

Helge Rød AS
Valestrandsfossen
5281 VALESTRANDSFOSSEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 17/1674 - 17/21238

Saksbehandlar:
Marit Nedreli
marit.nedreli@osteroy.kommune.no

Dato:
16.10.2017

4/127 - Hauge - avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av 4-mannsbustad (bygg 3) - klage - endra vedtak

Administrativt vedtak. Saknr: 287/17

Tiltak: Oppføring av 4-mannsbustad (bygg 3) og bu 3
Byggjestad: Gbnr: 4/127
Tiltakshavar: Helge Rød AS
Ansvarleg søkjar: Helge Rød AS

Rådmannen sitt vedtak:

"Vedtak av 12.09.2017 saknr. 251/17 vert endra til:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå plankart, illustrasjonsplan, føremål med reguleringsendring og reguleringsføresegn § 2, punkt 2.1.3 i reguleringsplan Haugheim arealplan-ID: 20080200 e1, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-7 for oppføring av 4-mannsbustad (bygg 3), jf. teikningar motteke 23.06.2017, på gnr. 4, bnr. 127."

SAKSUTGREIING

Saksopplysningar

Ansvarleg søkjar: Helge Rød AS, Hauge, 5281 Valestrandsfossen.
Tiltakshavar/fakturamottakar: Helge Rød AS, Hauge, 5281 Valestrandsfossen.
Søknaden motteke: 23.06.2017.
Klagar: Helge Rød AS, Hauge, 5281 Valestrandsfossen.
Klage motteke: 28.09.2017.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon for oppføring av 4-mannsbustad på gnr. 4, bnr. 127, Hauge.

Det vart ikkje gjeve dispensasjon frå reguleringsplan Haugheim arealplan-ID: 20080200 e1 reguleringsføresegn § 2, punkt 2.1.3, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-7 for oppføring av 4-mannsbustad (bygg 3) på gnr. 4, bnr. 127.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Haugheim arealplan-ID: 20080200 e1 er definert som byggeområde konsentrert småhusbusetnad felt B3.

Klage

Det er i klagen mellom anna synt til at det er søkt om dispensasjon for at tiltaka ikkje skal vere ein samanhengande bygning for området B3 og B4, men at det er søkt oppført 3 bygningar på 6 + 4 + 4 bustadeiningar. Det vert dermed 2 korridorar mellom bygningane. Det er synt til ulike definisjonar av konsentrert småhus og frittliggjande småhus.

Rådmannen syner elles til motteken klage.

Vurdering

Rådmannen legg til grunn at gnr. 4, bnr. 127 ligg innanfor reguleringsplan/utbyggingsplan Haugheim arealplan-ID: 20080200 med mindre reguleringsendring arealplan-ID: 20080200 e1.

Ved utarbeiding av planframlegget vart det mellom anna utarbeidd ulike alternative skisser for plassering av bustader, tilkomstveg og parkering med vidare, der alternativ nr. 2 vart gått vidare med, jf. punkt 7 i planskildringa, side 15 og 16.

Plankart og illustrasjonsplan syner at planlagt busetnad innanfor felt B3 og B4 er vridd for at dei skal kunne fange mest mogleg sol innstråling:



Eigedommen vart ikkje utbygd i samsvar med utarbeidd reguleringsplan, og planen vart endra i 2012.

Endringa gjeld område B3 og B4. Det er i planskildringa mellom anna synt til at forslagsstillar ynskjer på best mogeleg måte å utnytte området til moderne og framtidsretta bustadar, der det er lagt til rette for universell utforming og tidsriktige energiløysingar. Det er vidare skrive at:

Det er planlagt å setje opp to bustadbygg. Eit bygg på område B3 i to etasjar med 8 bueiningar, og eit bygg på område B4 med 10 bueiningar. Dette siste bygget er planlagt med halve i to, og halve i tre etasjar. I tillegg er det ynskjeleg å setje opp felles heishus for begge områda B3 og B4, og felles teknisk rom for å kunne handtere eit «vatn-til-vatn» basert oppvarmingssystem, med jordvarme som energikjelde.

Desse felles installasjonane, heishus og teknisk rom for felles oppvarming, bør plasserast mellom dei to bustadseksjonane for å kunne fungere mest hensiktsmessig. Ein ser føre seg å binde bustadseksjonane og heishus saman med overbygd svalgang i bakkant av bygningane for å gje tilgang til heisen frå begge bustadbygg og frå alle etasjar.

Universell utforming og livskvalitet

Framlegget til endring av plan vil gje store mogelegheiter til å utforme alle bustadane i området universelt utforma og med livsløpsstandard. Ein får høve til å kunne kople alle leilegheiter til felles heis slik at tilkomsten vert trinnlaus. I tillegg legg ein til rette for felles vassbasert oppvarming. Dette vil gjere det enkelt for framtidige bebuarar å halde husværa varme, uansett livssituasjon og fysiske preferansar.

Totalt vil konstruksjonane, slik dei er tenkt bygd, gje rom for at bebuarane kan sleppe sut for tunge bærer i trapper, at ein må flytte dersom ein vert dårleg til beins, at vassrør fryr når ein er bortreist m.m.

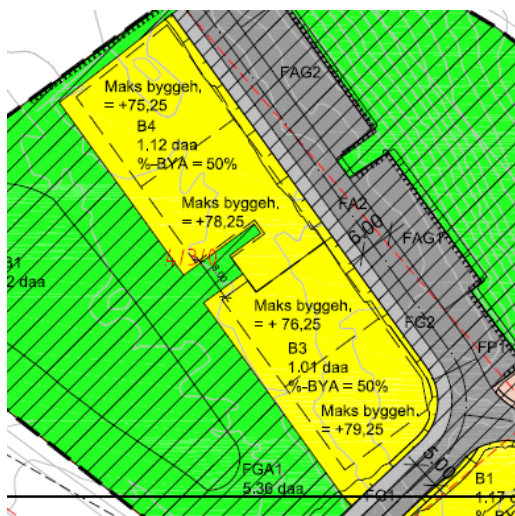
Planlagde konstruksjonar vil tilføre bustadområdet felles møtepunkt i form av svalgangar, heishus og overbygde rom mellom bustadseksjonane. Slike møtepunkt gjev tryggleik, og skapar trivsel.

Berekraftig utvikling

Framlegget til endring av plan legg til rette for at ein kan installere moderne og framtidsretta løysing for oppvarming av bustadane. Det er planlagt å hente ut jordvarme frå felles grøntområde på framside av bustadane ved å leggje ned slynger med rør i bakken. Alternativt kan det verte aktuelt å bore etter jordvarme.

Ei vatn-til vatn basert oppvarmingssystem er tufta på miljøvenleg rein og fornybar energi som fremjar ei bærekraftig utvikling.

Plankart og illustrasjonsplan syner at planlagt busetnad innanfor felt B3 og B4 er justert i samsvar med plaskildringa:





Rådmannen legg til grunn at illustrasjonsplan syner mellom anna oppføring eit stort bustadbygg, som heng saman ved oppføring av felles heishus mellom bustadbygga og svalgang langs heile bustadbygget. Sjølv om det skal vere ein gjennomgangskorridor ved heisen, kan det først opp svalgang over gjennomgangskorridoren.

I søknad av 23.06.2017 står det mellom anna at:

Det søkes om dispensasjon fra krav om konsentrert småhusbebyggelse med inntil 18 sammenhengende boenheter til tre bygg med til sammen 14 boenheter. Dispensasjonssøknad er vedlagt, samme dispensasjonssøknad gjelder for alle tre søknadene. Det samme gjelder for søknad om sanitærabonnement som også er lagt ved.

Dispensasjonssøknad

Plan-og bygningsloven Kapittel 19

Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: Arealplaner

Begrunnelse for dispensasjon:

Det søkes om dispensasjon fra krav om konsentrert småhusbebyggelse med inntil 18 sammenhengende boenheter til 3 bygg med til sammen 14 boenheter.

Søknad om dispensasjon 4/127

Det søkes med dette om dispensasjon fra reguleringsplan for Haugheim med plan id. 1253 2008 0200. Det søkes om dispensasjon fra krav om konsentrert småhusbebyggelse med inntil 18 sammenhengende boenheter til 3 bygg med til sammen 14 boenheter (6+4+4). Søknaden gjelder for områdene B3 og B4 i planen.

Bakgrunn for søknad

I reguleringsplanen for området står det at det på B3 og B4 skal oppføres konsentrert småhusbebyggelse. Tidligere tiltakshaver og eier av tomten (Østerøy Entreprenør AS) ønsket i 2012, i tråd med reguleringsplanen å bygge et bygg på område B3 med 8 boenheter og et bygg på område B4 med 10 boenheter og med felles heishus for begge byggene, prosjektet ble aldri realisert.

Helge Rød AS kjøpte noen år seinere tomten fra Østerøy Entreprenør og vår vurdering er at om det skulle bygges slik opprinnelig tiltenkt i reguleringsplanen, ville prosjektet bli så kostbart at det ville vært utfordrende å få prosjektet finansiert og dermed vanskelig å få det realisert. Ved å gi dispensasjon til å bygge 3 frittstående bygg vil tiltakshaver kunne foreta en trinnvis utbygging.

En omprosjektering vil medvirke til at totalkostnadene for prosjektet blir lavere, noe som igjen gir rimeligere boliger ut i markedet. Slik vi erfarer det er det et stort behov for boliger i et rimelig prissegment på Østerøy.

Ved å tillate og bygge 3 frittstående boliger i stedet for et stort sammenhengende bygg vil tiltaket visuelt sett passe bedre inn i terreng og med øvrig bebyggelse i området. Å redusere antall boenheter fra 18 til 14 vil redusere trafikk og generell belastning i og rundt området.

Vedlagte situasjonsplan og tegninger viser hvordan prosjektet er tiltenkt om søknad om dispensasjon innvilges. Vi vurderer det slik at fordelene ved å gi en dispensasjon er klart større enn ulempene.

I klage av 28.09.2017 står det mellom anna:

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 en 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.

Rådmannen vurderer at det ordlyden "konsentrert småhusbebyggelse" i reguleringsføresegn § 2, punkt 2.1.3 ikke vart endra i samband med reguleringsendringa i 2012, sjølv om plassering og form på bustadene vart endra.

I vedtak av 10.05.2012 saksnr. 098/12 har kommunen vedteke bagatellmessig reguleringsendring for utbyggingaplan Haugheim. I sakspapiret er det mellom anna synt til at

Med endringa følgjer nye føresegn datert/revidert 16.03.2012, nytt plankart datert 14.02.2012, ny illustrasjonsplan, samt ei kort skildring som beskriv endringa.

Føresegna viser framleis til illustrasjonsplan datert 11.10.2010, som delvis skal forsette å gjelde.

Formålet med endringa er å kunne leggja til rette for oppsetting av heishus som skal tene begge bygga slik at det kan leggjast tilrette for universell utforming av alle einingane, i staden for 40% av einingane som i det opphavlege forslaget. For å kunne føre opp bygg som skal ha tilgang til same heisen via svalgang i 2. høgda har ein sett det som mest tenleg å rotere bygga noko. På grunnlag av dette har ein justert byggegrensene og formålsgrensene.

For å ivareta at passasjen mellom dei to bygga skal haldast open som ein tilfredsstillande korridor har ein lagt til ei ny føresegn, § 2.1.4;

"Innanfor felta B3 og B4 skal det etablerast eit ope område, ein gjennomgangskorridor for tilkomst til mellom anna felles grøntareal og felles leikeareal. I dette området skal det ikkje gjevast løyve til oppsett av bygg eller andre stengsle. Korridoren skal plasserast og utformast

slik at han dannar eit samanhengande område mellom bygg og FAG1 og FAG2, til felles grøntareal, FAG1.

Gjennomgangskorridoren skal ha minimum breidde 4 meter og fri høgde 2,5 meter.

Gjennomgangskorridoren kan byggjast over med maksimum 2,5 meter brei svalgang."

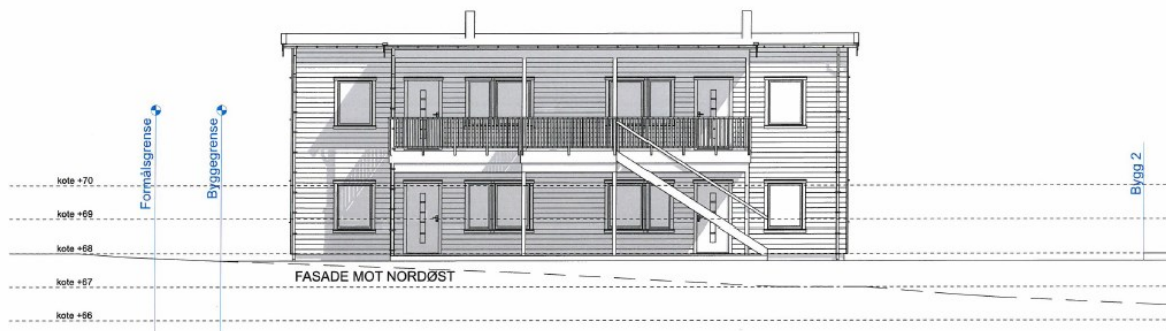
Rådmannen legg til grunn at mottekne teikningar syner søknad om oppføring av bustadhus med 4 bustadeiningar (bygg 3) på gnr. 4, bnr. 127. Rådmannen vurderer at bygningen er søkt oppført utan heis og utan svalgang som knyter bygget til dei andre bustadbygga på eigedommen.

Rådmannen vurderer at tiltaket det er søkt om er i strid med føremålet med reguleringsendringa, og i strid med ny illustrasjonsplan, jf. vedtak av 10.05.2012 saksnr. 098/12.

Utsnitt frå motteken situasjonsplan:



Utsnitt frå mottekne teikningar:



Kommunen har motteke søknad om dispensasjon frå "krav om konsentrert småhusbebyggelse med inntil 18 sammenhengende boenheter til 3 bygg med til sammen 14 boenheter (6+4+4)".

Rådmannen vurderer at det er krav om dispensasjon for kvar enkelt bygg, sidan alle dei 3 byggja er i strid med føremålet med reguleringsendringa, og i strid med ny illustrasjonsplan.

Rådmannen legg til grunn at søknaden kom inn til kommunen før rundskriv frå Kommunal- og moderniseringsdepartementet av 30.06.2017, doknr. H-2017-6 vart send ut.

Rådmannen vurderer at endringar i plan- og bygningslova over tid har ført til at det skal vere enklare å gjere endringar i reguleringsplanar, slik at det vil verte mindre trong for søknad om dispensasjon.

Rådmannen legg til grunn at det ikkje føreligg grunnlag for å krevje at ein dispensasjonssøknad vert innvilga. Det må alltid føretakast ei konkret vurdering av søknaden, og fordelane med ein dispensasjon skal vere klårt større enn ulempene. Ut frå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i planprosessen, er det viktig at endringar i planar ikkje skjer ved dispensasjonar, men vert handsama etter reglane om reguleringsplanar. Mellom anna vurderer rådmannen at ved ny utbygging i eit nytt regulert område, skal det svært mykje til før det kan gjevast dispensasjon, samanlikna med utbygging i eit eldre regulert område, der om lag heile området er utbygd i samsvar med gjeldande plan.

Føremålet med reguleringsendringa var mellom anna å leggje til rette for oppsetjing av heishus slik at det kan leggjast til rette for universell utforming av alle einingane på gnr. 4, bnr. 127.

I søknadene kommunen har motteke er det ikkje søkt om oppføring av heishus, ikkje søkt om oppføring av samanhengande svalgang langs heile husrekka og det er berre lagt til rette for at halvparten av einingane skal vere tilgjengelege/universelt utforma.

Rådmannen vurderer at omsyna bak reglane det er søkt dispensasjon i frå difor vert vesentleg tilsidesett.

Rådmannen vurderer at det ikkje har kome nye moment i klagen som fører til at tidlegare vurdering av saka skal endrast.

Rådmannen vurderer at det går fram av vurderinga i vedtak av 12.09.2017 saknr. 251/17 at tiltaket er i strid med gjeldande plankart, illustrasjonsplan og føremålet med reguleringsendringa, og at det burde ha vore synt til dette i vedtaket.

Konklusjon

Etter ei samla vurdering finn rådmannen at tidlegare vedtak av 12.09.2017 saknr. 251/17 bør presiserast og difor endrast til:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå plankart, illustrasjonsplan, føremål med reguleringsendring og reguleringsføresegn § 2, punkt 2.1.3 i reguleringsplan Haugheim arealplan-ID: 20080200 e1, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-7 for oppføring av 4-mannsbustad (bygg 3), jf. teikningar motteke 23.06.2017, på gnr. 4, bnr. 127.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegasjonsreglement, jf. forvaltningslova § 33.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klagt på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Med helsing

Laura Ve
Seksjonsleiar Plan og Teknisk forvaltning

Marit Nedreli
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Helge Rød AS	Hauge	5281	VALESTRANDSFOSSEN
--------------	-------	------	-------------------

Mottakar:

Helge Rød AS	Valestrandsfossen	5281	VALESTRANDSFOSSEN
--------------	-------------------	------	-------------------