over hans eigedom, og viser til at han ikkje har gjeve privat bruksrett til vegen som går over hans eigedom.

Ansvarleg søkjar, v/Magnus Helgesen, svarte på merknaden i brev datert 8.7.2016. Han viser til at eigar av gbnr. 18/34 har stilt eit urimeleg krav for å gje vegrett over hans eigedom. Det vert vist til at ein fagperson på vegrett har uttalt at det er vegeigar, og ikkje grunneigar, som har krav på kompensasjon og avtale om framtidig vedlikehald på vegen. Tiltakshavar meiner difor at merknaden ikkje skal takast omsyn til ved handsaming av søknaden.

Høyring og uttale frå Statens vegvesen:

Omsøkt dispensasjon har vore sendt på høyring til Statens vegvesen. Vegvesenet har uttalt i brev datert 21.9.2016 uttalt følgjande:

«Statens vegvesen meiner at ein ikkje kan tillate meir utbygging i dette området før ein har fått utbetra tilhøva for dei mjuke trafikantane langs fv. 244 inn til Frekhaug. Dette gjeld både av omsyn til dei som allereie går/syklar langs fylkesvegen, og for dei som skal busette seg her. Vi vil derfor rå ifrå at kommunen gir dispensasjon frå reguleringsplanen frå å tillate fleire bueiningar enn det som allereie er regulert.»

VURDERING:

Plan- og lovgrunnlag:

Gbnr 36/18 ligg innanfor *Reguleringsplan for Solhaug*, vedteken 16.9.2009, og grenser til *Reguleringsplan for Tua*, vedteken 9.5.2007. Gbnr 18/36 er regulert til frittliggande småhusbusetnad (utbyggingsområde B3) med maksimal utnyttingsgrad 30 %-BYA.

Gjennom føresegn 3.1.1 tillèt planen «...einebustader, tilkomstvegar og parkering knytt til desse». Det er ein føresetnad for at kommunen kan gi løyve etter plan- og bygningslova kap 20 til oppføring av fleirmannsbustad/rekkehus med tre bueiningar som omsøkt, at det ligg føre dispensasjon frå bustadtype (tal på einingar) og utnyttingsgrad.

Rettsleg utgangspunkt for kommunen si klagevurdering:

Heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2:

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene med dispensasjon være klart større en ulempene etter en samlet vurdering».

I tillegg til vilkåra i denne lovføresegna skal det under sakshandsaminga takast omsyn til den generelle føremålsføresegna i pbl § 1-1, som har følgjande ordlyd (første og fjerde ledd):

«Loven skal fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner».

«Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives».

Det er altså to vilkår som *må* vere oppfylt for å gi dispensasjon etter pbl. § 19-2. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Det er i hovudsak dei samfunnsmessige omsyn (allmenne interesser) av planfagleg og arealdisponeringsmessig karakter som skal leggast vekt på. Ingen har rettskrav på å få dispensasjon, men kommunen må ha sakleg grunn for å avslå ein søknad. Kommunen har etter lova plikt til å avslå dispensasjonssøknader som ikkje oppfyller vilkåra i pbl § 19-2.

Vurdering av klagen:

Dispensasjon vil kunne undergrave vedtekte arealplanar som informasjons- og avgjerdsgrunnlag. Reguleringsplanar blir vedteke etter ein omfattande prosess som sikrar medverknad, offentlegheit og samråd gjennom planprosessen. Som utgangspunkt skal difor endring av planar skje etter reglane om handsaming av reguleringsplanar og ikkje dispensasjonar.

I administrasjonen sitt avslag av 22.9.2016 blei følgjande vurderingar tillagt avgjerande vekt [utdrag]:

«Sivilombodsmannen er også klar på at hovudregelen er at reguleringsplanar skal følgjast til dei vert endra eller oppheva, og at endringar av arealutnyttinga skal skje i plan og ikkje gjennom dispensasjonar.

- Dispensasjon for oppføring av tremannsbustad på eit areal som er satt av til einebustad:

I reguleringsplan for Solhaug er det opna for einebustadar og tomannsbustadar. Grunnen til dette er at kommunen ønskjer småhusbusetnad i området, med få bueiningar. På denne eigedomen er det lagt opp til at ein kan byggje einebustad. Administrasjonen finn difor at formålet bak reguleringsplanen si grense på einebustad vil bli vesentleg sett til side viss det gis dispensasjon til oppføring av tremannsbustad. Ein dispensasjon vil også kunne skape presedens ettersom naboeigedomen ikkje er bebygd.

På bakgrunn av det ovannemnde kan administrasjonen ikkje sjå at grunnvilkåret for å kunne gi dispensasjon til oppføring av tremannsbustad på eit areal som er sett av til einebustad er oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd. Vi finn difor ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane er klart større enn ulempene.

I tillegg har Statens vegvesen rådd i frå å gje dispensasjon. Dei meiner at ein ikkje bør tillate meir utbygging før ein har fått utbetra tilhøva for dei mjuke trafikantane langs fv. 244 mot Frekhaug. Administrasjonen viser til at kommunen ikkje bør gi dispensasjon når ein direkte berørt statleg mynde har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.

Fordi det ikkje kan gis dispensasjon for oppføring av tremannsbustad på eit areal som er satt av til einebustad finn administrasjonen ikkje grunnlag for å vurdere om det kan gis dispensasjon frå regulert utnyttingsgrad på 30 %.»

Administrasjonen held fast ved desse vurderingane.

Når det gjeld bygget på gbnr 18/37 blei dette i følgje matrikkelen godkjent oppført i 2000 og seksjonert i 2002. Dette skjedde soleis før vedtaking av reguleringsplanane for Solhaug og Tua. Samanlikninga med denne eigedomen ved dispensasjonsvurderinga på gbnr 18/36 som skal gjerast i dag er etter administrasjonen sitt syn lite relevant. Gjennom reguleringsplanen for Solhaug er det

gjort ei vurdering av kva for utnyttingsgrad og bygningstype som er best eigna for eigedomen. Endring av dette bør skje gjennom endring av planen, ikkje som dispensasjon. Dispensasjon i føreliggjande sak vil undergrave planen som styringsverktøy. Dispensasjon i føreliggjande sak vil danne presedens for den tilgrensande eigedomen gbnr 18/35, som har direkte samanliknbar storleik og plassering. Til opplysning er det ikkje gitt dispensasjonar innanfor Reguleringsplanen for Solhaug.

Administrasjonen har vurdert uttalen frå Statens vegvesen på nytt på bakgrunn av opplysningane gitt i klagen. Administrasjonen meiner framleis at vegvesenet sitt råd om å avslå dispensasjonssøknaden er grunngitt med konkrete, saklege og relevante argument, slik at kommunen i utgangspunktet bør avslå søknaden, jf pbl § 19-2. Det blir vist til uttalen frå vegvesenet i sin heilskap.

Reguleringsplanen for Solhaug opnar for oppføring av einebustad (bygningstype 111) på eigedomen. Det framgår ikkje uttrykkeleg av reguleringsføresegnene om dette òg er meint å opne for einebustad med hybel (bygningstype 112), men det er rett at administrasjonen opplyste under førehandskonferanse at dette truleg ville blitt vurdert å vere i samsvar med planen. Endeleg avgjerd av dette vil kommunen måtte ta dersom denne bygningstypen blir omsøkt på eigedomen. Føreliggjande søknad gjeld rekkehus og krev uansett dispensasjon.

Når det gjeld søknaden om dispensasjon frå utnyttingsgraden i reguleringsplanen, tok administrasjonen ikkje stilling til denne i avslaget. I samband med at saka no skal handsamast av Utval for drift og utvikling, finn administrasjonen det naturleg å fremje forslag til vedtak som òg omfattar spørsmålet om utnyttingsgrad. Det er klar samanheng mellom dispensasjonen frå bygningstype (tal på bueiningar) og trongen for dispensasjon frå regulert utnyttingsgrad. Med tilvising til grunngjevinga for avslaget for oppføring av rekkehus med tre bueiningar, vurderer administrasjonen at heller ikkje vilkåra for dispensasjon frå utnyttingsgraden er oppfylt. Poenget er at planen ikkje opnar for den bruksintensitet som dispensasjonssøknaden inneber. Dette må sjåast i samanheng med at reguleringsplanen for Solhaug innanfor dei tilgrensande utbyggingsområda B4 og B5 opnar for konsentrert småhusbusetnad med utnyttingsgrad 40 %-BYA. Dette område er utbygd i samsvar med planen, slik at administrasjonen meiner det er rett å verne om plangrepet med lågare utnyttingsgrad/bruksintensitet for områda B1, B2 og B3.

Konklusjon:

Administrasjonen meiner at korkje søknaden eller klagen tilseier at dispensasjon i denne saka vil ha klare objektive fordelar, men snarare ei overvekt av ulemper av plan- og arealdisponeringsmessig karakter.

Administrasjonen held på denne bakgrunn fast ved at vilkåra for å gi dispensasjon etter pbl. § 19-2 ikkje er til stades i denne saka. Kommunen har etter dette ikkje heimel til å gi dispensasjon som omsøkt.

Vidare handsaming:

Dersom Utval for drift og utvikling (UDU) tek klagen til følgje, skal Statens vegvesen og andre høyringsinstansar varslast og vil ha høve til å klage på vedtaket. Klagen skal stilast til Meland kommune, som vidare sender den til Fylkesmannen for endeleg avgjerd etter nytt vedtak i UDU.

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

Det er søkt om rammeløyve for tiltaket. Denne søknaden blir handsama etter endeleg avgjerd av dispensasjonssøknaden. Dersom avslaget blir oppretthalde vil søknaden bli avvist som følgje av motstrid med plan. Dersom utfallet blir at UDU gir dispensasjon og denne blir endelig (rettskraftig) vil

tiltakshavar måtte sikre naudsynte rettar til bruk av privat tilkomstveg og løyve til utvida bruk av avkjørsle til fylkesveg frå Statens vegvesen. Det siste fordi planen ikkje sikrar rett til bruk av eksisterande avkjørsle for fleire bueiningar enn det vedteken reguleringsplan opnar for. Det kan uansett ikkje gjennomførast søknadspliktige tiltak før det ligg føre godkjent løyve etter pbl kap 20.

Framlegg til vedtak:

««Utval for drift og utvikling finn at klagen ikkje inneheld ny grunngeving eller nye opplysningar som tilseier at vedtaket av 22.9.2016, DS-313/2016 blir endra. Klagen blir difor ikkje tatt til følge. 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 - 67/2016

UDU - behandling:

Utvalet var på synfaring før vedtak vart fatta.

Framlegg til vedtak frå Henriette Fennelly, FRP

På bakgrunn av opplysningane i klagen og etter synfaring i saka, finn Utval for drift og utvikling (UDU) at det er grunnlag for å ta klagen til følge.

I medhald av plan- og bygningslova § 19-2, jf § 19-1, gir UDU dispensasjon fra reguleringsplan for oppføring av tremannsbustad på gbnr 18/36 i Meland kommune. Administrasjonen sitt avslag blir oppheva.

Utval for drift og utvikling finn at vilkåra for å gi dispensasjon er oppfylt. UDU vurderer at gbnr. 18/36 som omsøkt ikkje kjem i vesentleg strid med omsyna bak regelverket dispensasjonen gjeld.

UDU legg etter synfaring vekt på følgjande fordelar ved tiltaket:

- Gang og sykkelvei til skole aktivitetstilbud og nærsenter er alt på plass
- Passer inn i nærmiljøet
- Positiv fortetting av området."

Ved røysting fekk framlegg til vedtak frå Henriette Fennelly, FrP, 7 røyster for, 1 i mot (SP) og er såleis vedteke.

Framlegg til vedtak frå administrasjonen fekk 1 røyst for, 7 i mot (H, AP, MDG, KRF, FrP) og fall.

UDU - vedtak:

- mot 1 røyst:

På bakgrunn av opplysningane i klagen og etter synfaring i saka, finn Utval for drift og utvikling (UDU)

at det er grunnlag for å ta klagen til følge.

I medhald av plan- og bygningslova § 19-2, jf § 19-1, gir UDU dispensasjon fra reguleringsplan for oppføring av tremannsbustad på gbnr 18/36 i Meland kommune. Administrasjonen sitt avslag blir oppheva.

Utval for drift og utvikling finn at vilkåra for å gi dispensasjon er oppfylt. UDU vurderer at gbnr. 18/36 som omsøkt ikkje kjem i vesentleg strid med omsyna bak regelverket dispensasjonen gjeld.

UDU legg etter synfaring vekt på følgjande fordelar ved tiltaket:

- Gang og sykkelvei til skole aktivitetstilbud og nærsenter er alt på plass
- Passer inn i nærmiljøet
- Positiv fortetting av området."