

Osterøy kommune
Rådhusplassen
5282 LONEVÅG

Att.: Laura Ve

Deres ref.: Vår ref.: Rolf Henning Rød

28.09.2017

Vedr.: Klage på vedtak gnr. 4 bnr. 127-Hauge. Snr. 17/1650, 17/1673, 17/1674

Vi viser til mottatt avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av en 6-mannsbolig og to 4-mannsboliger, på gnr. 4 bnr. 127 på Hauge og klager med dette på vedtaket.

Søknad om dispensasjon gjelder for at omsøkt tiltak ikke skal være en sammenhengende bygning for området B3 og B4, men at eiendommen skal bebygges med 3 bygninger med henholdsvis 6+4+4 boenheter. Når en nå får 3 bygninger blir det 2 korridorer mellom bygningen. Som en konsekvens av dette kommer inntegnet byggegrense der korridoren var tiltenkt i konflikt med bygg 2. Det aktuelle området er vist på situasjonskartet.

Område B3 og B4 blir fortsatt bebygget med konsentrert småhusbebyggelse.

Definisjon på konsentrert småhusbebyggelse hentet fra Husbanken sine nettsider:

I reguleringsplansammenheng brukes tre ulike samlebetegnelser på boligbebyggelse; frittliggende småhusbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse.

Betegnelsene er veiledende. Teknisk forskrift har ikke en egen definisjon av boligtyper. Innholdet i begrepene kan tilpasses hver enkelt plansituasjon. Skal man stille konkrete krav til boligtyper i en plan så må man gjøre det i kommuneplan, reguleringsplan og i bestemmelsene. ("Begrepet konsentrert småhusbebyggelse", Planjuss nr.1/2012)

Frittliggende småhusbebyggelse er eneboliger, med eller uten utleiedel og vertikalt - eller horisontalt delte tomannsboliger.

Konsentrert småhusbebyggelse er småhus, sammenbygd i kjeder eller rekker, og med

etasjehøyde på ikke over 2 etasjer. Bygninger med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter kan ikke anses som konsentrert småhusbebyggelse.

Definisjon på konsentrert småhusbebyggelse hentet fra veiledning til DIBK – grad av utnytting:
Frittliggende bebyggelse: Eneboliger og horisontalt og vertikalt delte tomannsboliger.

Konsentrert småhusbebyggelse: Småhus, sammenbygd i kjeder eller rekker, med inntil tre målbare plan, der bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt i pbl. § 29-4.

En mindre justering av en intern byggegrense samt en forståelse av at bygningen skulle være frittstående så lenge det fortsatt er konsentrert bebyggelse for område B3 og B4 er etter vårt skjønn en tilpasning som skal kunne behandles som en dispensasjonssak. Intensjonen med reguleringsbestemmelsene blir ikke satt til side og fordelene med at eiendommen nå kan bebygges er klar fordel for området. Planen kan dermed gjennomføres.

Det er ingen grunn til å hevde at en dispensasjon vil utløse behov for nye dispensasjoner i fremtiden da søknaden gjelder utbygging av hele område B3 og B4.

Det er etter vår vurdering urimelig bruk av ressurser å kreve at denne endringen skal behandles som endring av reguleringsplanen. Vi viser også til at nevnte rundskriv i saksfremstillingen er datert 30.6.17, altså etter at søknaden var levert kommunen til behandling.

Det bemerkes videre at det ikke foreligger nabomerknader til prosjektet.

Vi klager også på at dispensasjonen er behandlet tre ganger. Med henvisning til oversendelsesbrevet datert 23.6.2017 skulle det være rimelig klart at det ble oversendt 3 søknader på henholdsvis bygg 1, bygg 2 og bygg 3 som gjaldt oppføring av selve bygningene. Det var imidlertid en dispensasjonssøknad som gjaldt for alle 3.

Vi ber om at klagen blir behandlet så snart det lar seg gjøre og at avviste søknader på bygningene blir behandlet på nytt da planer for videre utbygging av området allerede er ferdigstilt.

Med vennlig hilsen

Helge Rød A/S



Rolf Henning Rød