

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
116/17	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	27.09.2017

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 - klage

Vedlegg:

14/379 - Hatland - søknad om dispensasjon fra utnyttingsgrad - klage

Bila 1 - Vedtak 07.03.12 av plan- og kommunalteknisk utvalg

Bilag 2 - Delegert vedtak 30.04.12 - Sak 095/12

Bilag 3 - Delegert vedtak 30.04.12 - Sak 096/12

Bilag 4 - 13/379 - Hatland - Søknad om løyve til riving - riving av uthus og bygging av 4 einebustad i rekkje - tilsynsrapport prosjektering tiltaksklasse 1, datert 22.12.16

Bilag 5 - Brev 07.07.16 fra Bergan Bygg AS

Bilag 6 - Dataenerert bilde av omsøkt fasade

Bilag 7 - Omsøkt fasade

Bilag 8 - Bilder

Bilag 9 - Daga på innmålt grunnmur

Bilag 10 - Bilder

Bilag 11 - Sakspapir plan- og kommunalteknisk utval

Bilag 12 - Henvendelse fra Terje Solberg til andre naboer

Fylkesmannen i Hordaland

"Klage motteke 30.06.2017 og 03.07.2017 vert ikkje teke til fylgje, og kommunen sitt vedtak av 31.05.2017 saknr. 064/17 om å gje dispensasjon frå utnyttingsgrad til TU% = BRA% = 31,3% for oppføring av 2 rekkjer med fire einebustader i kvar rekkje på gnr. 14, bnr. 379, Hatland vert oppretthalde. Saka vert sendt til Fylkesmannen i Hordaland for avgjerd, jf. plan- og bygningslova § 1-9, jf. forvaltningslova § 33".

Plan- og kommunalteknisk utval - 116/17

PL - behandling:

Atle Solberg, H, tok opp spørsmål om gildskap for sitt vedkomande då bror hans, Terje Solberg, er nabo til prosjektet og at klagar har teke dette opp - han tok ikkje del i møtet ved avgjerd om gildskap - Turid B. Njåstad, SP, møtte som vara - 7 medlemmer/varamedlemmer til stades.

Torunn Åsheim, AP, overtok som møteleiar, jfr. vedtak om val av setjemøteleiar i starten av møtet.

AVRØYSTING - gildskap

Atle Solberg vart kjend gild med 5 røyster (2AP, 1V,1KRF, 1SP) mot 2 røyster (2FRP).

Utvalet fann ikkje at det låg føre ugildskap for utvalsleiar etter fvl. § 6, 1. eller 2. ledd, då ein ikkje fann at broren sitt initiativ i høve til privat fellesveg i 2011 var relevant i høve til handsaminga av klagesaka.

Atle Solberg, H, kom tilbake og Turid B. Njåstad gjekk frå møtet- 7 medlemmer/varamedlemmer til stades.

Rådmannen opplyste om nytt brev datert 26.09.17 frå adv.fa. Høgseth v/adv. Jakob Bentsen og dette vart delt ut før utvalet si handsaming av saka.

Ragnar J. Tyssebotn, FRP, gjorde slikt framlegg: "Klagen vert teken følgje. Saka er ugyldig." Grunngeving: Saka har tidlegare vore handsama utan at leiar i utvalet har gjort det kjent at han har ein bror som har interesser i saka. Difor må føregåande vedtak opphevast og handsaminga starte på nytt. Vedkomande sat som nestleiar i utvalet i førre periode, og har såleis vore med og handsama denne saka i ei årrekkje utan å informere utvalet om dette.

AVRØYSTING

Alternativ avrøysting

Rådmannen sitt framlegg	-	5 røyster (1H,2AP,1V,1KRF)
Ragnar J. Tyssebotn sitt framlegg	-	2 røyster (2 FRP)

PL - vedtak:

"Klage motteke 30.06.2017 og 03.07.2017 vert ikkje teke til fylgje, og kommunen sitt vedtak av 31.05.2017 saknr. 064/17 om å gje dispensasjon frå utnyttingsgrad til TU% = BRA% = 31,3% for oppføring av 2 rekkjer med fire einebustader i kvar rekkje på gnr. 14, bnr. 379, Hatland vert oppretthalde. Saka vert sendt til Fylkesmannen i Hordaland for avgjerd, jf. plan- og bygningslova § 1-9, jf. forvaltningslova § 33".

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Ansvarleg søkjar: Bergan Bygg AS, Flatevad, 5282 Lonevåg

Tiltakshavar: Bergan Eiendom AS, Flatevad, 5282 Lonevåg

Klagar: Åse Guri Larsen, Hatland, 5282 Lonevåg motteke 03.07.2017.

Klagar: Advokatfirmaet Høgseth DA motteke 30.06.2017.

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 etterpå søkt om TU% = BRA% = 31,3%.

Dispensasjon

Det vart i vedtak av 31.05.2017 saknr. 064/17 gjeve dispensasjon frå reguleringsplan Lonevåg – Hatland, planID. 504_51, der utnyttingsgrad TU% = BRA% = 31,3% for oppføring av 2 rekkjer med fire einebustader i kvar rekkje.

Vedtaket lyder:

"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."**

Vedtaket er klaga på av Advokatfirmaet Høgseth DA og nabo Åse Guri Larsen.

Vurdering

Advokatfirma Høgseth DA sin klage er inndelt i 3 hovudpunkt.

1. Sakens bakgrunn
2. Sakens rettslige sider
3. Konklusjon

Klagepunkt 1

Klagar har som punkt 1 teke for seg bakgrunn i saka der diverse dokument i saka er vedlagt.

Vedtakene om terrengheving er kun administrativt behandlet, og har ikke vært behandlet i byggesaksutvalget. Jeg nevner her at jeg ikke kan se at det var anledning til å delegere dette vedtaket, og det fremstår som en åpenbar saksbehandlingsfeil.

Det er gitt tillatelse til kotehøyde overkant gulv første etasje på 60,7 meter over havet for rekken som ligger lavest, og 62,7 meter over havet for rekken som ligger høyest.

Administrativ handsaming

Rådmannen syner til at plan- og kommunalteknisk utval i vedtak av 07.03.2012 saksnr. 013/12 gav dispensasjon til utnyttingsgrad og gjorde vidare vedtak om at at byggesøknadane vert handsama administrativt. Vedtaket lyder:

"Det vert gjeve dispensasjon frå Reguleringskartet for reguleringsplan "Lonevåg – Hatland" med TU% = 27% jf. reguleringsføresegna § 1 pkt. 1.6, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Vilkåret for dispensasjon er at reguleringsplanen med infrastruktur vert fylgd.

Byggesøknadane vert handsama administrativt."

Vidare handsaming av saka vart difor gjort administrativt, jf. vedtak i plan- og kommunalteknisk utval av 07.03.2012 saksnr. 013/12.

Rådmannen vurderer at det ikkje er gjort sakshandsamingsfeil ved å handsame saka administrativt.

Høgdeplassering

Rådmannen syner til utgreiing om høgdeplassering i sakspapir handsama i plan- og kommunalteknisk utval i møte 31.05.2017 saksnr. 064/17, og til Fylkesmannen i Hordaland sitt vedtak av 30.09.2015, der det mellom anna vart teke stilling til endra løysing på utvendig areal. Rådmannen finn difor ikkje grunn til å kommentera denne del av klagen nærare.

Brannsikring:

Rådmannen legg til grunn at tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK), jf. pbl. § 29-5. Rådmannen legg vidare til grunn at ansvarleg prosjekterande har ansvar for at tiltaket er prosjektert i samsvar med reglar og løyve gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. plan- og bygningslova § 23-5. Kommunen sine oppgåver ved søknadshandsaminga er å vurdere om søknaden er fullstendig, det vil seie at kommunen skal kontrollere at nødvendig dokumentasjon, erklæringar med vidare føreligg. Krava til dokumentasjon fylgjer av plan- og bygningslova §§ 21-2 med vidare og forskrift om tekniske krav til byggverk §§ 5-3 med vidare.

Kommunen skal i sakshandsaminga leggje til grunn at tiltakshavar eller det ansvarlege føretaket sine opplysningar om at tiltaket oppfyller tekniske krav, jf. plan- og bygningslova § 21-4, 1. ledd, siste punktum. Dei tekniske sidene ved tiltaket fell difor utanfor det kommunen skal vurdere i

søknadshandsaminga, og kommunen kan leggje til grunn at tekniske krav etter plan- og bygningslova og forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK10) er tilfredsstilt.

Dersom kommunen finn grunn til å stille spørsmål ved motteken dokumentasjon, kan kommunen vurdere dei tekniske sidene i samband med søknadshandsaminga, jf. ordlyden "dersom ikke forholdene tilsier noe annet" i plan- og bygningslova § 21-4, 1 ledd, i.f. Ei slik vurdering av dei tekniske sidene ved tiltaket vil i så fall skje ved tilsyn, jf. plan- og bygningslova kap. 25 og forskrift om byggesak kap. 15.

Kommunen har ved handsaminga av motteken søknad ikkje funne grunn til å stille spørsmål til motteken dokumentasjon, jf. plan- og bygningslova § 21-4, 1. ledd, og det vart ikkje utført tilsyn før søknaden vart handsama.

Rådmannen legg til grunn at ansvarleg prosjekterande har funne ei løysing på brannsikring som tilfredsstiller krava i plan- og bygningslova og forskrift om tekniske krav til byggverk, jf. plan- og bygningslova § 29-5. Rådmannen legg motteken dokumentasjon til grunn, jf. plan- og bygningslova § 21-4, 1. ledd, og vurderer at det ikkje førelåg tilhøve som tilsa at kommunen skulle utføre tilsyn på dette område før det vart gjeve løyve til tiltaket, jf. § 21-4, 1. ledd, i.f.

Rådmannen vurderer vidare at dersom ansvarleg prosjekterande finn ei anna og betre løysing for brannsikring av tiltaket, kan kommunen leggje nye dokument til grunn for handsaming av endringssøknaden, og dersom endringssøknaden er fullstendig, kan kommunen leggje til grunn opplysning frå ansvarleg føretak om at tiltaket oppfyller tekniske krav, dersom ikkje tilhøva tilseier noko anna, jf. plan- og bygningslova § 21-4, 1. ledd.

Rådmannen vurderer at det ikkje førelåg tilhøve som tilsa at kommunen skulle utføre tilsyn på dette området før det vart gjeve endringsløyve til tiltaket, jf. § 21-4, 1. ledd, i.f.

Utnyttingsgrad:

Klagar syner til tilsynsrapport der dokumenttilsynet avdekkja større utnytting enn omsøkt grunna feil måling av måleverdig tomteareal på tiltakseigedomen. Det kom også fram under tilsynet at kvar bueining var 8,5 m² større i målbart areal enn det som var opplyst ved byggesøknad. Tilsynet resulterte i ny søknad om dispensasjon for utnyttingsgrad der desse nye opplysningane vart tekne med. Ny søknad om dispensasjon vart handsama i møte 31.05.2017 saksnr. 064/17.

Rådmannen syner til saksutgreiing og vedtak av 31.05.2017 saksnr. 064/17. Rådmannen kan ikkje sjå at det har kome nye moment i saka som fører til at vurderinga og vedtaket skal endrast.

Privat veg

Saman med klagen ligg det mellom anna eit vedlegg som er eit skriv frå ein av naboane til dei andre naboane i feltet. Skrivet gjeld så vidt rådmannen vurderer ein invitasjon til å koma med felles krav i samband med at tiltaka på gnr. 14, bnr. 379 skal få tilgang til privat felles veg i bustadområdet.

For kommunen er dette nye opplysningar i saka, sidan kommunen ikkje har motteke kopi av dette dokumentet tidlegare, eller informasjon om dette tilhøvet tidlegare.

Rådmannen vurderer at dokumentet gjeld privatrettslege tilhøve som kommunen ikkje skal ta stilling til, jf. plan- og bygningslova § 21-6.

Reell utnyttingsgrad

I klagen er det mellom anna synt til at reell utnyttingsgrad er høgare enn opplyst då det i rettleiar til byggesaksforskrifta 1987 punkt 22:11 står:

"22:11 Parkeringsplass

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

Rådmannen kjenner ikkje til at kommunen har reservert parkeringsareal til eigedomar i området, og kommunen har difor lagt til grunn rettleiaren H 2300 datert 20. januar 2014 frå departementet, sjå sidare 55 og vidare. Rådmannen vurderer at parkeringsareal ikkje skal reknast med i TU%.

Det kan stillast spørsmål om kommunen ved handsaminga av dispensasjonssøknaden i plan og

kommunalteknisk utval 07.03.2012 saksnr. 013/12 ville ha godkjent utnyttinga om rett utnyttingsgrad hadde vore opplyst i søknaden. Dette er det umogeleg å ta stilling til no, men rådmannen legg til grunn at kommunen ved søknadshandsaminga skal vurdere tiltak som om det ikkje er bygd. Etterfylgjande handsaming medførte at plan- og kommunalteknisk utval gav dispensasjonsløyve til høgare utnyttingsgrad.

Rådmannen legg til grunn at endringa som det vart søkt om i etterkant ikkje medførte at bygd flate vart større, og dermed vart ikkje BYA% høgare enn tidlegare godkjent. Endringa medførte derimot at bruksarealet BRA% vart høgare.

Rådmannen syner her til vurdering i sakspapir handsama i møte 31.05.2017 saksnr. 064/17.

Rådmannen vurderer at det ikkje har kome nye moment i saka som fører til ein annan konklusjon.

Klagepunkt 2

Som hovudpunkt 2 har klagar stilt fram saka sine rettslege sider.

Gildskap - politisk

Det vert påstått at nabo var pådrivar overfor dei andre naboane for at utbyggjar skulle få byggeløyve. Bror til avsendar av brevet var nestleiar i plan- og kommunalteknisk utval då søknad om dispensasjon vart handsama i plan- og kommunalteknisk utval 07.03.2012 saksnr. 013/12. Om Atle Solberg kjente til brevet ved handsaminga i utvalet 07.03.2012, kjenner ikkje rådmannen til.

Atle Solberg deltok òg ved seinare handsaming av klage på vedtak. Tidlegare klage på vedtak er handsama av Fylkesmannen i Hordaland.

Rådmannen legg til grunn at det her er synt til bilag 12. Dette er eit kort brev av 21.03.2011 frå Terje Solberg til naboane om tilknytning til felles privat veg.

Rådmannen vurderer at brevet gjeld privatrettslege tilhøve og skal ikkje vektleggast, jf. plan- og bygningslova § 21-6. Det gjeld uavhengig av kva kunnskap kommunen har til det omtalte forholdet. Rådmannen kan ikkje sjå at kommunen har motteke andre dokument som gjeld dette temaet.

Det er ikkje Rådmannen si oppgåve å foreta gildskapsvurderingar av politiskarane. Rådmannen legg til grunn at den enkelte politisk og det politiske utvalet har plikt til å ta opp temaet gildskap i kvar enkelt sak.

Gildskap - sakshandsamar

Det er vidare hevda i klagen at ein sakshandsamar i administrasjonen har vorte erklært ugild i saka.

Rådmannen kjenner ikkje til at kommunen har erklært nokon i administrasjonen ugild i saka.

Rådmannen legg til grunn at saksansvarleg alltid vurderer habiliteten før han tek saka til handsaming.

Dette har også vorte gjort i denne saka, og saksansvarleg har vurdert at han er gild i saka. Den omtalte sakshandsamaren har ikkje vore saksansvarleg i saka.

Rådmannen stiller seg undrande til at denne påstanden har kome opp no, når det ikkje har vore eit tema tidlegare i saka.

Vedkomande sakshandsamar er ikkje part i saka, ikkje i slekt eller svogerskap med part i saka, ikkje gift eller forlova med, eller fosterfar, fostermor eller fosterbarn til part i saka, ikkje verje eller fullmektig for ein part i saka, ikkje leiar eller har leiande stilling i, eller medlem av styre eller bedriftsforsamling for samvirkeforetak, foreining, sparebank eller stifting som er part i saka eller i eit selskap som er part i saka. Vedkomande har difor vurdert at ho er gild i saka, jf. forvaltningslova § 6, 1. ledd.

Vedkomande sakshandsamar kjenner heller ikkje til andre særreignar tilhøve som kan svekke tilliten til sakshandsamar sin "upartiskhet". Avgjerda i saka vil ikkje innebere særleg fordel, tap eller ulempe for sakshandsamar sjølv eller noko han har ein personleg nær tilknytning til. Vedkomande har difor vurdert at ho er gild i saka, jf. forvaltningslova § 6, 2. ledd.

Det har kome påstand om at ein av sakshandsamarane i kommunen er ugild i saka på grunn av "vennskap med Terje Solberg".

Vedkomande sakshandsamar er ikkje ven med Terje Solberg og har aldri vore ven med Terje Solberg. Rådmannen vurderer difor at det ikkje kan leggjast vekt på at det har kome påstand om at ein av sakshandsamarane er ugild, jf. forvaltningslova § 6, 2. ledd, siste punktum.

Vedkomande sakshandsamar kjenner heller ikkje til at ein overordna tenestemann er ugild i saka, og vurderer difor at ho er gild i saka, jf. forvaltningslova § 6, 3. ledd.

Rådmannen vurderer at administrasjonen ikkje har gjort sakshandsamingsfeil vedrørande gildskap i saka, jf. forvaltningslova § 6.

Nabo Åse Guri Larsen har delt klagen i fleire punkt

Klagar har innleiingsvis synt til ein uttale frå Sivilombodsmannen vedrørande ei regulerings sak i Bergen. Sivilombodsmannen fann, etter innhenting av nye opplysningar frå Fylkesmannen i Hordaland, at han kunne "la saken bero". (Sivilombodsmannen sak 2016/763), og syner til at vegen til 8 nye bueiningar ikkje er regulert.

Rådmannen legg til grunn at saka gjeld ei regulering der det ikkje var utført ny ROS-analyse eller regulering av tilkomstveg til 7 bueiningar.

Rådmannen legg til grunn at det i fylgje reguleringsplan for Lonevåg – Hatland planid. 504_51 så er det regulert veg til "Felles kjøreveg, parkering".

Rådmannen syner elles til saksutgreiing i sak handsama 31.05.2017 saksnr. 064/17 der mellom anna nabomerknader motteke i februar 2017 vart handsama. Rådmannen kan ikkje sjå at det har kome nye moment som endrar tidlegare vurdering.

Klagar har vidare synt til ei byggesak der krav etter forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 10) ikkje var utført. (Sivilombodsmannen saksnr. 2015/1370).

Rådmannen legg til grunn at saka gjeld søknad om dispensasjon frå krava i TEK10. Krava i TEK 97 var tilfredsstilt og det vart mellom anna synt til at det ville medføra store kostnader om oppgraderinga måtte utførast. Konklusjonen i denne saka var at Fylkesmannen i Nordland ikkje gav dispensasjon, for det skulle ikkje takast omsyn til kostnader i slike høve då overgangsreglane var gått ut 2,5 månader før søknad vart innsendt til kommunen.

Rådmannen kan ikkje sjå at denne saka er relevant her.

I tillegg har klagar uttala at kommunen sjølv bør føreta oppmåling for kontroll av areal.

Kommunen har lagt mottekne måledata inn i kartet og kontrollert dei mot kartgrunnlaget og dei målereglar som gjeld. Rådmannen kan ikkje sjå at det er feil med mottekne måledata, og finn ikkje grunn til å utføre ny oppmåling og tilsyn i saka.

Konklusjon

Rådmannen rår til at klage motteke 30.06.2017 og 03.07.2017 ikkje vert teke til fylgje. Kommunen sitt vedtak av 31.05.2017 saknr. 064/17 om å gje dispensasjon frå utnyttingsgrad til $TU\% = BRA\% = 31,3\%$ for oppføring av 2 rekkjer med fire einebustader i kvar rekkje på gnr. 14, bnr. 379, Hatland vert oppretthalde. Saka vert sendt til Fylkesmannen i Hordaland for avgjerd, jf. plan- og bygningslova § 1-9, jf. forvaltningslova § 33.