

Åse Guri Larsen

Hatland

5282 Lonevåg

Osterøy kommune

Rådhuset

5282 Lonevåg

20.02.2017

Att: Torbjørn Helgeland

HATLAND 14/379 KLAGESAK PÅ DISPENSASJONSSØKNAD FOR UTNYTTELSESGRAD MM .

Innledning: Denne klagen fremsettes av grunneier Else Larsen 14/12 og 14/347(14/342). Grunneier 14/221 Åse Guri Larsen.

Henviser til nabovarsel av 07.02.2017 fra arkoconsult, mottatt 08.02.2017 i søknad om dispensasjonssøknad for 14/379 ny utnyttelsesgrad mm.

Som jeg tyder denne søknaden så inneholder det noe feil fremstilling av saken og dagens situasjon.

Tiltaket ble søkt i 2011, med en Tu27%. Denne dispensasjonen ble godkjent av Plan og kommunalteknisk utvalg den 07.03.12, se sak nr. 013/12. Tiltaksklasse 1 i prosjektering .

-denne søknaden inneholder direkte feil og mangler som ikke utvalget kunne godkjenne på det grunnlaget som forelå som ikke hadde materiell kompetanse til veirett.-feilinformasjon i situasjonskartet. Fasadetegninger inneholder store forandringer samt snitt tegninger. Situasjonskartet var tegnet større en virkeligheten og dermed viser feilt bilde av situasjonen, -søkt terrengheving som ikke er gjennomført med fyllingsfot, utvalget- ikke kompetanse. Utvalget har ikke kompetanse til privat vei. Det var ikke avsatt parkeringsareal til 16 biler og lekeområde på 200m2 iht. kommunens forskrifter. Bygningene er flyttet på iht situasjonskartet og dette har store konsekvenser for vår bebyggelse. mm. Det er utført *store forandringer* iht. nabovarsel og kommunens godkjenning.

Når man ikke kan beregne TU og prosjektering for terrengheving så bør det vurderes om det er benyttet rett tiltaksklasse og kompetanse i dette prosjektet, for det forekommer at dette ikke stemmer. Dette har fått store og alvorlige konsekvenser. Hvorfor er ikke dette vurdert i tilsynsrapporten?

Regelverk.

Plan og bygningsloven §§ 19-1 og 19-2. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. Videre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene. Vilårene er kumulative, dvs. at begge må være oppfylt for at dispensasjon kan gis. (ark.) Denne § dekker ikke utbygger søknad da det sener i deres brev fremkommer at

markedsverdien deres har økt samtidig så er det ikke forelagt noen søknad før denne handlingen er utført.

*Henviser til Sivilombudsmannen behandling av etterhåndssøknad om dispensasjon og økonomisk betydning.*

Sivilombudsmannen 01.okt.2015 (sak 2015/1370) Betydningen av økonomisk og praktisk konsekvenser i en etterhåndssøknad om dispensasjon.

Ombudet syn-Det følger av plan- og bygningsloven§19-2 annet ledd at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsene det dispensasjon fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelser, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg er det vilkår at fordelene ved å gi dispensasjon, må være klart større enn ulempene etter samlet vurdering.

Vilkåret er oppfylt dersom relevante, klare og positive fordeler er klart større enn ulempene som dispensasjonen fører til. Hvilken hensyn som er relevant i en dispensasjonssøknad i en dispensasjons vurdering, må sees i sammenheng med de offentlige hensyn som skal *ivaretas i loven og gjennom planlegging mm.*

- Fylkesmannen har i tidligere saker og vedtak lagt vekt på «store praktiske og økonomiske konsekvenser» men

-ombudsmannen har i uttalelse 13.mars 2012 gitt uttrykk for at behandling av søknad om tillatelse til tiltak som allerede er utført, i utgangspunktet skal behandles som om tiltaket ikke var oppført.

At søknader skal behandles som om tiltaket ikke er gjennomført, og at det normalt ikke kan vektlegges økonomiske konsekvenser ved en slik praktisering, har gode grunner for seg. Det er viktig for å skape tillitt til regelverket og myndighetene at det skal ikke være lønnsomt å bygge i strid med reglene. Også allmennpreventive hensyn taler for en slik holdning-SIVILOMBUDSMANNEN.

Grunn for å gi dispensasjon foreligger ikke i denne saken da bestemmelsen om regulert utnyttelsesgrad foreligger for å styre volum og omfang av bebyggelsen. Det skal hindre at det bygges i strid med den øvrige områdebebyggelsen. I denne bebyggelsen så er det skapt dårlig bokvalitet og det gjenspeiler at det ikke forekommer et bærekraftig boligprosjekt, der det er store mangler på uteområde og antall bygninger er for mye, samt høyde ikke er tilpasset vår bygning.

I plankartet fremgår det TU ikke skal overstige TU20% på areal på 5.7daa, det har ingen betydning for beregningen når man eier en del på 2.9daa og man skal bære infrastrukturen som viser iht. reguleringsplanen. Som utbygger står man selv ansvarlig for beregning av den TU man søker i en byggesøknad og etter norske lover eier man bare innenfor oppmerkede id.merker. Og når utbygger velger å legge bebyggelsen på terrengheving så må man beregne lov om fyllingsfot og vurdere om dette er belagt med nok areal, for dette berører i vesentlig grad beregning av utnyttelsesgraden. I reguleringsplanen var det max TU20% i 1993 uten terrengheving. Som prosjekterende så står man ansvarlig at det tegnematerielle er kvalitetssikret og gjennomførbart. Det er stor mangel på dette og med denne terrenghevinger som utbygger har gjennomført er det ikke iht. loven nok areal til bebyggelse. Dette er realiteten som PKU godkjente i 2012. (henviser til beregning av fyllingsfot)

Når det gjelder utregningen til utbygger så vil jeg også vise til sener i brevet at det kan forekomme *feil på deres beregningsgrunnlag for TU og ny bolighøyde.*

Det finnes ikke støtte for dispensasjonen for det er ingen unnskyldning for at man bygger i strid med loven og det forelå ikke grunnlag for denne søknaden med rett tegnemateriell som kunne

godkjennes i PKU. For vekten på de argumentene som ble presentert på søknadstidspunktet på alle måter mister sin *gjennomslagskraft* som følge av *alle disse feil*.

Det er svært skremmende at utbygger mener at å bryte lovverket inneholder en så liten endring at det ikke skal tas til følge. At det representerer en så liten endring at det ikke påvirker omgivelsene. Vil bare opplyse at den nye høyden er svært synlig og ca 200m<sup>2</sup> er svært merkbar i bebyggelsen.

At boligene har fått større bruksareal og innredet med bad og ekstra soverom så er det klart at dette hever eiendommens markeds-og bruksverdi. Men man baserer ikke en etterhångsøknade på økonomisk vinning til utbygger og med dette bryter loven.

***Vi har fått våre eiendommer forringet i markeds og bruksverdi, dette har tatt lys og solforhold og ikke minst direkte innsyn.1 etg. i bolig 14/221 er totalt forringet og det har tatt all bruksverdi fra 2.etg. Den er også belagt med dårlige forhold iht. mangelfull parkeringsareal som gir oss direkte billys inn i boligen. Vi ser rett inn i sorte tak og vegger som er blitt vår utsikt og dette har store konsekvenser med denne høyden og bebyggelsen på over TU27%***

Dette er ikke bare en bolig men det er 8 boliger med et takspenn på over 60 meter som er bygget bredere og høyere. På en terrengheving på ca 2 og 4 meter, uten fyllingsfot.

Vedlagte snitt tegning til dispensasjonssøknaden viser ikke helt riktig fakta, da det i fasade er satt inn større vinduer i loft og skorstein er flyttet iht. søknad og det foreligger ikke planskisse for loft som ville gitt et bilde på både ekstra dobbelt soverom og bad/toalett, som er søknadspliktig.

Samt at dette er en sak som er påklaget på i over 3 år til administrasjonen i kommunen. Mener dette er respektløst ovenfor fylkesmannen og departementet, der utbygger og kommunene har hatt mange muligheter å fortelle sannheten. At vi måtte gå til sivilombudsmannen for å bli hørt sier mye av sakens behandling i kommunen. Dette har vært svært tidkrevende og kostbart for undertegnede.

*Hvor mye skal en kommune forlange at en nabo skal kunne i iht. Plan og bygningsloven med forskrifter når vi får nabovarsel? Skal ikke kompetansen ligge i kommunen i en godkjenningssprosessen og i kommunen i klagesaker?*

Hvorfor er det tatt kommunen 3-4 år for å behandle en beregning av utnyttelsesgrad og ny høyde når dette ble klaget inn i 2014 og *alle uten kompetanse* kunne se at her er bygget for mye?

På dette grunnlag vil jeg be om at kommunen vurdere om det forekommer inhabilitet i denne saken samt hvorfor det ikke er ført tilsyn etter § 25-1 i 2014?

Når det gjelder denne dispensasjonssøknaden henviser jeg også til tidligere klager som er godt kjent av de berørte parter.

*Våre markeds og bruksverdier har fått store negative konsekvenser, mens utbygger søker om dispensasjon for at utbyggers markeds-og bruksverdi har økt. Dette søker utbygger om dispensasjon for etter Pbl 19-1 og 19-2.Denne dispensasjonensøknaden vil vi ikke akseptere, på dette grunnlag og på de boforholdene han har skapt med denne bygningsmassen.*

Vil med dette komme inn på følgende til utbyggers beregningsgrunnlag .

I modell utnyttelsesgrad Direktoratet for byggkvalitet med reguleringsplan før 1.7.1997, se vedlegg.

I kommunens forskrifter 2.0 Bygg og anlegg 2-3. Reguleringsplanen for bustadsområder skal inneholde rekkefølgekrav som sikrer at leikeplasser er opparbeidet og ferdigstilt før det kan gjevast bruksløyve for bustadene. Pbl§ 11-9 nr.4. - 25m<sup>2</sup> lekeområde pr. boenhet=200m<sup>2</sup>

Modellen sier at *det skal være 18m<sup>2</sup> pr. bilplass* om ikke annet er i forskriftene, Osterøy har opp til 25m<sup>2</sup>, men man skal kunne snu på egen grunn. Egen grunn er ikke dette som er avsatt til parkeringsplass, eller at 14/12 er snuplass og tilleggsareal. Statens veivesen går inn for 18m<sup>2</sup> som modellen tilsier og vi har lagt det til grunn. Mulig 15m<sup>2</sup> kunne bli vurdert, men det tilsvarer bare *reduksjon på 24m<sup>2</sup>*.

**Så fremkommer det at det er bygget 44.66%**. med tall fra utbyggers felles vei! men det er ikke fratrukk der veien ikke er flyttet iht. reguleringsplanen og parkeringsplassen er ikke flyttet iht. vei og mangel på fyllingsfot.

**Med dette vil en utnyttelsesgrad komme til ca45% som jeg klaget inn på i 2014.**

**-Ny bolighøyde + 90 cm.** Økt terrengheving på +20cm( Vest oppmåling 24.10.2012)+snitt tegning 30cm(grunnmur) utvalget godkjent terrengheving over gulv i 1.etg. +ny høyde 40cm(38.8?) er det en ny høyde på bebyggelsen på 90cm. DIBK 4. beregnings-og målereglr høyde er største tillat avvik ved etterprøving/måling +/- 0.1 m.

**-Ny beliggenhet er forskjøvet i forhold til min bolig og dette tar all utsikt, lysforhold og ubehagelig innsyn.** Bolig 14/221 har en forskyvning på ca 1 – 2 meter i forhold til bolig nr. 1. Dette vil si at bolig nr.1 er plassert for langt fremfor bolig 14/221.

**-Ny bredde og høyde på taket, dette tar lys, sol og utsikt fra vår eiendom.** Snittegning i nabovarsel og utvalget godkjenning er det ny takbredde som det nå også søkes om dispensasjon fra.

Det skal legges vekt på at dette ikke bare er en bolig, dette berører 8 boliger med et spenn på over 60 meter. Som er satt på en terrengheving på ca 2 og 4 meter. Min utsikt er bare- vegger og sorte tak. All sol og lysforhold er borte og boligen er belagt med billys.

#### 1. UTNYTTELSESGRAD.

Med beregning av utnyttelsesgrad må det foreligge også loven om terrengheving-fyllingsfot.

- 1 I nabovarsel av 2011 så ble det søkt om utnyttelsesgrad på TU27%, for første gangs kjøpere. Med 8 boliger i 2 rekker og krav om 16 parkeringsplasser. Forskriftene i Osterøy kommune gjelder lekeområde på 25m<sup>2</sup> pr. boenhet.
- 2 Utbygger leverer en nabovarsel og søknad til kommunen der det ikke fremkommer at han ikke har veirett som det fremkommer i situasjonskartet.
- 3 Kommunen godkjenner søknaden iht gjeldene reguleringsplanen der veinettet skal overholdes. Kommunen har ikke materiell kompetanse til å godkjenne dette.
- 4 Veien er *ikke* flyttet iht. reguleringsplanen og utbygger har dermed innbefattet «veiareal» inn i sitt «byggeareal» som er brudd på reguleringsplanen.

## 2. TERRENGHEVING

- 1 Det er utført terrengheving over 2 nivå på kote 60,9 og 62.9 meter. Dette tilsvarer en høyde fra eksisterende bakke på ca 2 meter og 4 meter. (Utvalget godkjente 60.7 og 62.7)
- 2 Det er utført terrengheving som ikke er tilpasset eiendommen og har hatt store ringvirkninger på våre eiendommer. Hvorfor er ikke fyllingsfoten overholdt?

### Eksempel på høyder og avstander

Under er det vist noen tegneeksempler på hvilke mål som gjelder for forstøtningsmurer og fyllinger som er unntatt søknadsplikt. Alle forstøtningsmurer og fyllinger som overskrider disse målene er søknadspliktig og må godkjennes av kommunen før arbeidene settes i gang.

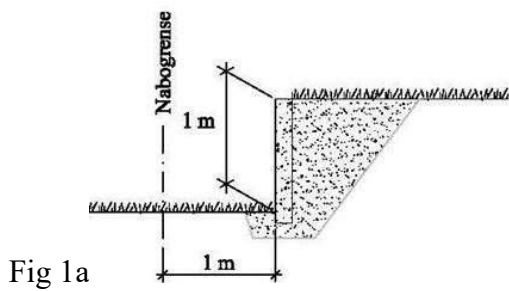


Fig 1a

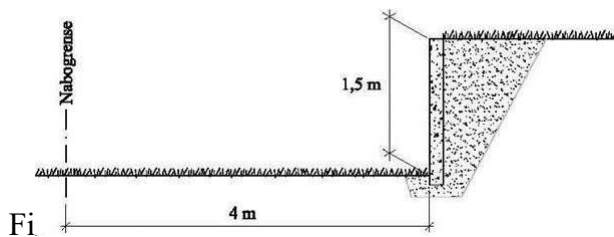


Fig 1b

Fig. 1 viser høyder og avstander til nabogrense på forstøtningsmurer som er unntatt søknad.

Fig. 1 A viser en 1 meter høy forstøtningsmur som er plassert 2 meter fra nabogrense. Fig. 1 B viser en 1,5 meter høy forstøtningsmur som må plasseres 4 meter fra nabogrense.

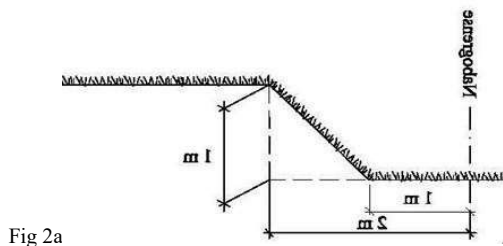


Fig 2a

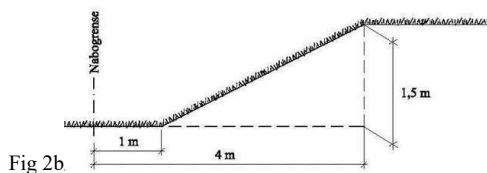


Fig 2b

Fig. 2 viser høyde og avstand til nabogrense for fyllinger som er unntatt søknad. Fyllingsfoten er inne på egen tomt.

Fig. 2 A viser en 1 meter høy fylling som fyllingstoppen må plasseres 2 meter fra nabogrense. Fig. 2 B viser en 1,5 meter høy fylling som fyllingstoppen må plasseres 4 meter fra

- 3 Det forelå ikke materiell kompetanse å godkjenne denne terrenghevingen da det ikke forelå godkjent søknad om fyllingsfot. Utvalget hadde ikke materiell kompetanse til å godkjenne denne fyllingen. Og det var ikke nok areal på 14/379 til gjennomføring. Hvor er kvalitetssikringen?
- 4 Terrenghevingen ble utført uten å tilpasse egen vei fra bygg1 til bygg2. Hvor foreligger kvalitetssikring at dette er gjennomførbart.

### 3. SITUASJONSKARTET- SNITTEGNING.

- 1 Situasjonsskartet inneholder feil, da det er tegnet større en virkeligheten og viser ikke veien iht reguleringsplanen.
- 2 Det er tegnet vei fra bygg 1 til bygg 2 på egen grunn som ikke er gjennomførbart.
- 3 Situasjonsskartet viser ikke reell situasjonen til bolig nr.1 og bolig 14/221. Virkeligheten er en forskyvning på 1-2 meter lenger foran 14/221.
- 4 Boligrekken er bygget nærmere eiendom 14/12 og er da ikke bærekraftig iht. uteareal og parkeringsareal.
- 5 «Parkeringsplassen» er ikke overholdt iht. fyllingsfot. Dette viser at det er utført for høy terrengheving. Utvalget hadde ikke materiell kompetanse til å godkjenne denne terrenghevingen uten godkjent fyllingsfot.
- 6 Situasjonsskartet som er tegnet viser det bil foran bygg 1 som parkeringsplass, dette er ikke mulig og vil sperre for all annen trafikk, dette viser bare hvor lite areal som er tilgjengelig til parkering. Samt at det viser ikke en situasjonsplan som er tegnet for stor. Og at hele boligrekken er flyttet nærmere 14/12 og kunne med dette ikke overholde søknaden i 2011 med mindre areal en situasjonsplanen viste i søknaden.
- 7 PKU godkjente byggesøknad av 07.03.2012. en kote på 60.7 og 62.7 overkant gulv i første etage. Dette gir en godkjent høyde på boligens mål på snittegning 6226-300 > **5926. Dette viser den godkjente byggesøknaden mønehøyde. Så før de har lagt til 40 cm så er bebyggelsen oversteget med 50 cm.**

Videre henviser vi til vedtak I saks. Nr. 327/14 side 3- rådmannen vurderer at parkeringsarealet er noe trangt.....

Situasjonsskartet mottatt 01.07.2011 syner et litt større austside enn situasjonsplanen 29.10.2014. Endringsøknaden omfatter dermed søknad om å gjøre tilkomsten og parkeringsområdet trangere enn tidligere løyve.

Side 4. Tilkomstvegen ligger ikke plassert som reguleringsplassen fra kurven i syd-aust oppover mot bygningene slik reguleringsplanen Lonevåg-Hatland syner.....mm

Bergan Bygg i brev av 05.01.2015.....Kurven i sør-øst som påpekes har ikke vært berørt i denne byggeprosessen og en eventuelt flytting av veien ville ført til **enda verre forhold vedr. parkering og utomhusareal** mm.

PKU gav i vedtak av 07.03.2012 at reguleringsplanen skulle overholdes.

Kommunen har ikke overholdt lov og fyllingsfot ved parkeringsområdet, der id-merke er etter terrengheving flyttet opp i terreng på ca 2 meter.

Hvilken kompetanse har PKU til å godkjenne byggesøknad i 2012 med å overstige maks TU20%, med TU27% og 8 boenheter på høy terrengheving med også kommunens forskrifter til grunn?

Plan og kommunalteknisk utvalg 07.03.2012 godkjente ansvarsrett i samsvar med pbl. Kap.22 og 23. Det er søkt i prosjektering i tiltaksklasse 1, dekker prosjektet det?

Kommunen bør innhente beregningsgrunnlaget for utbyggers «felles vei» på 164m<sup>2</sup>. Ønsker å få dette tilsendt sammen med de manglene tegningene iht nabovarsel.

Kommunen bør behandle loven om terrengheving og fyllingsfot og beregne om dette iht denne loven er mulig å utføre på eiendom 14/379 etter utbyggers søknad i 2011. For med fyllingsfot og inntegnet vei fra bygg 1 til bygg 2 hadde det ikke vært mulig med bebyggelse.

Jeg vil påpeke at tegnematerielle som forelå i nabovarsel er ikke og var ikke gjennomførbar iht. gjeldene prosjektering. Det har etter det og det er ennå søknader om dispensasjoner. Så kommunen hadde ikke grunnlag for å godkjenne en bebyggelse ut fra innleverte dokumenter i byggesøknaden.

Man kan ikke si at det var en overseelse at man kan ikke beregne utnyttelsesgrad, for er det ikke det vi kaller kompetanse i prosjektering? Hvilken tiltaksklasse er dette prosjektet i? Og hvilke kvalifikasjoner har utbygger for prosjektering? Jeg mener at vekten av de argumentene som ble presentert på søknadstidspunktet på alle måter mister sin gjennomslagskraft. Søknaden var til førstegangskjøpere.....lekeplasser?, trygg vei for myke trafikanter? Veirett? Parkeringsareal? Alle deres argumenter er bortfalt. Dere har hatt 3 år til å bekrefte at dere har bygget for mye og for høyt!!! Vi vil ikke tape våres verdier for at utbygger ikke klarer å prosjektere iht. loven. For det er for mange hus iht. byggeareal med uteareal, det er det store problemet her og som forringer våre eiendommer. Henviser til tidligere klager.

Håper for alle parter at denne saken blir behandlet i kommunen snarest, da dette berører mange. Men at det blir tatt vedtekt på rett grunnlag. Oppfordrer også PKU til å ta sitt ansvar i saken. Det er bare skandaløst at kommunen har latt det gå så langt.

Håper kommunen fatter vedtak på rett grunnlag og lar loven gjenspeile alvorligheten i denne saken.

Med vennlig hilsen

Åse Guri Larsen

Vedlegg: Høgseth advokatfirma

Hvor stort kan jeg bygge?







Du planlegger å bygge mer enn det som er tillatt på eiendommen din.

Tillat grad av utnyttning

**27.00 %**

**710.91 m<sup>2</sup>**

Din planlagte grad av utnyttning

**44.66 %**

**1176.00 m<sup>2</sup>**

**Dine svar fra introduksjonen**

Er eiendommen regulert?

Ja

Står det noe i kommuneplanen eller delplanen om at den gjelder foran reguleringsplanen?	Nei
Hvordan defineres grad av utnytting i reguleringsplanen?	%TU
Når er reguleringsplanen vedtatt?	Før 1.7.1997

## Dine svar fra veilederen

1	Hvor stor er eiendommen?	<b>2997 m2</b>
2	Hvor stor del av eiendommen er regulert til noe annet enn bebyggelse? VEI - LEKEPLASS	<b>364 m2</b>
3	Hvor mye av eiendommen din er allerede bebygd?	<b>0 m2</b>
	Grunnflate bolig	<b>0 m2</b>
	Frittstående garasje	<b>0 m2</b>
	Frittstående bod/uthus/dukkehus	<b>0 m2</b>
	Annen frittstående konstruksjon	<b>0 m2</b>
4	Hvor mye av dagens bebyggelse skal rives?	<b>0 m2</b>
5	Hvor stort blir det nye du skal bygge?	<b>888 m2</b>
6	Hvor stort parkeringsareal må du ha? 18 m <sup>2</sup> x 10	<b>288 m2</b>

---

<b>Tillat grad av utnyttning</b>	<b>710.91 m2</b>
<b>Din planlagte grad av utnyttning</b>	<b>1176.00 m2</b>
<b>Areal du må redusere</b>	<b>465.09 m2</b>