

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
151/17	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	29.11.2017

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	17/1674

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

Vedlegg:

klage

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

4/127 - dispensasjonssøknad

Vedleggsbrev søknad om tillatelset til tiltak BYGG 1,2 og 3_4_126_127

Situasjonskart og tegninger BYGG 3_4_126_127

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

Klage på vedtak 28.9.2017

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

"I medhald av plan- og bygningslova § 1-9 og forvaltningslova § 33 vert det gjort fylgjande vedtak:

Klage motteke 19.10.2017 vert ikkje teke til fylgje. Kommunen sitt vedtak av 16.10.2017 saknr. 287/17, om å gje avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av 4-mannsbustad på gnr. 4, bnr. 127 vert oppretthalde. Saka vert send Fylkesmannen i Hordaland for handsaming."

Plan- og kommunalteknisk utval - 151/17

PL - behandling:

Ragnar J. Tyssebotn, FRP, gjorde slikt framlegg: "Klagen vert teken til følgje. Det vert gjeve dispensasjon som omsøkt. Det vert gjeve løyve til oppføring av bustad som omsøkt."

Atle Solberg, H, gjorde på vegner av H, AP, SP og KRF slikt framlegg: "Klage motteke 19.10.17 vert teken til følgje. Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå plankart, illustrasjonsplan, føremål med reguleringsendring og reguleringsføresegn § 2, punkt 2.1.3 i reguleringsplan Haugheim, arealplan-ID20080200 e 1, jfr. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-7 for oppføring av 4-mannsbustad (bygg 3), jfr. teikningar motteke 23.06.17, på gnr. 4, bnr. 127.

Grunngjeving: Sidan heile prosjektet vert "teke ned" i størrelse; færre bustadeiningar og mindre høgde, meiner me at det er forsvarleg å gje dispensasjon. Det er og eit viktig poeng at prosjektet kan

delast opp og det vert med dette lettare å få gjennomført."

AVRØYSTING

Rådmannen sitt framlegg - 0 røyster

Alternativ avrøysting

Ragnar J. Tyssebotn sitt framlegg - 2 røyster (2FRP)

Fellesframlegg H, AP, SP og KRF - 5 røyster (1H,2AP,1SP,1KRF)

PL - vedtak:

"Klage motteke 19.10.17 vert teken til følge. Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå plankart, illustrasjonsplan, føremål med reguleringsendring og reguleringsføresegn § 2, punkt 2.1.3 i reguleringsplan Haugheim, arealplan-ID20080200 e 1, jfr. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-7 for oppføring av 4-mannsbustad (bygg 3), jfr. teikningar motteke 23.06.17, på gnr. 4, bnr. 127.

Grunngjeving: Sidan heile prosjektet vert "teke ned" i størrelse; færre bustadeiningar og mindre høgd, meiner me at det er forsvarleg å gje dispensasjon. Det er og eit viktig poeng at prosjektet kan delast opp og det vert med dette lettare å få gjennomført."

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i plan- og kommunalteknisk utval.

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

Dersom plan- og kommunalteknisk utval tek klagen til fylgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til regionale styresmakter som skal ha vedtaket til klagevurdering.

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: 19.10.2017.

Saka gjeld

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

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.

Administrativt vedtak

Kommunen har i administrativt vedtak av 16.10.2017 saknr. 287/17 gjort fylgjande vedtak:

"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."

Klage

Ansvarleg søkjar/tiltakshavar har i brev av 19.10.2017 klaga på administrativt vedtak av 16.10.2017 saknr. 287/17.

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. Det er ikkje krav om at alle bustadeiningane skal ha universal utforming, at bygningen skal ha 3 etasjar, og det er difor ikkje krav om oppføring av heis og svalgang. Det er urimeleg bruk av ressursar å krevje reguleringsendring. Belastninga på eigedomen og omkring liggjande eigedomar vert mindre.

Rådmannen syner elles til motteke 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 planskilringa, 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:



Eigedomen 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 bører i trapper, at ein må flytte dersom ein vert dårleg til beins, at vassrør fryr når ein er bortreist m.m.

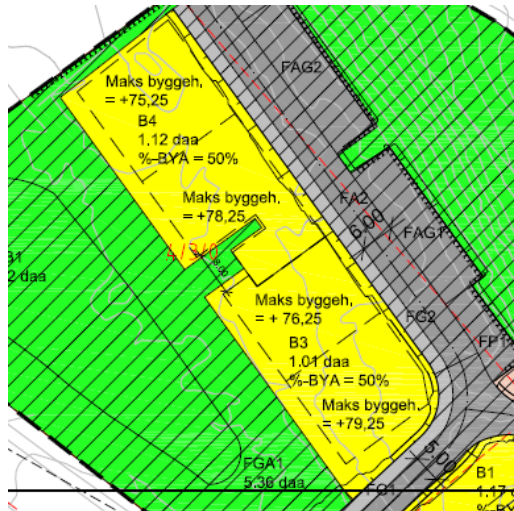
Planlagde konstruksjonar vil tilføre bustadområdet felles møtepunkt i form av svalgangar, heishus og overbygde rom mellom bustadseksjonane. Slike møtepunkt gjev tryggleik, og skapar trivsel.

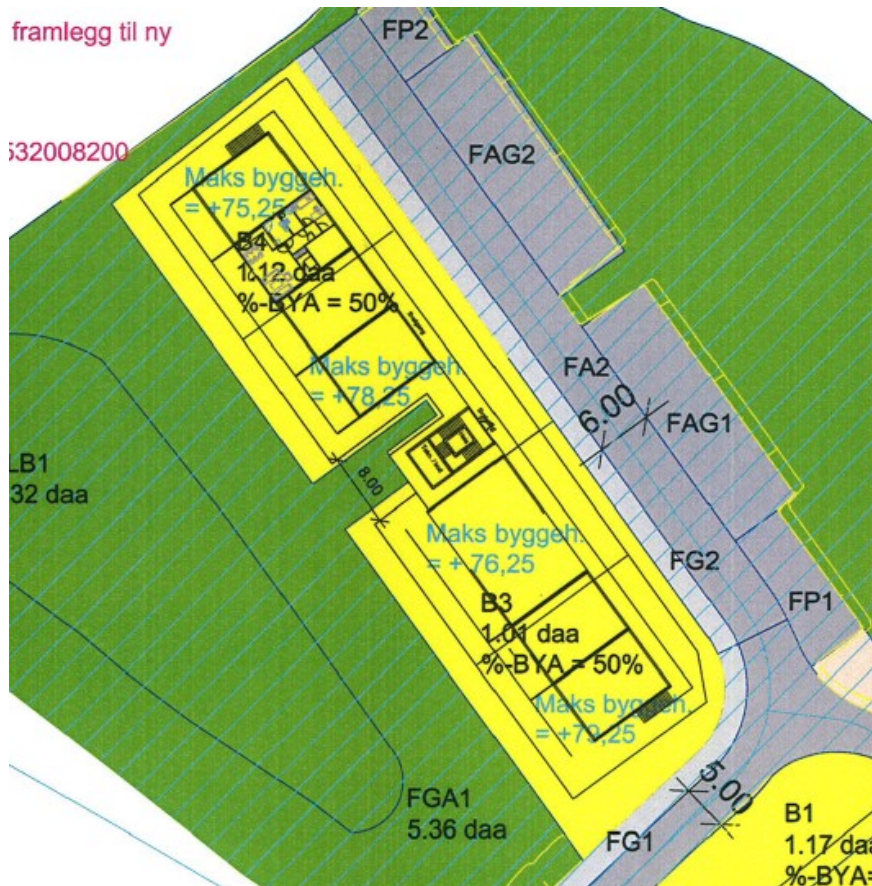
Berekraftig utvikling

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 røyr 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 planskildringa:





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 (Osterøy 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 Osterøy 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 Osterøy.

Ved å tillate og bygge 3 frittstående boliger i stedet for et stort sammenhengende bygg vil tiltaket visuelt sett passe bedre inn i terrenget 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 ordlyden "konsentrert småhusbusetnad" 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 utbyggingsplan 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."

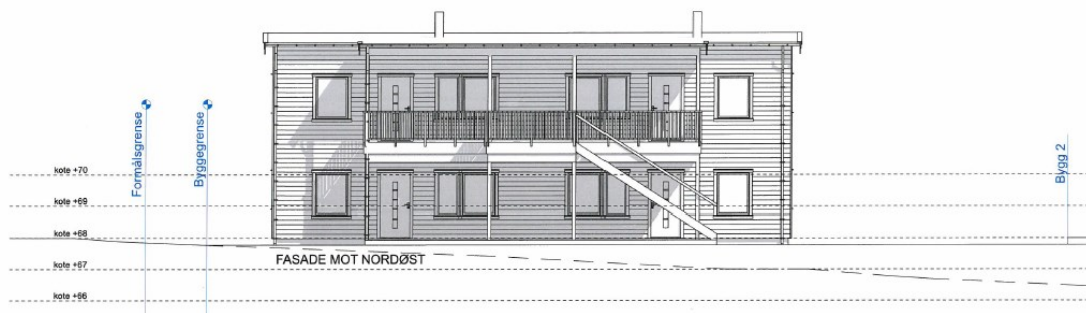
Rådmannen legg til grunn at mottekne teikningar syner søknad om oppføring av bustadhus med 4 bustadeiningar (bygg 3) på gnr. 4, bnr. 127. Rådmannen vurderer at bygningen er søkt oppført utan heis og utan svalgang som knyter bygget til dei andre bustadbygga på eigedommen.

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 bygga 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.

I klage motteke 19.10.2017 er det mellom anna synt til at det ikkje er krav om at alle bustadeiningane skal ha universell utforming. Kravet er at 40 % av bustadeiningane har universell utforming, jf. reguleringsføresegnene § 1.5.2. Innsendt søknad syner at 50 % av bustadeiningane får universell utforming, og kravet i reguleringsføresegn § 1.5.2 er tilfredsstilt.

Rådmannen legg til grunn at det kan verke som det er avvik mellom ordlyden i planskildringa der det mellom anna er synt til at "alle bustadane i området" kan verte universelt utforma og minimumskravet i reguleringsføresegn § 1.5.2 der kravet er at "minimum 40 % av husværa innanfor B2 til B4 skal utformast etter prinsippa om universell utforming". Sidan planskildringa og reguleringsføresegn § 1-5.2 ikkje syner til det same avgrensa området, vurderer rådmannen at

avviket er mindre enn det kan sjå ut som. Reguleringsendringa gjeld felt B3 og B4, medan reguleringsføresegna § 1.5.2. gjeld felt B2, B3 og B4. Dette tyder at det som er skrive i planskildringa i samband med reguleringsendringa gjeld felt B3 og B4, og at det innanfor desse 2 områda er mogeleg å utforme alle bustadane universelt, ved oppføring av felles heishus, overbygde rom og svalgangar.

Rådmannen vurderer at det ordlyden " Minimum 40 % av husværa innanfor B2 til B4 skal utformast etter prinsippa om universell utforming." i reguleringsføresegn § 1, punkt 1.5.2 ikkje vart endra i samband med reguleringsendringa i 2012, sjølv om plassering og form på bustadene vart endra.

På illustrasjonsplan datert 15.02.2012 er det mellom anna teikna inn heis og svalgang:



I administrativt vedtak av 10.05.2012 saksnr. 098/12 står det mellom anna:

" Formålet med endringa er å kunne leggja til rette for oppsetting av heishus som skal tene begge bygga slik at det kan leggjast til rette 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 formåls grensene."

Rådmannen finn etter ei samla vurdering at det i samband med reguleringsendringa har kome inn krav om universell utforming av alle einingane i felt B3 og B4, og krav om oppføring av felles heishus og svalgang for bustader i felt B3 og B4.

Det er i klagen synt til at tiltaket "... gir en mindre belastning på eiendommen og omkringliggende boliger".

Rådmannen finn ikkje grunnlag for å vurdere at tiltaket det er søkt om vil gje mindre belastning på eigedomen og omkringliggjande bustader.

Det er i klagen bede om at det vert utforma eit alternativt positivt vedtak.

Rådmannen finn ikkje grunnlag for å imøtekome klagar på dette punktet.

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

Konklusjon

Rådmannen rår til at det ikkje vert gjeve medhald i klage på vedtak av 16.10.2017 saknr. 287/17.

Ikkje vedlagte saksdokument:

Reguleringsplan Haugheim - mindre reguleringsendring: arealplan-ID: 20080200 e1:

Reguleringsføresegner: <http://braplan.geoweb.no/bpvedlegg/1253/Dokument/1338984849047.pdf>

Planskiltring: <http://braplan.geoweb.no/bpvedlegg/1253/Dokument/1338984910610.pdf>

Arealplankart: <http://braplan.geoweb.no/bpvedlegg/1253/Dokument/1338984808688.pdf>

Illustrasjonsplan: <http://braplan.geoweb.no/bpvedlegg/1253/Dokument/1338985043844.pdf>

Administrativt vedtak av 10.05.2012 saksnr. 098/12:

<http://braplan.geoweb.no/bpvedlegg/1253/Dokument/1338984751594.pdf>

Reguleringsplan Haugheim - arealplan-ID: 20080200:

Reguleringsføresegner: <http://braplan.geoweb.no/bpvedlegg/1253/Dokument/1322746738138.pdf>

Planskiltring: <http://braplan.geoweb.no/bpvedlegg/1253/Dokument/1322746794966.pdf>

Arealplankart: <http://braplan.geoweb.no/bpvedlegg/1253/Dokument/1322746681950.pdf>

Illustrasjonsplan: <http://braplan.geoweb.no/bpvedlegg/1253/Dokument/1322746917841.pdf>