

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
052/17	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	19.04.2017
064/17	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	31.05.2017

Saksbehandlar	ArkivsakID
Torbjørn Helgeland	14/356

14/379 - Hatland - Søknad om løyve til tiltak - 2 rekkjer med 4 einebustader i kvar rekkje - søknad om dispensasjon - utnyttingsgrad

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon
Situasjonsplan
Merknad Åse Guri Larsen
Merknad Høgseth
Merknad Revheim
Kommentar til nabomerknader
Snitt som bygget

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

"Kommunen gjev dispensasjon frå reguleringsplan Lonevåg – Hatland, planid 504_51, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-5, nr. 1 og 12-7 nr. 1 til utnyttingsgrad $TU\% = BRA\% = 31,3\%$ for oppføring av 2 rekkjer med fire einebustader i kvar rekkje på gnr. 14, bnr. 379, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune for klagevurdering."

Plan- og kommunalteknisk utval - 052/17

PL - behandling:

Det vart halde pause i drøftingane frå kl. 15.10 - kl. 15.15 med gruppemøte for FRP og AP

Siren T. Tyssebotn, gjorde slikt framlegg: "Saka vert utsett for synfaring."

AVRØYSTING - utsetjing

Vedteke med 4 røyster (1AP,3FRP) mot 3 røyster (2KRF,1H)

Utvalet bad vidare om at rådmannen gjer ei vurdering av om det i denne saka kan vera grunnlag for oppfølging i h.t. lovbrøt/lovbrøtsgebyr.

PL - vedtak:

"Saka vert utsett for synfaring."

Plan- og kommunalteknisk utval - 064/17

PL - behandling:

Siren Tyssebotn, FRP, gjorde slikt framlegg: "Saka vert utsett."

Det vart halde pause i drøftingane frå kl. 16.35 - kl. 16.40 med gruppemøte for H,AP, og MDG.

AVRØYSTING - utsetjing

Framlegget fall med 5 røyster (1H,2AP,1SP,1MDG) mot 2 røyster (2FRP)

AVRØYSTING

Rådmannen sitt framlegg - samrøystes

Siren Tyssebotn, FRP, fekk høve til å gje slik protokolltilførsel i saka: "I saker angående salg av eigedom mellom seljar og utbyggjar, der utnyttingsgrad avvik frå opprinnelege avtalar vert rådmannen oppmoda om å sjå til at kommunen sin kontroll vert innskjerpa og at avvik vert å bøteleggja. Denne typen saker har vore aukande dei siste åra, og det bør ikkje halda fram slik som dette. Det er viktig for å sikre likebehandling for alle. Me ber om at administrasjonen kjem med eit forslag til korleis det bør reagerast på slikt til neste møte."

PL - vedtak:

"Kommunen gjev dispensasjon frå reguleringsplan Lonevåg – Hatland, planid 504_51, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-5, nr. 1 og 12-7 nr. 1 til utnyttingsgrad TU% = BRA% = 31,3% for oppføring av 2 rekkjer med fire einebustader i kvar rekkje på gnr. 14, bnr. 379, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune for klagevurdering."

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Ansvarleg søkjar: Bergan Bygg AS, Flatevad, 5282 Lonevåg

Tiltakshavar: Bergan Eiendom AS, Flatevad, 5282 Lonevåg

Dispensasjonssøknad motteke: 24.02.2017.

Tiltak

Det er søkt om oppføring av 2 rekkjer med 4-einebustader i kvar rekkje på gnr. 14, bnr. 379, Hatland. Bustadane er bygde, men ved tilsyn vart det avdekka at utnyttinga er høgare enn tidlegare godkjent. Godkjent utnytting etter søknad om dispensasjon i 2011 er TU% = 27%. Det er nå søkt om TU% = BRA% = 31,3%.

Dispensasjon

Det er trong om dispensasjon frå reguleringsplan Lonevåg – Hatland, planID. 504_51.

Grunngjeving

Grunngjevinga for søknaden er mellom anna at reknefeilen ikkje påverkar dei faktiske forhold. Søkjar oversåg kva som ikkje skal reknast med i arealet ved utrekning av utnyttingsgrad. Bygg- og uteareal er uendra, men bruksareal er høgare då mønehøgda er om lag 39 cm høgare. Høgda er auka for å få betre brannsikring mellom bueiningane.

Rådmannen syner elles til dispensasjonssøknad motteke 24.02.2017.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplan for Lonevåg – Hatland, plan id 504_51 er definert som område for bustad.

Uttale frå anna styresmakt

Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, jf. Fylkesmannen sitt brev av 31.01.2012. Fylkesmannen i Hordaland får eit eventuelt positivt vedtak til klagevurdering.

Nabovarsling

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

Det ligg føre merknader frå eigar av gnr. 14 bnr.221 ved brev av 20.02.2017, som og representerer eigar av gnr. 14 bnr. 12 som mellom anna uttaler: Det er skapt dårleg bukvalitet, det er store manglar

på uteområde og tal bygningar er for høgt, samt at høgd ikkje er tilpassa deira bygning. I plankartet går det fram at TU ikkje skal overstige $TU\% = 20\%$. Påstår vidare at deira eigedom har vorte lågare i marknadsverdi, det er dårlegare lys og solforhold og bruksverdien har gått ned.

Rådmannen syner elles til mottekne merknader av 20.02.2017.

Same eigar har også engasjert advokat som i brev av 20.02.2017 mellom anna påpeikar at bygningen ligg på vestsida av denne eigedomen og at bygningsmassen tek ein del lys frå eigedomen.

Rådmannen syner elles til mottekne merknader av 20.02.2017.

Eigar av gnr. 14, bnr. 379, seksjon nr. 2 har i e-post 19.02.2017 kome med merknader og spør mellom anna kva konsekvensar ny dispensasjon har for seg som kjøpar.

Rådmannen syner elles til mottekne merknader i e-post av 19.02.2017.

Ansvarleg søkjar har gjeve kommentarar til merknadane i brev av 22.02.2017.

Rådmannen syner elles til dei mottekne kommentarane i brev av 22.02.2017.

Plassering

Plassering av eigedomen er vist i situasjonsplan revidert 28.08.2014.

LOVGRUNNLAG

Det følgjer av plan- og bygningslova (pbl.) §§ 11-6/12-4 og 1-6 at tiltak ikkje kan setjast i verk i strid med kommuneplan/reguleringsplan.

Kommunen har høve til å gje dispensasjon frå føresegner gjeve i eller i medhald av plan bygningslova med heimel i pbl. § 19-2.

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 dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klårt større enn ulempe, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal nasjonale og regionale rammer og mål tilleggast særleg vekt, 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 forskrifter skal det leggast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Det kan setjast vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innfor 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 dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Søknad om dispensasjon skal vere grunngjeve, jf. pbl. § 19-1.

Vurdering

Naturmangfaldslova

Rådmannen har vurdert tiltaket det er søkt om og prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova er lagt til grunn ved vurderinga. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland.

Rådmannen finn ikkje at omsøkt tiltak vil komme i konflikt med naturmangfaldslova.

Nabomerknad

Eigar av gnr. 14 bnr. 221 har i merknaden mellom anna påpeika tidlegare feil i sakshandsaminga.

Rådmannen vurderer at desse feila er rydda opp i i sakshandsaminga.

Eigar av gnr. 14, bnr. 221 stiller spørsmål om tiltaket er godkjent i rett tiltaksklasse.

Rådmannen har lagt til grunn dei føringar som er gjeve gjennom rettleiarar frå direktoratet for byggkvalitet ved handsaminga av tiltaksklassar, og kan ikkje sjå at tiltaket er plassert i feil tiltaksklassar.

Eigar av gnr. 14, bnr. 221 har vidare synt til uttalar frå sivilombodsmannen.

Rådmannen legg til grunn at kommunen ved handsaming av søknad alltid skal vurdere søknaden som om tiltaket ikkje er oppført, sjølv om oppføringa har teke til.

Eigar av gnr. 14, bnr. 221 har vidare påpeika tidsbruk i kommunen.

Rådmannen legg til grunn at saka har medført ekstraarbeid, mellom anna på grunn av klagehandsaming, merknader frå naboar og tilsyn. Kapasiteten på avdelinga har vore avgjerande for sakshandsamingstida, og rådmannen kan ikkje sjå at dette har påverka handsaminga av saka eller har fått noko å seie for vurderinga av saka.

Eigar av gnr. 14, bnr. 221 syner vidare til høgdeplasseringar i nabovarsel.

Rådmannen har lagt mottekne opplysningar i søknaden til grunn for handsaminga. Høgdeplassering vart ikkje påklaga då saka vart handsama i 2012 (vedtak av 30.04.2012 saksnr. 095/12), og eventuell klage på mønehøgda kan ikkje handsamast, jf. forvaltningslova § 31, siste ledd.

Heimelshavar sin advokat har påpeika at bustadane er plassert om lag 20 meter vest for nabo sin eigedom og har teke lys og utsikt frå vedkomande. Har vidare påpeika den høge utnyttinga i høve reguleringsplanen.

Rådmannen legg til grunn at området er regulert til bustadføremål, og ein må då vera førebudd på at bustader kan førast opp. Rådmannen vurderer at lys og utsiktstilhøva er redusert, men ikkje utover det ein bør forventa i høve til at det er regulert til bustadføremål.

Ein av kjøparane spør om kva konsekvensar endringa får for dei.

Rådmannen vurderer at tilhøvet mellom kjøpar og utbygger er privatrettsleg tilhøve som kommunen ikkje skal ta stilling til, jf. plan- og bygningslova § 21-6.

Dispensasjon

Det er rådmannen si vurdering at tiltaket ikkje er i samsvar med reguleringsplan for Lonevåg – Hatland Plan id 504_51, og vil ha trong for dispensasjon for auka utnyttingsgrad.

Plan- og kommunalteknisk utval har i møte 07.03.2012 saksnr. 013/12 gjeve dispensasjon til auka utnyttingsgrad til TU% = 27%.

I vektinga av fordelar og ulemper la rådmannen den gong særleg lagt vekt på at reguleringsplanen er av eldre dato.

Rådmannen legg til grunn at i rullering av kommuneplanen i 2011 vart det i planskildringa under innleiinga i punkt 1.1 mellom anna fastsett i overordna arealstrategiar at Lonevåg skal vere kommunesenter og kommunen skal leggje til rette for vekst i tilknytning til eksisterande kommunesenter. Vidare vart det fastsett under arealstrategi for område for bustader at hovudtyngda av bustadbygginga mellom anna skal skje i regulerte område i tilknytning til eksisterande kommunesenter og kommunen skal i størst mogleg grad fremje fortetting i kommunesenter.

I planomtalen punkt 5.1 vart det mellom anna i planprogrammet fastsett kriterium for lokalisering av bustader:

Prioritere bustadbygging i senterområda

Utnytte eksisterande infrastruktur

Fortetting i eksisterande bustadområde.

Tidlegare søknad om dispensasjon frå krav til utnyttingsgrad var basert på arealopplysningar over eigeomen sitt totalareal, og dette vart oppdaga ved tilsyn.

Rådmannen vurderer at felles veg til fleire eigedomar som ligg innafor tomta ikkje skal reknast med i tomtearealet, ref. rundskriv frå kommunal- og regionaldepartementet utgjeve i 2014 publikasjonskode H-2300 B side 56. Kommunen har difor motteke ny søknad om dispensasjon for auka utnyttingsgrad på gnr. 14, bnr. 379.

Rådmannen vurderer at reknefeilen ikkje var avgjerande for om det vart gjeve dispensasjon til auka utnyttingsgrad ved handsaming av dispensasjonssøknad 07.03.2012 saksnr. 013/12.

Rådmannen vurderer at endra utnyttingsgrad ikkje medfører meir fysisk utbygging på tomta enn det som alt er utført. Bygd areal er det same som tidlegare, men utrekning av utnyttingsgrad er i samsvar med kommunen sin konklusjon i tilsyn av 22.12.2016.

Vidare er utnyttinga auka i samband med at mønehøgda vart heva med 39 cm, og kvar bustadeining har fått auka bruksarealet med 8,5 m².

Utbygger har mellom anna uttalt at brannsikring mellom bueningane er betre ved denne hevinga.

Rådmannen vurderer at brannsikring mellom bueningane må tilleggjast stor vekt.

Nabo har mellom anna kome med merknader til auka byggjehøgda.

Byggehøgda som er lovleg etter plan- og bygningslova 29-4, 1.ledd er gesimshøgda 8 meter og mønehøgda 9 meter. Det er ikkje fastsett reglar om andre høgder i gjeldande reguleringsplan.

Rådmannen vurderer at godkjent løyve til oppføring av 2 rekkjer med 4 einebustader i kvar rekkje er i samsvar med plan- og bygningslova § 29-4, 1. ledd.

Vidare legg rådmannen til grunn at høgda på tiltaket kan avvike med inntil 0,5 meter, dersom anna ikkje er sagt i løyvet, eller tiltaket ikkje vert høgare enn maksimum mønehøgda fastsett i plan- og bygningslova § 29-4, 1. ledd, eller i gjeldande plan, jf. kommunen sin praksis.

Sidan avviket er på under 0,5 meter, og avviket ikkje medfører at tiltaket får maksimum mønehøgda på meir enn 9,0 meter, vurderer rådmannen at tiltaket framleis er i samsvar med plan- og bygningslova § 29-4, 1. ledd, og at det ikkje er krav om søknad om endra løyve for auka mønehøgda med 39 cm.

Vurderingstemaet for rådmannen har vore om ein dispensasjon i saka vesentleg vil setje til side omsynet bak føresegna det vert dispensert i frå.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon for auka utnyttingsgrad til oppføring av 2 rekkjer med 4 einebustader i kvar rekkje i reguleringsplan Lonevåg – Hatland plan id 504_51 er oppfylt.

Konklusjon

Rådmannen rår til at det vert gjeve dispensasjon til $TU\% = 31,33\%$