

Osterøy kommune
Rådhusplassen
5282 LONEVÅG

Att.: Marit Nedreli

Deres ref.: Vår ref.: Rolf Henning Rød

19.10.2017

Vedr.: Klage på vedtak gnr. 4 bnr. 127-Hauge. Snr. 285/17 – 286/17 – 287/17

Vi viser til mottatt endret vedtak i saken med nytt 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 også på nytt vedtak.

Innledningsvis vil vi benytte anledningen til å uttrykke skuffelse over hvordan vi oppfatter at administrasjonen motarbeider initiativ for å kunne iverksette tiltak. Det er hevet over enhver tvil at gnr. 4 bnr. 127 er planlagt bebygget av leiligheter, altså konsentrert småhusbebyggelse. Det er heller ikke i saksutgreiingen fra kommunen vist til at dette ikke er tilfelle, men slik vi opplever det leites det etter uklarheter i planens dokumenter slik at det kan fattes ett negativt vedtak.

Slik vi forstår avslaget er det i hovedsak på grunn av at det ikke er søkt om oppføring av heis og svalganger sli at bygningene blir sammenhengende.

Etter vår vurdering er det ikke et krav om at alle boenhetene skal ha universal utforming. Reguleringsføresegnene §1.5.2 viser til at minimum 40 % av boenhetene skal utformes etter prinsippet om universal utforming. Innsendt søknad vil tilsi at 50 % av enhetene får universal utforming. Hadde det vært slik at det i planen var krav om 100 % universalutforming måtte i så fall reguleringsbestemmelsene sakt noe annet.

**1.5.2 Minimum 40 % av husværa innanfor B2
til B4 skal utformast etter prinsippa om
universell utforming.**

Reguleringsplanen legger til rette for at det kan bygges med inntil 3 etasjer. Dersom så var tilfelle må det i h.h.t. regelverket etableres heis. Det er imidlertid ingen krav om at det skal bygges i 3 etasjer og dermed faller også kravet om heis bort. Vi antar at dette er grunnen til at det i § 1.5.2 viser til at inntil 40 % av boligene skal ha universal utforming.

Det påpekes at omsøkt tiltak gir en mindre belastning på området siden det nå er omsøkt med 2 og ikke 3 etasjer.

Videre påpekes det også at det blir mere luft og mere grøntområder med 3 separate bygninger enn om det skulle være en stor bygning med kun en korridor som tilkomst til felles leik- og grøntområde.

Fra vår side er vi fortsatt av den oppfatning at det skulle være tilstrekkelig med å gi en dispensasjon og at denne kan være gjeldende for alle tre tiltak, da det er naturlig å se alle 3 bygningene i sammenheng.

Vi vurderer det fortsatt som urimelig bruk av ressurser å kreve at denne endringen skal behandles som endring av reguleringsplanen og stiller oss uforstående til at «Ut fra omsynet til offentlighet, samråd og medverknad i planprosessen, er det viktig at endringer i planar ikkje skjer ved dispensasjonar , men vert handsama etter reglane om reguleringsplanar.»

I dette tilfelle er det omsøkt ett tiltak som klart er basert på gjeldende plan men som gir en mindre belastning på eiendommen og omkringliggende boliger. Det er derfor en større fordel med å gi dispensasjon enn det er ulempe og grunnlaget for å kunne gi en dispensasjon er derfor til stede.

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.

Dersom administrasjonen fortsatt konkluderer med ett avslag og sender saken videre til politisk behandling ber vi om at det videre i saken også legges frem ett alternativt positivt vedtak slik at politikerne får anledning til å se hvordan ett positivt vedtak vil kunne bli.

Med vennlig hilsen
Helge Rød A/S



Rolf Henning Rød