

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
053/18	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	24.05.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Torbjørn Helgeland	14/356

14/379 - Hatland - Søknad om dispensasjon - utnyttingsgrad for oppføring av 2 rekkjer med 4 einebustader i kvar rekkje - ny handsaming av dispensasjonssøknad

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon

SV 14379 - Gjeld utnyttingsgrad

SKM_C55818041109330

SKM_C55818041109331

Snitt som bygget

14/379 - Hatland - Søknad om løyve til tiltak - Riving av uthus og bygging av 4 einebustader i rekkje - Tilsynsrapport prosjektering tiltaksklasse 1.

SKM_C454e16070810400

Merknad Høgseth

Merknad Revheim

Merknad Åse Guri Larsen

Kommentar til nabomerknader

Oppheving av klagesak - Byggesak - Osterøy - Gnr 14 bnr 379 - Hatland - Oppføring av einebustader - Utnyttingsgrad

Osterøy - Gnr 14 bnr 379 - Hatland - Oppføring av einebustader – Utnyttingsgrad

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

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

Osterøy - Gnr 14 bnr 379 - Hatland - Oppføring av einebustader – Utnyttingsgrad

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

"Kommunen gjev dispensasjon frå gjeldande utnyttingsgrad i reguleringsplan Lonevåg - Hatland planID 504_51, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-7, nr. 1, til auka utnyttingsgrad TU = 32 % på gnr. 14, bnr. 379, jf. byggeforskrift 1987 FOR-1987-05-27-458 kap. 22 nr. 22:1, bokstav c, jf. plan- og bygningslova § 19-2. Parkering skal ikkje reknast med.

Grunngjeving: Ein finn etter ei samla vurdering at fordelene med å gje dispensasjon for auka utnyttingsgrad på gnr. 14/bnr. 379 er klart større enn ulempene i dette høvet, jfr. rådmannen si saksutgreiing. Utvalet sluttar seg her til rådmannen sine vurderingar og tilråding i saka."

Plan- og kommunalteknisk utval - 053/18

PL - behandling:

Ragnar J. Tyssebotn, FRP, gjorde slikt framlegg: "Saka vert returnert til administrasjonen for vidare utgreiing. Avvik som er påpeika frå fylkesmannen, er ikkje tilstrekkeleg svara for i saksugreiinga slik den no ligg føre. Mellom anna er det ikkje dokumentasjon som synder at bygget er kontrollmålt slik fylkesmannen krev. Det er heller ikkje tilstrekkeleg dokumentert at det har vore praksis i Osterøy med å gje løyve med avvik inntil 0,5 meter på mønehøgd. Leikeareal er ikkje opparbeidd, noko som er påpeika i klagen. Det kjem ikkje fra kva som står i opprinneleg byggeløyve med tanke på leikeareal. Det same gjeld for parkeringsareal. Dette er påpeika i klagen, men det framgår ikkje av saksutgreiinga kva som er gjeve løyve til gjennom opprinneleg byggeløyve.

Det vart halde pause i drøftingane frå kl. 13. 40 - kl. 13.45 med gruppemøte for AP, SP, H og KRF.

AVRØYSTING

Alternativ avrøysting

Rådmannen sitt framlegg - 5 røyster (2AP,1H,1KRF,1SP)

FRP sitt framlegg - 2 røyster (2FRP)

Lars Fjeldstad, SP, fekk på vegner av SP,AP,H og KRF høve til å gje slik protokolltilførsel i saka: "Utvalet meiner at tildeling av lovbrotsgebyr skal vurderast i denne saka."

PL - vedtak:

"Kommunen gjev dispensasjon frå gjeldande utnyttingsgrad i reguleringsplan Lonevåg - Hatland planID 504_51, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-7, nr. 1, til auka utnyttingsgrad TU = 32 % på gnr. 14, bnr. 379, jf. byggeforskrift 1987 FOR-1987-05-27-458 kap. 22 nr. 22:1, bokstav c, jf. plan- og bygningslova § 19-2. Parkering skal ikkje reknast med.

Grunngjeving: Ein finn etter ei samla vurdering at fordelene med å gje dispensasjon for auka utnyttingsgrad på gnr. 14/bnr. 379 er klart større enn ulempene i dette høvet, jfr. rådmannen si saksutgreiing. Utvalet sluttar seg her til rådmannen sine vurderingar og tilråding i saka."

Saksopplysningar:

Saksopplysningar:

Tiltakshavar: Bergan Bygg AS.

Ansvarleg søker: Bergan eiendom AS.

Dispensasjonssøknad motteke: 24.02.2017.

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå gjeldande utnyttingsgrad i reguleringsplan Lonevåg – Hatland, planID. 504_51 ved oppføring av til saman 8 bustadeiningar på gnr. 14, bnr. 379, Hatland.

Tidlegare handsaming av dispensasjonssøknad motteke 24.02.2017

Plan- og kommunalteknisk utval handsama søknad om dispensasjon i møte 31.05.2017 saksnr.

064/17 og gjorde fylgjande 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 handsama mottekne klager i møte 27.09.2017 saksnr. 116/17 og gjorde fylgjande 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".

I vedtak av 06.02.2018 handsama Fylkesmannen i Hordaland klagesaka og gjorde fylgjande vedtak:

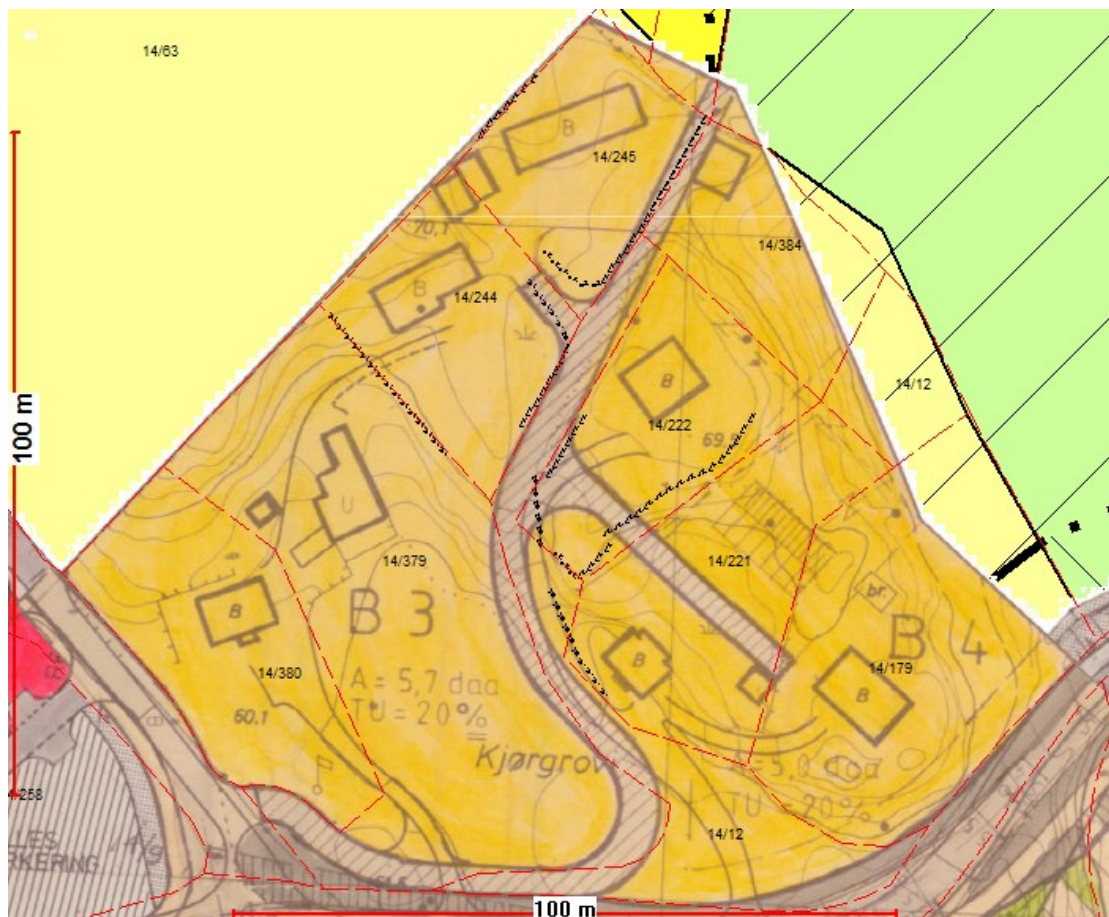
"Fylkesmannen opphevar Osterøy kommune ved Plan- og kommunalteknisk utval sitt vedtak av 31.05.2017, sak 064/17."

Søknad om dispensasjon motteke 24.02.2017 må difor handsamast på nytt.

Planstatus

Gnr. 14, bnr. 379 ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplanen for Lonevåg – Hatland, planID. 504_51 er definert som byggeområde bustad felt B3.

Utsnitt frå gjeldande reguleringsplan:



Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er TU = 20 %.

Plan- og kommunalteknisk utval handsama søknad om dispensasjon frå utnyttingsgrad i møte 07.03.2012 saksnr. 013/12 og gjorde fylgjande vedtak:

”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.”

Bakgrunn

Kommunen gjennomførte dokumenttilsyn av prosjektering i samsvar med reglar gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova - utnyttingsgrad, jf. tilsynsrapport av 22.12.2016.

Konklusjonen i tilsynsrapporten var mellom anna at det var feil opplysningar om areal på tomt ved søknad om løyve til tiltak, og kommunen hadde ikkje motteke dokumentasjon eller søknad om endra TU% i samband med endringar/justeringar på bygningar.

Ansvarleg prosjekterande Bergan Bygg AS fekk reaksjonen: åtvaring.

Dispensasjon

Kommunen mottok 24.02.2017 ny søknad om dispensasjon frå utnyttingsgrad.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden 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 bueningane.

Rådmannen syner elles til dispensasjonssøknad motteke 24.02.2017.

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 søker har gjeve kommentarar til merknadane i brev av 22.02.2017.

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

Vurdering

Nabomerknader

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 høgdeplassingar i nabovarsel.

Rådmannen har lagt mottekne opplysningar i søknaden til grunn for handsaminga. Høgdeplassing 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.

Mønehøgd

Rådmannen legg til grunn at det ikkje er fastsett maksimum byggehøgd i reguleringsplan Lonevåg - Hatland, og reglane i plan- og bygningslova § 29-4 gjeld.

Kommunen har motteke søknad om oppføring av 8 bustadeiningar på gnr. 14, bnr. 379, med mønehøgd 6,226 meter.

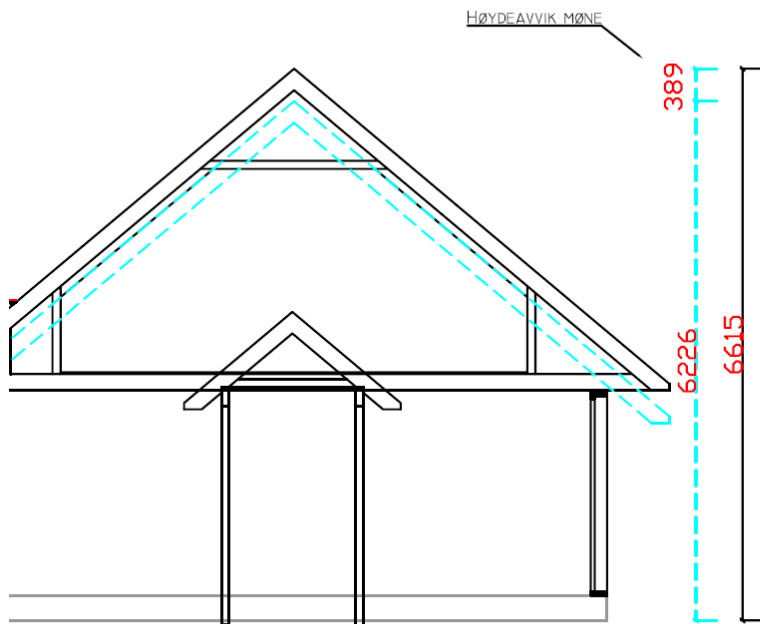
Eigar av gnr. 14, bnr. 221 har kome med merknader og klage på byggehøgd.

Rådmannen syner til motteke dokument.

Rådmannen vurderer at tiltaket er i samsvar med plan- og bygningslova § 29-4, 1. ledd, 3. punktum.

I dokument motteke 24.02.2017 er det synt at ny mønehøgd er på 6,615 m, det vil seie 0,389 meter høgare enn det opprinneleg søknad synte.

Utsnitt frå snitt motteke 24.02.2017:



Kommunen har ikkje motteke søknad om endra mønehøgdd, og må difor ta stilling til om avviket på 0,389 er eit søknadspliktig avvik.

Dersom det ikkje er fastsett tålegrense i avviket, har praksis i Osterøy kommune vore at det kan akseptrast eit avvik på inntil 0,5 meter, dersom avviket ikkje kjem i konflikt med minimumsavstand til nabogrense eller maksimum mønehøgdd/gesimshøgdd i gjeldande reguleringsplan og/eller i plan- og bygningslova § 29-4, jf. Rundskriv frå Kommunaldepartementet H-1990-18:

"Justering

I en del tilfelle kan det være vanskelig endelig å fastsette høydeplasseringen under behandlingen av byggetillatelsen, for eksempel fordi eksisterende kartverk ikke er godt nok. Det kan følgelig være behov for mindre justeringer i forbindelse med bygningsmyndighetenes påvisning i marken. Adgangen til å foreta justeringer pluss/minus inntil en halv meter antas å ligge i selve tillatelsen og er ikke å betrakte som et selvstendig enkeltvedtak. Dette må gjelde også for justeringer sidelengs (horisontalt) i terrenget. Justeringsadgangen bør komme til uttrykk i selve byggetillatelsen. Viser det seg ønskelig å foreta justeringer ut over pluss/minus en halv meter, vil dette nødvendiggjøre et nytt vedtak med vanlig behandling i bygningsrådet etter nytt nabovarsel."

Rundskrivet er seinare erstatta av nytt rundskriv frå Kommunal- og moderniseringsdepartementet H-2015-8.

I rundskrivet står det mellom anna:

"3.2.5 Kommunen må ta stilling til toleransegrenser for både høyde og plassering

I en del tilfeller kan det være vanskelig for kommunen å fastsette endelig høydeplassering under behandlingen av søknaden, for eksempel fordi eksisterende kartverk ikke er godt nok. Det kan da oppstå behov for å kunne foreta mindre justeringer i forbindelse med påvisning i marken. Kommunen må imidlertid ta aktivt stilling til spørsmålet ved å oppgi toleransegrensene som gjelder for plasseringen av tiltaket i situasjonsplanen og i marken (utstikkingen), se byggesaksforskriften § 6-3 bokstav b. Toleransegrensene skal i utgangspunktet fremgå av kommunens vedtak. Det understrekes at toleransegrenser ikke har noe med avrundings- og kommaregler å gjøre, slik at høyde- og plasseringsangivelser gitt i lov eller plan, er å forstå som absolutte begrensninger."

Osterøy kommune har halde fram praksisen med ei generell toleransegrense på 0,5 meter, jf. tidlegare rundskriv H-1990-18 (justering), jf. forskrift om byggesak § 6-3, bokstav b.

Rådmannen vurderer at ny mønehøgde på 6,615 m, som er 0,389 meter høgare enn det opprinneleg søknad synte, ikkje er i strid med plan- og bygningslova § 29-4, 1. ledd, og er innanfor generell toleransegrense på 0,5 meter, jf. . tidlegare rundskriv H-1990-18 (justering), jf. forskrift om byggesak § 6-3, bokstav b.

Rådmannen vurderer at det ikkje er krav om innsending av endringssøknad for auka mønehøgde til 6,615 meter.

Dispensasjon

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 klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, 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 forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor 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.

Forvaltningspraksis i kommunen er å gje dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan ved vekst og fortetting i eksisterande kommunesenteret.

Rådmannen legg til grunn at det ved handsaming av motteken søknad om dispensasjon, skal søknaden vurderast som om tiltaket ikkje er bygd.

Gjeldande reguleringsplan Lonevåg - Hatland planID 504_21 gjeld frå 10.11.1993.

Rådmannen legg Kommunal- og moderniseringsdepartementet sin rettleiar - "Grad av utnytting - Beregnings- og måleregler" publikasjonskode: H-2300 B til grunn for utrekning av utnyttingsgrad. Tilhøvet til eldre reguleringsplanar er omtalt i kapittel 5, side 53 - 60. Under tolking av eldre

reguleringsplanar er det mellom anna skrive at det ikkje er høve til å fråvike byggtknisk forskrift kapittel 5 og 6 i reguleringsplan. Dette er grunngeve med at dei tekniske krava ikkje skal vere ulike frå kommune til kommune, men felles for heile landet. For å avklare korleis grad av utnytting skal reknast ut, må ein bruke byggeforskrifta, den norske standarden og rettleiinga som var gjeldande då reguleringsplanen vart vedteken. Forskrifta som var gjeldande ved vedtak av arealplanen bør som hovudregel leggjast til grunn for tolking av planen. Ein slik praksis vil bidra til føreseieleg og lik forståing av planen. Unntak frå dette utgangspunktet vil vere der ei anna forståing eintydig fylgjer av reglar i planen, og/eller der planen konsistent er praktisert på ein annan måte.

Kva som gjeld for reguleringsplanar frå 1987 - 1997 står på side 55 - 57.

Utsnitt frå H-2300 B med kommunen sine markeringar:

Reguleringsplaner fra 1987–1997

Byggeforskrift 1987 og NS 3940 2. utgave legges til grunn i byggesaker som behandles etter planer fra perioden 1987-1997.

Byggeforskrift 1987 (i kraft mai 1987)

Kap 22 Grad av utnytting (endret)

: 1 Grad av utnytting fastsettes i bestemmelsene til reguleringsplan eller bebyggelsesplan.

Bestemmelsen skal angi:

- a) tillatt bebygd areal, eller
- b) tillatt bruksareal, eller
- c) tillatt tomteutnyttelse**

For boligeiendom kan det i tillegg fastsettes minste uteoppholdsareal pr. boenhet.

:11 Parkeringsplass

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

:2 Definisjoner og begreper

Tillatt bebygd areal – Tillatt bebygd areal angitt i prosent av tomtas areal, i kombinasjon med angivelse av høyde eller etasjetall.

Tomt – Det areal som i reguleringsplan eller bebyggelsesplan er avsatt til byggeområde.

Tomteutnyttelse – Tillatt bruksareal i prosent av tomtas areal.

Rådmannen legg til grunn at det i reguleringsplan Lonevåg - Hatland planID 504_51 er fastsett grad av utnytting i samsvar med Byggeforskrift 1987 FOR-1987-05-27-458 kap. 22 nr. 22:1, bokstav c. Det vert vidare lagt til grunn at kommunen har heimel til å reservere inntil 25 m² av arealet for kvar bilplass det er krav om, dersom det ikkje er synt garasje eller parkering under terreng, jf.

byggeforskrifta 1987 kap. 22, nr. 22:11.

Rådmannen vurderer at dette er ein heimel som kommunen kan nytte, men det er ikkje eit krav om at kommunen skal nytta heimelen.

Rådmannen legg motteke utrekning til grunn der det i dokument motteke 11.04.2018 er synt til at utnyttingsgrad utan parkering er 31,33 % TU. Vidare er det opplyst at BYA % = 31,55 %, inklusiv parkering..

Rådmannen vurderer at omsyna til reglane om utnyttingsgrad i reguleringsplan mellom anna er å fastsetje kor stort og kor mykje som kan førast opp på kvar enkelt tomt, og i dette tilfellet kvar enkelt bustadtomt.

Rådmannen vurderer at det er betre å omregulere bustadområda, dersom gjeldande plan er gamal og utdatert. Praksisen i kommunen syner likevel at det i fleire tilhøve er gjeve dispensasjon til tiltaka, utan å stille krav om reguleringsendring.

Rådmannen vurderer at ulemper med ein dispensasjon mellom anna vil vere at utnyttinga av arealet ikkje vert vurdert i ein oppdatert reguleringsplan, før utnyttingsgraden vert auka. Det vil vidare verte ført opp fleire bustadeiningar enn gjeldande reguleringsplan opnar for.

Rådmannen vurderer at fordelar med å gje dispensasjon til auka utnyttingsgrad er at det på denne måten mellom anna vil skje ei fortetting i bustadområdet ved oppføring av 8 bustadeiningar i staden for til dømes ein ny einbustad i felt B3. Rådmannen legg til grunn at Osterøy kommune har folkevekst, og at det difor må byggast nye bustader. Ved fortetting i bustadområde vil det ta noko lengre tid før eksisterande bustadområde er fullt utbygd, og dermed ta lengre tid før nye område må takast i bruk til bustadområde. Dette vil dermed minske noko av presset på bygging og utlegging av LNF-område til bustad. Rådmannen vurderer at det er positivt for kommunen at flest mogeleg har gangavstand til kommunesenter, barnehage, skule, idrettsanlegg med meir, då dette kan minske trongen for køyring til barnehage, skule og fritidsaktivitetar. Dette vil mellom anna vere positivt for folkehelsa.

Rådmannen legg til grunn at det i nyare regulerte bustadområde er maksimum utnyttingsgrad fastsett i % BYA eller % BRA.

I reguleringsplan Rundhovde har tomtene utnyttingsgrad 30 % BYA, 40 % BYA, 50 % BYA, 55 % BYA og 60 % BYA.

I reguleringsplan Loftås felt B5-B9 har tomtene utnyttingsgrad 35 % BRA, 38 % BRA, 40 % BRA, 42 % BRA og 45 % BRA.

Rådmannen vurderer at det ved søknad om dispensasjon frå utnyttingsgrad TU = 20 % kan gjevast dispensasjon i samsvar med kommuneplanføresegn punkt 1.5 (tidlegare 1.4). Døme på dette er mellom anna at det på gnr. 13, bnr. 240 har kommunen gjeve dispensasjon til auka utnyttingsgrad frå TU = 20 % til 42 % BYA til oppføring av 10 bustadeiningar. På gnr. 129, bnr. 111 har kommunen gjeve dispensasjon til auka utnyttingsgrad frå U-grad 0,1 til BYA = 25 % til oppføring av 2 bustadeiningar.

Rådmannen legg til grunn at det ved søknad om oppføring av nye bustadbygg på resttomter i eldre bustadfelt har kommunen vore positiv til fortetting og oppføring av fleirmannsbustader, dersom tiltaket ligg i kommunesenter eller områdesenter, jf. kommunen sine arealstrategiar for område for bustader i planskildringa til kommuneplanen sin arealdel.

Gnr. 14, bnr. 379 er ei resttomt i felt B3 i reguleringsplan Lonevåg - Hatland. Eigedomen ligg innanfor

kommunesenter Lonevåg, og rådmannen vurderer at kommunen sine arealstrategiar for bustader i planskildringa til kommuneplanen sin arealdel skal leggjast til grunn.

Rådmannen legg til grunn at store delar av kommunesenter Lonevåg er utbygd med einebustader, tomannsbustader, rekkehus og nokre fleirmannsbustader. Rådmannen vurderer det som viktig å få ei fortetting i eksisterande bustadområde, og dermed få utnytta byggeområda betre og få fleire bustadtypar i ulike storleikar.

Rådmannen vurderer at fordelene med å gje dispensasjon til auka utnyttingsgrad for oppføring av nye bustader på gnr. 14, bnr. 379 er klårt større enn ulemperne, og omsynet bak reglane det er søkt om dispensasjon i frå vert berre i mindre grad tilsidesett.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på kommunen sin praksis med omsyn til fortetting innanfor kommunesenter.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå gjeldande utnyttingsgrad.

Konklusjon

Rådmannen rår til at det vert gjeve dispensasjon frå utnyttingsgrad TU = 20 % til TU = 32 %, jf. plan- og bygningslova § 19-2, for oppføring av til saman 8 bustadeiningar på gnr. 14, bnr. 379.