

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
099/18	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	17.10.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Hege Eeg	14/356

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

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon

Snitt som bygget

Merknad Åse Guri Larsen

Kommentar til nabomerknader

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

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

SKM_C55818041109331

SKM_C454e16070810400

Døme på praksis 1 - Myking - Søknad om løyve til tiltak

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

"Vedtak av 31.05.2018 saknr. 053/18 vert oppretthalde. Klagen vert ikkje teken til fylgje.

Saka vert send Fylkesmannen i Hordaland til avgjerd, jf. plan- og bygningslova § 1-9, jf. forvaltningslova § 33.

Grunngjeving

Rådmannen har gjort ei konkret vurdering av om omsyna bak føresegna vert vesentleg til side og kome til at det ikkje er tilfelle. Rådmannen har og gjort ei interesseavveining og drøfta fordeler mot ulempene ved å gje dispensasjon og funne at fordelene oppvegar ulempene. Sjå i tillegg rådmannen si vurdering." Kommunen har ikkje motteke nye moment i klagen som fører til at tidlegare vurdering og vedtak bør endrast.

Plan- og kommunalteknisk utval - 099/18

PL - behandling:

Atle Solberg, H, bad viste til tidlegare handsaming av saka og bad om vurdering av sin gildskap, jfr. PT-sak 005/18 og tok ikkje del i møtet under handsaminga av gildskapsspørsmålet.

Inge Halland, H, bad om vurdering av gildskap for sitt vedkomande då dottera har flytta til området (naboeigedom) - han tok ikkje del i møtet ved avgjerd om gildskap - 5 medlemmer/varamedlemmer til stades.

Nestleiar Øyvind Litland, AP, overtok som møteleiar.

AVRØYSTING - gildskap

Atle Solberg, H - kjend gild med 4 røyster (2AP, 1SP,1KRF) - mot 1 røyst (1FRP)

Utvalet fann at Atle Solberg, H, ikkje var ugild etter fvl. § 6, 1. ledd, bokstav b, og heller ikkje etter fvl. § 6, 2. ledd, jfr. tidlegare vurdering i sak 005/18: *Brev av 21.03.2011 gjeld privatrettslege tilhøve som kommunen ikkje har teke stilling til. PT-sak 116/17 gjeld søknad om utnytingsgrad på tomten.*

Utvalet kunne difor ikkje sjå at broren er part i denne saka, og utvalsleiar vart difor kjend gild i h.t. fvl. § 6, bokstav b. Utvalet vurderte heller ikkje at det låg føre ugildskap etter fvl. § 6, 2. ledd, då løysing for privat fellesveg ikkje var til handsaming/vurdering, og avgjerda i saka ikkje ville ha betydning for vegspørsmålet. Utvalet viser og fylkesmannen si vurdering i brev av 16.02.18."

Inge Halland, H, - kjend gild - samrøystes

Utvalet fann at Inge Halland, H, ikkje var ugild etter fvl. § 6, 1. ledd, bokstav b, då dottera ikkje er part i saka. Utvalet fann han heller ikkje ugild etter fvl. § 6, 2. ledd då ein ikkje fann at det låg føre andre forhold som ... *er egnet til å svekke tilliten til hans upartiskhet; blant annet skal legges vekt på om avgjørelsen kan innebære særlig fordel, tap eller ulempe for ham selv eller noen som han har nær personlig tilknytning til...*

Atle Solberg og Inge Halland kom no tilbake til møtet - 7 medlemmer/varamedlemmer til stades.

Utdelte dokument:

Dokumentasjon med eksempel på at kommunen i tidlegare saker har godteke maksimum feilgrense på 0,5 meter i i byggesaker.

Ragnar J. Tyssebotn, FRP, gjorde slikt framlegg: "Saka vert avvist. Då Osterøy kommune er eigar av gnr. 14/bnr. 379, bustad nr. 7, må saka oversendast anna kommune for handsaming grunna konflikt med gildskap. Merknader frå Fylkesmannen etter førre handsaming er heller ikkje svart ut i det heile. Då saka tidlegarea har vore avvist av fylkesmannen, må dette på plass før saka kan handsamast på ny. Grunngeving: Det er no kome fram at Osterøy kommune har vore eigar av det eine rekkehuset på denne eigedomen ein del år. Det skulle vore opplyst om dette i saka. I utgangspunktet vil dette ikkje føre til habilitetsproblem, men sidan eit vedtak kan påføre eigedomen fordel/ulempe vil kommunen likevel vere part i saka, og dermed ikkje habil til å handsame dette. Vidare er det ikkje gjort noko innsats for å svare ut dei merknadene som fylkesmannen har kome med tidlegare. Det må på plass før denne saka vert sendt innatt på nytt. Me rår til at handsaminga av denne saka vert gjort av Os eller Bergen kommune."

AVRØYSTING

Alternativ avrøysting

Rådmannen sitt framlegg - 6 røyster (2H,2AP,1SP,1KRF)

Ragnar J. Tyssebotn sitt framlegg - 1 røyst (1FRP)

PL - vedtak:

"Vedtak av 24.05.2018 saknr. 053/18 vert oppretthalde. Klagen vert ikkje teken til fylgje.

Saka vert send Fylkesmannen i Hordaland til avgjerd, jf. plan- og bygningslova § 1-9, jf. forvaltningslova § 33.

Grunngjeving

Rådmannen har gjort ei konkret vurdering av om omsyna bak føresegna vert vesentleg til side og kome til at det ikkje er tilfelle. Rådmannen har og gjort ei interesseavveining og drøfta fordelar mot ulempene ved å gje dispensasjon og funne at fordelene oppveigar ulempene. Sjå i tillegg rådmannen si vurdering. Kommunen har ikkje motteke nye moment i klagen som fører til at tidlegare vurdering og vedtak bør endrast."

Saksopplysningar:**Politisk handsaming**

Saka skal avgjerast i plan- og kommunalteknisk utval.

Dersom plan- og kommunalteknisk utval ikkje tek klagen til følgje, og ikkje gjer endra vedtak, skal saka vidare til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg handsaming.

Dersom plan- og kommunalteknisk utval tek klagen til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på.

Saksopplysningar

Eigedom: gnr. 14 bnr. 379, Hatland.

Adresse: Hatland.

Tiltakshavar: Bergan Eigedom AS.

Klagar: Åse Guri Larsen ved Advokatfirma Høgseth DA.

Klage motteke: 13.06.2018.

Tidlegare handsaming av dispensasjonssøknad motteke 24.02.2017

Plan- og kommunalteknisk utval handsama søknad om dispensasjon i møte 31.05.2017 saksnr.064/17. Vedtaket vart påklaga, og plan- og kommunalteknisk utval handsama mottekne klager i møte 27.09.2017 saknr 116/17 der klage ikkje vart teke til fylgje, og saka vart send Fylkesmannen i Hordaland.

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 måtte difor handsamast på nytt.

Saka vart handsama på nytt i plan- og kommunalteknisk utval i møte 24.05.2018 saknr. 053/18 og gjorde fylgjande 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."

Saka gjeld

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.

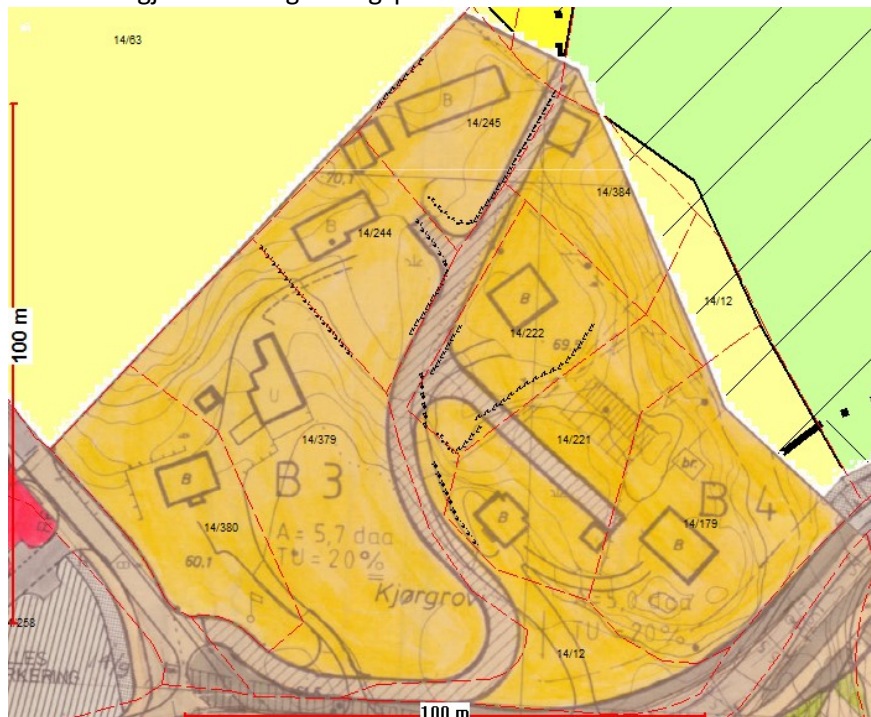
Det vart gjeve løyve på vilkår i vedtak datert 24.05.2018 saknr. 053/18.

Det er motteke klage på vedtaket av Åse Guri Larsen ved Advokatfirma Høgseth DA den 13.06.2018.

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."

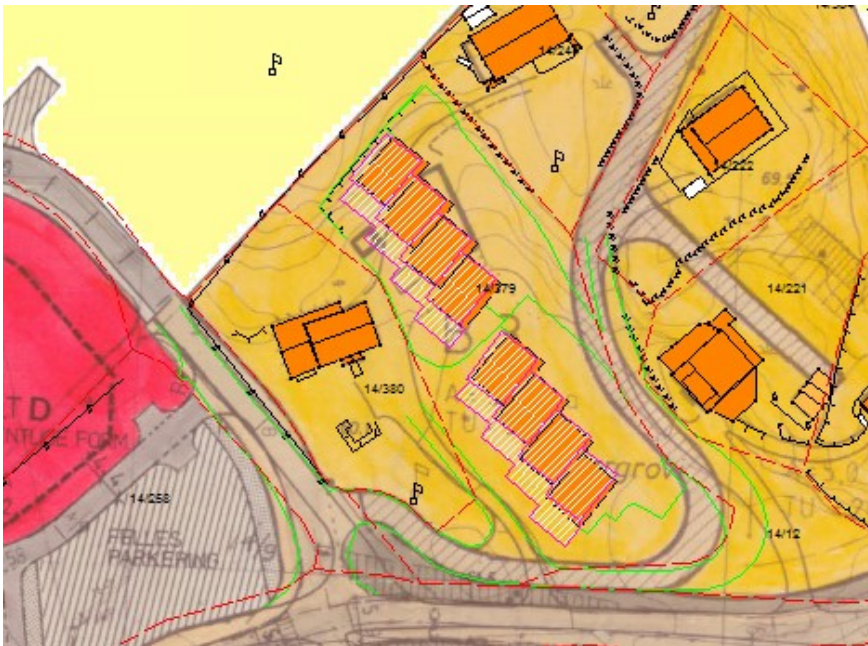
Ved tilsyn har det synt seg at utnyttingsgrad er utrekna feil. I tillegg er det gjort justeringar i

konstruksjonen som inneber høgare utnytting enn det som det var søkt om.

Kart/Foto



Ortofoto før bygging der grønne streker er innmålt situasjon etter bygging.



Reguleringsplan der grønne striper er innmålt situasjon.

Klage

Klagen er inndelt i fleire punkt.

I klagen vert det mellom anna synt til måten kommunen har rekna ut utnyttingsgrad og protesterer ved å syna til byggesaksforskrift 1987 med rettleiar.

Klagar hevdar at det ikkje er laga uteområde/leikeplass på til saman 400 m². Meiner at dette skal tilleggast i utnyttingsgraden. Syner vidare til at parkeringsareal skal reknast med i utnyttingsgrad og syner mellom anna til opplysningar, som kommunen bad om, har rekna med parkeringsarealet som del av bygd areal ved utrekning av BYA.

Klagar skriv vidare at utbyggjar har brote føresegna i kommuneplanen sidan leikeareal ikkje er opparbeidd. Det er og påstand om at vegarealet som er trekt frå tomtearealet er større enn

oppgjeve.

Det er klaga på byggehøgder, og syner mellom anna til at høgde golv 1. etasje på nedre rekke er 14 cm høgare enn godkjent og 18 cm høgare på golv øvre rekkje. Klagar påstår at tiltaket er i strid med plan- og bygningslova § 29-4.

Kommunen syner elles til klage motteke 14.06.2018.

Klagen vart send til ansvarleg søkjar og utbyggar (tiltakshavar) til uttale. Kommunen har ikkje motteke uttale.

Vurdering

Utnyttingsgrad

Klagar syner til at det etter plan- og bygningslova § 1-5 så skal nyaste plan gjelda ved motstrid.

Rådmannen syner til kommuneplanføresegn punkt 1.5 der det står:

"I område der det ikkje er fastsett anna utnyttingsgrad i gjeldande planar, er maksimum utnyttingsgrad 25% BYA (PBL § 11-9 nr. 5)."

Rådmannen legg til grunn at det er fastsett utnyttingsgrad i reguleringsplan. Rådmannen vurderer at det dermed ikkje er motstrid mellom reguleringsplan og kommuneplan, sidan det er fastsett utnyttingsgrad i reguleringsplan. Rådmannen vurderer at reguleringsplanen skal leggjast til grunn for handsaminga av saka.

I samband med at kommunen hadde vedteke mindre endring av kommuneplanen sin arealdel med oppdaterte kommuneplanføresegner 21.02.2018, vart det likevel bede om at utnyttingsgrad i tillegg vart opplyst i BYA%. Kommunen mottok 11.04.2018 opplysningar om BYA%. Desse utrekningane er medrekna parkeringsareal og det er opplyst at BYA% = 31,6%.

Rådmannen legg til grunn at i nyare reguleringsplanar er utnyttingsgraden hovudsakleg basert på bygd areal BYA, jf. kommuneplanføresegn punkt 1.5. I samanliknbare område ligg utnyttingsgrad på 30-60% BYA, alt etter kva type bustader som skal førast opp. For rekkehus er det vanleg med 50 % BYA, medan det for einestader og tomannsbustader er vanleg med 30% BYA. Rådmannen vurderer ut frå desse føresetnadene at det for gnr. 14, bnr. 379 i samband med utarbeiding/oppdatering av plan kan vere aktuelt å fastsetje utnyttingsgrad til 40% BYA.

Rådmannen utførte tilsyn ved tiltaket, der det synte seg at utnyttingsgraden i søknaden var feil. Utbyggar har difor retta utrekninga og søkt om ny dispensasjon for høgare utnyttingsgrad. Det har i søknadsprosessen kome fram opplysningar som syner at bruksarealet vart auka undervegs i byggeprosessen. Denne endringa er søknadspliktig fordi utnyttingsgraden er høgare enn det kommunen hadde gjeve løyve til.

Klagar har mellom anna kome med påstand om at parkeringsarealet skal reknast med i utrekninga av utnyttingsgrad. Det vert mellom anna synt til rettleiinga i byggeforskrifta 1987, som er gjeldande for utrekninga av utnyttingsgrad.

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 byggteknisk 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. Berekninga framgår av vedlegg – Blankett 5175. Rådmannen meiner berekninga er korrekt etter det regelverket som er lagt til grunn (ovanfor).

Rådmannen vurderer at det i rettleiinga i byggeforskrifta 1987 ikkje går fram at parkeringsarealet skal reknast med i utrekning av utnyttingsgraden, men at brukseininga og bilplass vert sett under eitt. Rådmannen vurderer at det her er meint at det skal vera parkeringsplassar nok til kvar brukseining, men at desse ikkje skal reknast med ved utrekning av utnyttingsgrad. Kravet om parkering er tilfredsstilt, jf. godkjend situasjonsplan rev. 28.08.2014, motteke 20.01.2015 jf. godkjenning i vedtak av 20.03.2015 saknr. 082/2015.

Leikeplass er ikkje ein del av BYA og skal haldast utanfor berekninga av utnyttingsgraden. Det fremgår av ovannemnte rettleiar.

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 einebustad 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. Eigedommen 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 klart 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.

Rådmannen vurderer at det ikkje har kome fram nye moment i klagen som fører til at tidlegare vedtak skal endrast, og finn ikkje grunnlag for å gje klagar medhald i påstanden.

Høgdeplassing

Klaga har mellom anna kome med påstand om at høgde golv 1. etasje på nedre rekke er 14 cm høgare enn godkjent og 18 cm høgare på golv øvre rekkje.

Innmåling syner at topp plate nedre rekkje ligg på kote +60,85 meter, som er 15 cm høgare enn godkjent, og på øvre rekkje kote +62,87 meter, som er 17 cm høgare enn godkjent. Det vert elles synt til handsaminga i sak av 24.05.2018 saknr. 053/18 der det mellom anna framgår: *"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 saknr. 095/12), og eventuell klage på mønehøgda kan ikkje handsamast, jf. forvaltningslova § 31, siste ledd."*

Totalhøgda er på 6,62 meter topp møne. Plan- og bygningslova § 29-4, 1. ledd tillèt mønehøgde på maksimum 9,0 meter og gesimshøgde på maksimum 8,0 meter. Reguleringsplanen har ikkje sett nokon maksimumshøgde, men totalhøgda er langt under tillate høgde. Rådmannen kan ikkje sjå at bygningen har urimeleg høgde i høve nabohus. Gesimshøgda er ved måling på snitteikning ca. 3,5 meter, som er naudsynt for å få full etasjehøgde på heile planet i 1. høgda.

Kommunen har ikkje motteke søknad om endra mønehøgde og endra høgde på topp plate. Kommunen må difor ta stilling til om avvika på 0,389, 0,15 og 0,17 meter er eit søknadspliktig avvik.

Dersom det ikkje er fastsett tålegrense i avviket, har praksis i Osterøy kommune vore at det kan akseptast eit avvik på inntil 0,5 meter, dersom avviket ikkje kjem i konflikt med minimumsavstand til nabogrense eller maksimum mønehøgde/gesimshøgde 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, dersom det ikkje er fastsett anna tolegrense i vedtak. Sjå vedlagde døme.

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. Osterøy kommune sin praksis, jf. tidlegare rundskriv H-1990-18 (justering), jf. forskrift om byggesak § 6-3, bokstav b.

Rådmannen vurderer vidare at ny høgde for topp plate nedre rekkje på kote +60,85 meter, som er 15 cm høgare enn tidlegare godkjent, og på øvre rekkje kote +62,87 meter, som er 17 cm høgare enn tidlegare godkjent er innanfor generell toleransegrense på 0,5 meter, jf. Osterøy kommune sin praksis, jf. tidlegare rundskriv H-1990-18 (justering), jf. forskrift om byggesak § 6-3, bokstav b.

Rådmannen vurderer at utført tiltak ikkje er i strid med plan- og bygningslova § 29-4, og vurderer vidare at det ikkje er krav om innsending av endrings-søknad for auka mønehøgde til 6,615 meter, auka høgde for topp plate nedre rekkje på kote +60,85 meter, og auka høgde for topp plate på øvre rekkje

kote på +62,87 meter.

I brev av 16.2.18 har Fylkesmannen lagt inn krav om at kommunen må dokumentere praksisen og vise til heimel for å tillate avvik på inntil 0,5 meter ved fornya handsaming. Dette er fulgt opp av rådmannen ovanfor.

Rådmannen vurderer at det ikkje er grunnlag for å gje klagar medhald i påstanden, og det har ikkje kome fram nye moment i klagen som fører til at tidlegare vedtak skal endrast.

Uteområde

Rådmannen legg til grunn at det skal opparbeidast leikeareal på 25 m² pr eining, jf. kommuneplanføresegn punkt 2.6. Rådmannen vurderer at det er nok areal til leikeareal på eigedomen då alt areal rundt bygningane er fellesareal der ein kan nytta det grøne arealet til leikeareal. Rådmannen registrerer at det ikkje er sett opp leikeutstyr, og vurderer at kommunen bør fastsetje ein frist for ferdigstilling av leikeareal.

Rådmannen vurderer at det ikkje er grunnlag for å gje klagar medhald i påstanden, og det har ikkje kome fram nye moment i klagen som fører til at tidlegare vedtak skal endrast.

Konklusjon.

Rådmannen rår til at klage motteke 13.06.2018 ikkje vert teke til fylgje, vedtak av 31.05.2018 saknr. 053/18 vert oppretthalde og saka vert send til Fylkesmannen i Hordaland for handsaming.