

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
068/22	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	15.06.2022

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	22/468

4/15 Hauge - Vedtak om dispensasjon for oppføring av tilbygg - garasje - handsaming av klage

Vedlegg:

4/15 - Hauge - Klage - Osterøy - oppføring av tilbygg - garasje - dispensasjon
4/15 - merknader til klage
Tilsvar til klagesak fra Statsforvalteren
Vedtak til klagevurdering - gbnr 4/15 Hauge - Søknad om dispensasjon for oppføring av tilbygg
4/15 - Hauge - Søknad om dispensasjon for oppføring av tilbygg til lagerbygning - garasje
4/15 - Valestrandsvegen 65 - korreksjon til søknad om tiltak
5175-opplysninger-om-tiltakets-ytre-rammer_uten-beregninger-2020, rev 1
4-15 Dispensasjonssøknad
4-15 Søknad
4-15 Kart og teikningar
4-15 kommuneplan 1-1000
4-15 kommuneplan 1-5000
4-15 ortofoto 1-1000
4-15 ortofoto 1-5000
Uttale - dispensasjonssøknad til uttale - gbnr 4/15 Hauge dispensasjon
4/15 - Dispensasjon frå byggegrense - tilbygg - fv 567 - Osterøy kommune
situasjonsplan_Valestrandsvegen_65,_Gnr_4_Bnr._15__Situasjonsplan,_Eks..pdf
4/15 - Valestrandsvegen 65 - tilleggsdokumentasjon vedr. nytt tilbygg
Arbeidstilsynet - tilsynsrapport
Arbeidstilsynet - oppfølging av tilsyn
Valestrandsvegen 65, Gnr 4 Bnr. 15_ Utomhusplan_ 3003-A
Svar på henvendelse om Arbeidstilsynets samtykke
4/15 - Hauge - Supplerende støtteskriv
Supplerende støtteskriv - gnr. 4 bnr. 15, Valestrandsvegen 65

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

"Kommunen sitt vedtak av 20-04-2022 saksnr. 038/22 vert oppretthalde. Klagen vert ikkje teke til fylgje. Saka vert send til Statsforvaltaren i Vestland for vidaresending til Kommunal- og distriktsdepartementet for oppnemning av setjestatsforvaltar og vidare handsaming, jf. plan- og bygningslova § 1-9, jf. forvaltningslova § 33."

Plan- og kommunalteknisk utval - 068/22

PL - behandling:

Ragnar Tyssebotn, FRP, ønskja sin gildskap vurdert då han er bestefar til barna til søkjar.

AVRØYSTING gildskap:

Ragnar Tyssebotn, FRP, vert kjend samrøystes ugild jf. fvl. §6 1. ledd bokstav b.

Ragnar Tyssebotn, FRP, forlet møte.
Det møtte ingen vara.

4 av 5 medlemmar/varamedlemmar tilstades

AVRØYSTING:

Samrøystes vedteke

PL - vedtak:

Kommunen sitt vedtak av 20-04-2022 saksnr. 038/22 vert oppretthalde. Klagen vert ikkje teke til fylgje. Saka vert send til Statsforvaltaren i Vestland for vidaresending til Kommunal- og distriktsdepartementet for oppnemning av setjestatsforvaltar og vidare handsaming, jf. plan- og bygningslova § 1-9, jf. forvaltningslova § 33.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i plan- og kommunalteknisk utval.

Dersom plan- og kommunalteknisk utval ikkje tek klagen til følgje, skal saka sendast til Statsforvaltaren i Vestland for vidaresending til Kommunal- og distriktsdepartementet for oppnemning av setjestatsforvaltar og vidare handsaming.

Dersom utvalet tek klagen til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane, og eventuelle offentlege styresmakter med klagerett, kan klaga på.

Saksopplysningar

Eigedom: Gnr. 4 bnr. 15 Hauge.

Tiltakshavar: J Tangerås murerservice AS.

Ansvarleg søkjar: Forum arkitekter AS.

Klagar: Statsforvaltaren i Vestland.

Klage motteken: 12.05.2022.

Merknader til klage motteke: 13.05.2022.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå arealføremålet i arealdelen i kommuneplanen og utnyttingsgrad for oppføring av tilbygg til eksisterande lagerbygning på gnr. 4 bnr. 15. Det er i søknaden opplyst at tilbygget skal nyttast til garasje for anleggsmaskiner.

Plan- og kommunalteknisk utval handsama dispensasjonssøknaden og gav dispensasjonsløyve i møte 20.04.2022 saksnr. 038/22.

Statsforvaltaren i Vestland har i klage motteke 12.05.2022 klaga på dispensasjonsvedtaket.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-område.

Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er 25 % BYA.

Klage

Klagen gjeld dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplan til oppføring av tilbygg til lagerbygning på gnr. 4 bnr. 15. Klagar ynskjer at søknad om dispensasjon frå arealføremålet skal endrast til avslag. Grunngeving for klagen er:

Grunngeving for klagen

Statsforvaltaren meiner dispensasjonsvedtaket strir mot overordna plan og bryt med nasjonale føresetnader for arealpolitikken innan område der Statsforvaltaren har eit ansvar for medverknad i kommunal planlegging. Når det gjeld grunngeving for klagen, vil vi vise til følgjande:

Juridiske rammer.

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 kan kommunen dispensere frå føresegn som er gjeve i medhald av lov. Kommunen kan likevel ikkje gje dispensasjon dersom omsyna bak føresegn det dispenserast frå, omsyna i loven si formålsføresegn eller nasjonale eller regionale interesser vert vesentleg tilsidesette, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra i § 19-2 er rettslege vurderingar og ikkje eit kommunalt skjønn. I tillegg må fordelane med å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Hovudregelen er å følgje plan- og bygningslova, inklusive gjeldande arealplanar som er vedtatt i medhald av loven, medan dispensasjon er eit særskilt unnatak frå dette. Det skal ikkje vere kurant å fråvike gjeldande plan eller kravet om ei planmessig styring av arealbruken.

Dispensasjonar må heller ikkje undergrave planane som informasjons- og avgjerdsgrunnlag. Det skal normalt ikkje vere høve til å gje dispensasjon når omsyna bak føresegnene det er søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke. Ut i frå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i planprosessen, er det viktig at endringar i planar av betydning ikkje skjer ved dispensasjonar, men vert handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanar.

Verknader av tiltaket

Tiltakshavar har fått dispensasjon frå LNF-formål i kommuneplanen for oppføring av tilbygg på 218 m² til eksisterande lagerbygning på gnr. 4 bnr. 15. Det opplysast at eigedom har vore nytta som verkstad/lager i lang tid. Det vart i 2020 gitt dispensasjon for utviding av eksisterande bygg for same formål. Tiltakshavar ynskjer nå å utvide meir for få anleggsmaskiner innomhus og å gjere det enklare for service og vedlikehald på maskinene.

Hovudomsynet bak LNF-formålet i kommuneplanen er å ivareta jordbruks-, friluft- og naturinteressene i det området det her er tale om.

I vår uttale til saken tilrådte vi difor kommunen til å vurdere å stille krav om reguleringsplan for området for å sikre at naudsynthe planomsyn vert ivaretekne då tiltaket ikkje er i samsvar med overordna planar. Kommunen har relativt nyleg gitt dispensasjon for utviding av eksisterande bygg for same formål. Når kommunen no på ny gir dispensasjon til ytterlegare utviding av dette næringsområdet, har det fleire uheldige konsekvensar. Tiltaket ligg tett på privatbustader, omsorgsbustader og Osterøytunet. Service og vedlikehald av anleggsmaskiner kan mellom anna føre til uheldig støy og annan ulempe for bebuarar i nærleiken og auke i tyngre trafikk på staden. Dispensasjonen kan gje negative verknader for mellom anna helse, miljø og tryggleik. Kommunen har ikkje vurdert elle vektlagt disse tilhøva i dispensasjonsvurderinga. Vi viser i denne samanheng til pbl. § 19-2 tredje ledd: *«Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.»*

Statsforvaltaren finn at rådmannen har gjort gode vurderingar i denne saka. I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at det for næringsareal er krav om utarbeiding av reguleringsplan og at utvikling av næringsområde må skje i samband med ein planprosess og i samsvar med overordna plan. Eigedomen ligg i arealdelen i kommuneplanen i LNF-område, og tidlegare innspel til kommunedelplan Hauge har ikkje ført til endring av planføremålet.

Kommunen har i ein planprosess teke stilling til bruken av arealet, og kome fram til at det ikkje skal opnast for vidareutvikling av eigedomen som næringsareal. Eksisterande bruk kan halde fram, men det skal ikkje leggjast til rette for ei utviding av bruken.

Kommunen syner elles til motteken klage.

Klagen er send til ansvarleg søkjar og tiltakshavar til uttale.

Ansvarleg søkjar har i brev av 13.05.2022 kome med fylgjande merknader til klagen.

Viser til klage i brev fra Statsforvalteren, datert 11.05.2022 på dispensasjon fra arealformål LNF-formål i kommuneplan.

I brevet fra Statsforvalteren står det følgende: **«Service og vedlikehald av anleggsmaskiner kan mellom anna føre til uheldig støy og annan ulempe for bebuarar i nærleiken og auke i tyngre trafikk på staden.»**

Dette medfører ikke riktighet. Det omsøkte tilbygget er kun en garasje for anleggsmaskiner. Det skal ikke utføres vedlikehold av anleggsmaskiner der uheldig støy vil påvirke beboere i nabolaget.

Tiltaket vil heller ikke medføre øket tyngre trafikk i området. Dagens anleggsmaskiner står i dag ute og de ønskes inn i en garasje.

Vi ber Osterøy kommune om å opprettholde vedtaket om dispensasjon fra arealformålet, LNF, for å gi tiltakshaver mulighet å sette kostbare anleggsmaskiner inn i en tørr garasje.

Kommunen syner elles til mottekne merknader.

VURDERING

Dispensasjonsløyve vart send til offentlege styresmakter til klagevurdering 21.04.2022.

Statsforvaltaren i Vestland har i brev av 11.05.2022, motteke 12.05.2022, klaga på dispensasjonsvedtaket.

Kommunen vurderer at klagaren har klagerett, jf. forvaltningslova (fvl.) kap. VI og plan- og bygningslova (pbl.) § 1-9.

Kommunen vurderer vidare at klagen er rettidig, jf. forvaltningslova § 29.

Det er i klagen mellom anna synt til juridiske rammer, at kommunen kan dispensere frå føresegn som er gjeve i medhald av lov, men at kommunen likevel ikkje kan gje dispensasjon dersom omsyna bak føresegna det vert gjeve dispensasjon i frå, omsyna i lova si føremålstilsegn eller nasjonale eller regionale interesser vert vesentleg tilsidesette. Det vert vidare synt til at vilkåra i plan- og bygningslova er rettslege vurderingar og ikkje eit kommunalt skjønn, og at i tillegg må fordelane med

å gje dispensasjon vere klårt større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Rådmannen vurderer at utvalet kjende til dei juridiske rammene ved handsaminga av dispensasjonssøknaden, jf. plan- og bygningslova § 19-2, og kan ikkje sjå at det på dette punktet er motteken ny informasjon som medfører at tidlegare vurdering og vedtak må endrast.

Det er i klagen mellom anna synt til verknader av tiltaket, og at Statsforvaltaren i Vestland kom med negativ uttale til dispensasjonssøknaden med tilråding om krav om reguleringsplan, dette for å sikre at naudsynte planomsyn vart ivaretekne då tiltaket ikkje er i samsvar med overordna planar. Det vert i klagen òg synt til at det vart gjeve dispensasjon for utviding òg i 2020, og at bruken av tiltaket kan medføre støy og andre ulemper for dei som bur i området.

Ansvarleg søkjar har i merknader til klagen mellom anna synt til at tiltaket gjeld ein garasje for anleggsmaskiner, og at det ikkje skal utførast vedlikehald av anleggsmaskiner.

Rådmannen vurderer at utvalet kjende til verknadene av tiltaket, at Statsforvaltaren i Vestland hadde kome med negativ uttale og at det er gjeve dispensasjon til tiltak i 2020. Utvalet kjenner vidare til at eigedomen ligg i område med både bustader, omsorgsbustader og Osterøytunet.

Rådmannen legg til grunn at ansvarleg søkjar i den mottekne søknaden mellom anna skreiv:

Tiltakshaver ønsker å rydde ytterligere opp en del på tomten og å få anleggsmaskiner inn i hus for å optimalisere driften. Garasjen vil være et bidrag til dette og gi tiltakshaver en enklere hverdag med service og vedlikehold på anleggsmaskiner. Tiltaket vil også bidra til mindre lagring av utstyr ute på tomten.

I merknader til klagen har ansvarleg søkjar presisert at det likevel ikkje skal utførast vedlikehald på anleggsmaskiner der uheldig støy vil påverke nabolaget.

Rådmannen vurderer at ansvarleg søkjar har kome med motstridande informasjon i søknaden og merknader til klage. Dette er forvirrande, men ikkje avgjerande for dispensasjonsvurderinga.

Rådmannen vurderer at utvalet kjende til ulike verknadene av tiltaket ved handsaminga av dispensasjonssøknaden, og kan ikkje sjå at det på dette punktet er motteken ny informasjon som medfører at tidlegare vurdering og vedtak må endrast.

Konklusjon

Rådmannen finn etter ei samla vurdering at det ikkje har kome nye moment i klagen som fører til at tidlegare vurdering og vedtak om å gje dispensasjon til oppføring av tilbygg til eksisterande bygg på gnr. 4 bnr. 15 skal endrast.

Rådmannen rår til at klage av 11.05.2022, motteken 12.05.2022, ikkje skal takast til følge, og at kommunen sitt vedtak av 20.04.2022 saknr. 038/22 vert oppretthalde.

Saka vert send til Statsforvaltaren i Vestland for vidaresending til Kommunal- og distriktsdepartementet for oppnemning av setjestatsforvaltar og vidare handsaming, jf. plan- og bygningslova § 1-9, jf. forvaltningslova § 33.