

Fylkesmannen i Hordaland
Postboks 7310
5020 BERGEN

Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen
Telefon: 56 39 00 03
Telefaks: 56 19 11 30
E-post: post@arkoconsult.no
www.arkoconsult.no

Deres ref:

Vår ref:
Inge A. Johannessen

Dato:
07.03.2018

Klage på vedtak om avslag på søknad om dispensasjon fra utnyttelsesgrad ved gbnr. 136/127 i Osterøy kommune.

Saksforhold:

Arkoconsult AS sendte den 02.10.2017 inn søknad om dispensasjon fra krav til utnyttingsgrad i forbindelse med planlagt tiltak på gbnr. 136/127 i Osterøy kommune.

Tiltakshaver er Tore Worren.

Etter områdeplan for Valestrand sentrum er gjeldende utnyttelsesgrad for gbnr. 136/127 30% BYA. Det planlagte tiltaket som var gjenstand for dispensasjonssøknaden var over grensen, med en utnyttingsgrad på 38,73% BYA.

Kommunen v / plan –og kommunalteknisk utvalg, avsto søknaden om dispensasjon i vedtak mottatt den 07.02.2018. **Tiltakshaver ønsker å påklage dette vedtaket.**

Ansvarlig søker har bedt om forlengelse av lovens klagefrist, jfr. fvl. § 29. Dette er innvilget, tom. 15.03.2018. Klagen er således fremsatt rettidig.

Avslaget er fra kommunens side begrunnet med at en økning av utnyttingsgraden i den størrelsesorden som omsøkt, ville skape en uheldig presedens for en plan som ikke har vært benyttet ennå. Det vises til at ny områdeplan allerede har økt utnyttingsgraden på tomten med 10% i forhold til gammel plan. En viser også til at det er innkommet nabomerknader i saken.

Begrunnelse for klagen:

1. Presedensvirkninger:

Innledningsvis vil vi bemerke at vi oppfatter det som positivt at kommunen vektlegger betraktninger knyttet til presedens i byggesaker. Prinsippet dreier seg i praksis om likebehandling, og at tilnærmet like saker skal behandles likt, av hensyn til borgerens tillit til

forvaltning og politikere samt hensynet til forutberegnelighet ved fremsettelse av søknad til offentlig myndighet.

Argumentet om at planen er ny og lite anvendt, mister mye av sin vekt, når man allerede i 2017 så at det var rimelig grunn til å fravike planen mht. utnyttingsgraden. I denne forbindelse vises det til at det **allerede er gitt dispensasjon** fra krav til utnyttingsgrad i Eidefeltet, nærmere bestemt på gbnr. 136/123, jfr. arkivsak 17/1553.

I denne saken godkjente kommunen en økning i utnyttingsgrad for å bygge en garasje. Utnyttingsgraden i saken ble oppgitt til 36,54% BYA. I vår sak vil BYA være 38,73%. Det er således tale om en minimal forskjell på 2,19%. Vi mener at når det allerede er gitt en dispensasjon fra utnyttingsgraden, kan en ikke bruke momentet om at planen er ny og lite anvendt som argument mot dispensasjon i denne saken.

Kommunen viser til at områdeplanen allerede har økt utnyttingsgraden med 10%. En slik økning er relativt liten, tatt i betraktning at parkering nå er en del av beregningsgrunnlaget i motsetning til i tidligere plan. Konsekvensene av dette, er at man får utfordringer knyttet til videre utvikling av et område som allerede er bebygget i selv mindre saker, typisk der noen ønsker et lite tilbygg eller en mindre garasje. Vi er på denne bakgrunn usikre på hvor grundig bygningsmyndigheten har vurdert spørsmålet, sett opp mot det en ønsker av utvikling for området. Vi ber derfor kommunen vurdere saken på nytt og omgjøre vedtaket slik at tiltakshaver kan utnytte sin eiendom på en fornuftig og bærekraftig måte.

Det vises også til at flere andre eiendommene i området (Eidefeltet) allerede er bebygget med en utnyttingsgrad som overskrider dagens begrensning i områdeplanen. Disse byggene ville således ikke blitt godkjent dersom de hadde blitt omsøkt i dag, uten dispensasjon. Dette ville lett kunne komme på spissen, f. eks. ved brann. En ville da være helt avhengig av å tillate dispensasjon fra utnyttingsgraden ved gjenoppføring. Dette er en faktor som bygningsmyndigheten må ta med i vurderingen når man nå ser på saken på nytt. Vi tror neppe dette har blitt vurdert i arbeidet med fastsettelse av dagens utnyttingsgrad.

2. Nærmere om beregningsgrunnlaget for utnyttingsgraden:

I vår sak vil 15% av den samlede utnyttingsgraden være parkeringsareal. Ser man bort fra parkeringsarealet, står man i realiteten igjen med et bygg som ikke opptar mer enn 23,5% av tomtearealet. Dette er selvsagt ikke i tråd med gjeldende praksis ved beregning av utnyttingsgrad, men setter saken i perspektiv opp mot tidligere godkjent dispensasjonssak på nabotomten; ser man byggene opp mot hverandre, vil vår tomt være fysisk mindre bebygget enn i nevnte sak 17/1553 (gbnr. 136/123) der samlet bygningsmasse utgjør vel 36% av tomtearealet, som nevnt ovenfor.

3. Naboforholdene:

Vi anerkjenner selvsagt at parkering er en del av beregningsgrunnlaget i grad av utnytting, men det planlagte tiltaket vil i denne saken ikke føre til noen større negative konsekvenser for naboene, ettersom **parkeringsarealet ikke blir bebygget**. I praksis vil det trolig bli lagt belegningsstein eller annet veidekke der hvor bilene skal oppstilles, men utover bilene i seg selv, vil ikke naboene oppleve noen større endring med hensyn til utsikt, luft og lysforhold.

I denne forbindelse har vi mottatt erklæring fra tre av naboene som hadde innsigelser i saken, som erklærer at de trekker nabomerknadene (klagen). Erklæringene er vedlagt. En del av grunnlaget for at man har valgt å trekke merknadene er nettopp at spørsmål om fjernvirkninger i form av mindre lys, luft og sikt mellom byggene faktisk blir mindre vidtrekkende ved å la tiltakshaver opprettholde tiltaket slik det nå fremstår. Skulle man ha bygget et hus i tråd med plan, ville tiltakshaver i praksis kunne bygget høyere enn det som er tilfellet med det omsøkte tiltak. Ut fra dette må dette, vil det være mer fornuftig å gi dispensasjon fra utnyttingsgraden, slik at bygget blir liggende lavere i terrenget og på den måten sikre naboene bedre vilkår. Vi viser i denne forbindelse til tidligere innsendt soldiagram og terrengprofiler.

4. Oppsummert

Oppsummert, mener vi at klagen bør omgjøres, slik at det gis dispensasjon fra utnyttingsgraden:

- Det er allerede gitt dispensasjon fra utnyttingsgrad i Eidefeltet, likebehandlingsprinsippet tilsier at det må gjøres også i denne saken
- Flere av eiendommene i feltet er allerede bebygget med en høyere utnyttingsgrad enn områdeplanen tillater, dette vil utløse krav om dispensasjon, f. eks. ved brann
- Bygget er godt innenfor utnyttingsgraden, ser en bort fra parkeringsarealet
- Naboene har trukket merknadene ettersom det omsøkte tiltaket er ansett å ivareta dem på en god måte

Vedlegg:

1. Erklæring fra nabo om at nabomerknader trekkes.



Med vennlig hilsen/Best Regards

Inge A. Johannessen
Jurist, Byggesak

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 97019880

Fax: +47 56191130

Epost: inge@arkoconsult.no

