

# **SAKSFRAMLEGG**

---

Sakshandsamar: Haakon Stauri Begby  
Arkivsaksnr.: 17/547

Arkiv: MTR 149/119

---

**Klagehandsaming - vedtak om avslag på rammeløyve for oppføring av  
firemannsbustad på Hafslo - Beheim 2, gbnr. 149/119**

**Rådmannen si tilråding:**

Plan- og forvaltningsstyret tek ikkje klagen frå Boligpartner til følgje, jf. forvaltningslova § 33 andre ledd. Klagen blir sendt Fylkesmannen i Sogn og Fjordane for endeleg avgjerd, jf. same lov § 33 fjerde ledd.

## **Saksutgreiing:**

### **Prenta vedlegg:**

1. Referat frå førehandskonferanse 22.12.2016
2. Teikningar og situasjonsplan frå søknad om rammeløyve av 01.02.2017
3. Vedtak av om avslag på søknad om rammeløyve av 27.02.2017
4. E-post frå ansvarleg søkjar av 27.02.2017
5. Klage på vedtak av 27.02.2017
6. Brev frå Luster kommune av 03.03.2017
7. Tilleggsmerknadar frå ansvarleg søkjar av 21.03.2017
8. E-post frå Luster kommune om synleggjering av uteoppahldsareal av 21.03.2107
9. Svar frå ansvarleg søkjar om uteoppahldsareal av 23.03.2017.

### **Uprenta vedlegg:**

#### **Samandrag:**

Saka gjeld klage på vedtak om avslag på søknad om rammeløyve for oppføring av 4-mannsbustad på i Beheim 2 feltet på Hafslo. Ansvarleg søker meiner kommunen ikkje har følgt reglane for førehandskonferansar i plan- og bygningslova og at kommunen gjennom å vere positive på førehandskonferansen har gjeve ansvarleg søker og tiltakshavar forventningar om at det kom til å bli gjeve byggeløyve.

Rådmannen vurderer det slik at kommunen har oppfylt krava til førehandskonferanser i plan- og bygningslova. Det blir vist til at ein førehandskonferanse ikkje inneber at det blir fatta vedtak eller andre avgjerder med rettslege verknadar og at førehandskonferansar difor ikkje må forvekslast med ordinær sakshandsaming.

Ansvarleg søker har vidare vist til at reguleringsplanen oppstiller krav til «gode uteoppahldsareal» utan å spesifisere nærmare kva som ligg i dette. Det blir då opp til kommunen sitt skjønn å avgjere kva som er gode uteoppahldsareal. Det er også vist til at høg utnyttingsgrad er vanskeleg å forene med gode uteoppahldsareal. Rådmannen er samd i desse vurderingane, men ser det slik at krava til uformig og storleik på uteoppahldsareal i reguleringsplansamanheng også er politiske vurderingar i tillegg til det faglege skjønnet.

Rådmannen viser elles til at høgdeforskjellen mellom dei nedste leilegheitene og tilhøyrande parkeringsareal mot vest er 2,5 meter pluss rekkverk, totalt 3,5 meter. Parkeringsarealet er omkransa av mur med tilhøyrande rekkverk som vil virke kompakt og skugge for sol frå vest.

Dei nedste leilegheitene vil få tilkomst langs ei smal trapp med høgdeskilnad 3 meter. Ut i frå motteken dokumentasjon er trappa i ei «sjakt» mellom husveggen og muren. Ut i frå teikningane er det ikkje tak over trappetilkomsten. Dette er etter rådmannen sitt syn ikkje noko god løysing. Rådmannen vise til at det på Hafslo med normale vintrar er til dels mykje snø og at dette kan gjere tilkomsten vanskeleg.

Rådmannen tilrår etter dette klagen frå Boligpartner ikkje blir teken til følgje.

#### **Utval som har vedtaksmynne:**

PFS

**Saka gjeld:**

Saka gjeld klage på avslag på rammeløyve for oppføring av firemannsbustad på Hafslo i Beheim 2.

**Klagerett:**

Vilkåra for å handsame klagen er oppfylt, jf. fvl § 28 og 29 og klagen tas difor opp til handsaming.

**Framstilling av saka**

Bygningsmynda i kommunen mottok førespurnad om førehandskonferanse 12.12.2016 for oppføring av to firemannsbustadar på gbnr. 149/119 og 149/120 i feltet Beheim 2 på Hafslo.

Førehandskonferanse vart halden i kommunestyresalen på rådhuset i Gaupne 22.12.2016. Kommunen fekk tilsendt situasjonsplanar og teikningar pr e-post 15.12.2016.

I førehandskonferansen vart det klart at tiltaka hadde eit uteoppahldsareal som var i minste laget og at det måtte oppførast ein del støttemurar for å imøtekome kravet om uteoppahldsareal. Det vart også gjort greie for at det måtte dispenserast for oppføring av støttemurar utanfor byggegrensa samt kravet om trinnfri tilkomst i byggeteknisk forskrift.

Referatet frå førehandskonferansen vart underskrive i møte og sendt partane pr. e-post same dag.

Kommunen mottok søknad om rammeløyve 01.02.2017. Kommunen avslo søknaden på 149/119 i vedtak av 22.02.2017. Søknaden på nabotomta, gbnr. 149/120 er ikkje handsama enno.

Kommunen mottok i etterkant av avslaget e-post frå ansvarleg søker 27.02.2017 der dei bad om eit møte for å få avklart kvifor søknaden vart avslegen. Dei viste til at deira løysing på problemstillingane på tomta vart motteke positivt i førehandskonferansen og undra seg på kvifor kommunen ikkje kom med konstruktive tilbakemeldingar i førehandskonferansen.

Kommunen svarte i brev av 03.03.2017 at bakgrunnen for avslaget var at tiltaket ikkje stetta reguleringsplanen sitt krav til gode uteoppahldsareal. Kommunen viste også til at Boligpartner AS som ansvarleg prosjekterande hadde lagt til grunn at tiltaket ikkje stetta kravet om gode uteoppahldsareal. Endeleg viste kommunen til at ein førehandskonferanse ikkje inneber at det blir fatta vedtak eller andre avgjerder med rettslege verknadar og at førehandskonferansar difor ikkje må forvekslast med ordinær sakshandsaming.

Ansvarleg søker klaga på avslaget i brev av 27.02.2017. Kommunen mottok tilleggsmerknadar til klagen i e-post av 21.03.2017

**Boligpartner TD Bygg AS har i klagen av 27.02.2017 i det vesentlege gjort gjeldande**

Førehandskonferansen er ikkje utført i samsvar med byggesakforskrifta § 6-1. Kommunen har hatt nok av tid til å sjå gjennom dokumentasjonen i forkant av førehandskonferansen, også følgjebrevet frå Boligpartner. Konklusjonen under møte var at den omsøkte løysinga var den beste løysinga for tomta då tomta har ein utfordrande og komplisert form. Dette gjer det vanskeleg å bygge ut med krava som er sett. Det vart ikkje diskutert rundt bordet at dette kunne vere eit problem. Kommunen sine representantar var svært positive over at det skjedde noko med desse tomtane då det etter deira mening ikkje ville blitt selde.

Under ein førehandskonferanse skal kommunen kome med naudsynt informasjon om rammeføresetnadar og det som er knytt til reguleringsplan. I denne saka har kommunen ikkje utført førehandskonferansen i tråd med reglane i plan- og bygningslova.

Om kommunen har innvendingar eller liknande til prosjektet skal dette kome fram i førehandskonferansen. Føremålet med førehandskonferansar er å avklare tiltaket sine føresetnadar og rammer for vidare sakshandsaming. Eventuelle innvendingar som kommunen hadde skulle ha kome fram i førehandskonferansen. Då kunne Boligpartner/TD Bygg rette seg etter og eventuelt forandre planane for prosjektet.

Bakgrunnen for førehandskonferansen var å få avklart uteopphaldsarealet, trinnfri tilkomst og oppføring av murar utanfor byggegrensene. Kommunen sine representantar var positive til prosjektet og såg ikkje problem med saka tiltakshavar tok opp.

Reguleringsplanen seier at tomtene skal nyttast til rekkjehus eller liknande. Når kommunen lagar tomter som regulerast til dette føremålet som er mindre enn einebustadtomter i same feltet, seier det seg sjølv at uteopphaldsarealet blir mindre. Forma på tomta gjer det også utfordrande å setje opp eit rekkjehus på tomta. Bygga i denne saka er meint å vere enkle å bu i, med lite eller ingen vedlikehaldsarbeid knytt til leilegheitene.

Grunnlaget for avslaget er punkt tiltakshavar tok opp under førehandskonferansen og som kommunen etter denne side si forståing etter førehandskonferansen godkjende på grunn av Bolipartner sin situasjonsplan. Dersom førehandskonferansen hadde gjeve inntrykk av at planane ikkje kom til å bli godkjent, hadde planane vorte endra.

Rådmannen vise elles til klagen i sin heilskap.

### **Tilleggsmerknad av 07.03.2017:**

Kommunen har også motteke tilleggsmerknadar i e-post av 07.03.2017. Ansvarleg søker skriv følgjande:

«*Vil gjerne vise til reguleringsføresegnerne der det vert slege fast i pkt.5  
Grunnleggjande føresetnader for planarbeid Sitat: Sidan dette er eit sentrumsnært  
område som i dag er dyrka mark, er det frå kommunen og landbruksstyresmaktene  
krav om høg utnytting.*

*Luster kommune har sjølve slege fast at det grunna terrengtilhøve vert vanskeleg å  
oppnå universell utforming av uteopphaldsareal. Viser og til §4.1.g i  
reguleringsføresegner der det står at det skal leggjast vekt på å få til gode  
uteopphaldsareal på kvar tomt ved å ta omsyn til terren, helling, sol og utsikt.  
I plan og bygningslova står det ingenting om storleik på uteopphaldsareal, det vert  
opp til den einkelte kommune å avgjera. I reguleringsføresegnerne til dette  
byggjefeltet har ikkje Luster kommune sagt noko om kor stort dette arealet skal vera*

*Bakgrunnen for dykker avslag er at det her ikkje føreligg tilfredsstillande  
uteopphaldsareal.*

*Spørsmålet vårt vert då som fyljer: Utifrå dei opplysningane som føreligg i gjeldande  
plan, kor stort er tilfredsstillande uteopphaldsareal?*

*Me finn ikkje informasjon som seier at eit slikt areal skal vera horisontalt i plan.  
Boligpartner AS har på generelt grunnlag sagt noko om tilhøve når det gjeld  
uteopphaldsarealet. Det syner seg at om ein legg til grunn også det areal som har  
helningsgrad under 1:3 vert arealet ca 150m<sup>2</sup>*

*Ynskjer at de ser på denne saka på nytt.»*

Plansjefen svarte i e-post av 08.03.2017 at e-posten var motteken og at ein ville kome attende til saka.

## Rådmannen sine vurderingar

### Innleiande merknadar.

Utgangspunktet i plan- og bygningsretten er at dersom tiltaket ikkje er i strid med materielle reglar gjeve i lov eller i medhald av lov har tiltakshavar rettskrav på løyve, jf. plan- og bygningslova § 21-4 fyrste ledd. Dette blir kalla utbyggingsretten.

Det følgjer vidare av plan- og bygningslova § 12-4 fyrste ledd at reguleringsplanar er bindande for nye tiltak og gjeld frå kommunestyre sitt vedtak. Av tredje ledd i føresegna følgjer det at reguleringsplanen skal leggjast til grunn ved handsaminga av søknadar om byggeløyve.

Rådmannen gjer også innleiingsvis merksam på at det er planomtalen § 5 som gjer greie for dei grunnleggjande føresetnadane for planarbeidet. Planomtalen er ikkje juridisk bindande, men inngår i plangrunnlaget som eit tolkingsmoment saman med reguleringsføresegner og reguleringsplankart.

Det følgjer av rettleiaren til kart- og planforskrifta<sup>i</sup> at når plankart og planføresegner innbyrdes harmonisere vil disse vanlegvis bli veklagt sterkest dersom dei står i motstrid til planomtalen. Rettleiaren er også klar på avslag ikkje kan vere heimla i planomtalen. I denne samanhengen er det ikkje motstrid mellom planomtale og reguleringsføresegner.

### Om førehandskonferansar

Førehandskonferansar er regulert i plan- og bygningslova (pbl) § 21-1 som er supplerte med reglane i bygesaksforskrifta (forskrift av 26. mars 2010 nr. 488) § 6-1. Det skal mellom anna førast referat som skal underteiknast i møtet og av både tiltakshavar og kommunen. Dette er gjort i denne saka.

Det følgjer av pbl § 21-1 at det kan haldast førehandskonferansar «*for nærmere avklaring av rammer og innhold i tiltaket.*» Det følgjer av forarbeida til føresegna<sup>ii</sup> at førehandskonferansen «*i første rekke er ment som et avklaringsmøte mellom tiltakshaver og kommunen.*» Departementet skriv vidare at dei oppfordre til auka bruk av førehandskonferansar.

Slik klagen er formulert har rådmannen forståing for at tiltakshavar og ansvarleg søker kan ha hatt forventingar til sakshandsaminga i etterkant av førehandskonferansen. Samstundes må ikkje førehandskonferansar forvekslast med ordinær sakshandsaming. Ein førehandskonferanse inneber ikkje at nokon av partane får rettar i den seinare sakshandsaminga. Ein førehandskonferanse inneber heller ikkje at det blir fatta avgjerder med rettslege verknadar.

Rådmannen ser det etter dette slik at krava til førehandskonferansar i plan- og bygningslova og bygesaksforskrifta er oppfylt i denne saka.

---

<sup>i</sup> Veiledning til kart- og planforskrifta 01.07.2017 s. 22.

<sup>ii</sup> Ot. prp nr. 45 (2007-2008) s. 316.

## Kravet til uteoppholdsareal

Både plan- og bygningslova og byggeteknisk forskrift har føresegner om krav til uteoppholdsareal. Rådmannen vil først gjøre greie for desse reglane og deretter vurdere om kravet til uteoppholdsareal er oppfylt i denne saka.

### Plan- og bygningslova

Plan- og bygningslova § 12-5 nr. 1 slår fast at arealplanar «skal» ha eit arealføremål. Av § 12-5 nr. 1 følgjer det at uteoppholdsareal er eit eige arealføremål.

Plan- og bygningslova § 28-7 har føresegner om den ubebygde delen av tomta. Av fyrste og andre ledd i føresegna følgjer det at:

*«Uteareal skal innenfor sin funksjon være universelt utformet i samsvar med forskrifter gitt av departementet. Uteareal for arbeidsbygg skal være universelt utformet i samsvar med forskrift gitt av departementet.*

*«Uteareal på tomta skal gjennom størrelse, utforming og beliggenhet mv. sikre forsvarlig opholdssted i det fri for beboerne og i nødvendig utstrekning muliggjøre lek, rekreasjon, avkjørsel og parkering av biler, motorsykler, sykler o.l. Opparbeidet uteareal på tomta skal kunne brukes av alle innenfor tillatelsens formål. Kommunen kan godta at fellesareal avsettes for flere eiendommer.»*

I forarbeida til føresegna – Ot. prp nr. 45 (2007-2008) s. 340-41 står det følgjande om uteareal:

*«Grad av utnytting, minste uteoppholdsareal med videre vil etter hvert være fastsatt i enten kommuneplanens arealdel eller gjeldende reguleringsplan. For de tilfeller hvor dette fortsatt ikke er gjort, gir bestemmelsen kommunen anledning til å nekte det omsøkte tiltaket oppført fordi det etter kommunens vurdering ikke gir de som skal bebo eiendommen tilstrekkelig areal til uteopphold, parkering med videre.( Rådmannen si understrekning)*

*Bestemmelsen er således kommunens «sikkerhetsventil» for å påse at enhver eiendom får en fornuftig utnyttelse. Bestemmelsen tydeliggjør viktigheten av at det avsettes tilstrekkelige arealer for å fylle funksjoner som uteoppholdsareal, herunder leke- og rekreasjonsareal.»*

Som det går fram av det siterte vil det vere høve til å nekte tiltaket oppført dersom det etter kommunen si vurdering ikkje stetter krava til uteoppholdsareal.

### Byggeteknisk forskrift:

Plan- og bygningslova supplerast av byggeteknisk forskrift §§ 5-6 om minste uteoppholdsareal og kapittel 8 om uteareal og plassering av byggverk

Føresegna i byggeteknisk forskrift § 5-6 seier følgjande om minste uteoppholdsareal (MUA).

*«For boliger, skoler, barnehager og andre bygninger der det etter kommunens skjønn er nødvendig å avsette minste uteoppholdsareal bør det i planbestemmelsene angis minste uteoppholdsareal inklusive lekeareal. MUA angis i m<sup>2</sup> hele tall pr. enhet/bolig/skoleelever/barnehagebarn mv. og skrives m<sup>2</sup> MUA. Uteoppholdsareal er de deler av tomten som er egnet til formålet og som ikke er bebygd eller avsatt til kjøring og parkering. Kommunen kan bestemme at hele eller deler av ikke overbygd del av terrasser og takterrasser kan regnes som uteoppholdsareal.» (Rådmannen sine understrekningar)*

Byggteknisk forskrift kapittel 8 har også føresegner om uteopphaldsareal. Etter § 8-6 nr. 4 skal byggverk «etter sin funksjon» ha tilstrekkeleg uteopphaldsareal. Det følger av rettleiaren til forskrifa at det må vurderast konkret i det einskilde tilfelle kva som er tilstrekkeleg uteopphaldsareal.

### Uteopphaldsareal i reguleringsplanen for Beheim 2

Reguleringsplanen sitt krav til uteopphaldsareal følger av reguleringsføresegna § 4 bokstav g som har følgjande ordlyd:

#### **«§ 4 Byggjeområde – bustader (tbl. 12-5.1)**

##### **1. Felles reglar**

*g. Det skal leggjast vekt på å få til gode uteopphaldsareal på kvar tomt ved å ta omsyn til terren, helling, sol og utsikt»*

Reguleringsplanen har ikkje føresegner om storleiken på uteopphaldsarealet. Då blir det, som også ansvarleg søker skriv i sin e-post av 07.03.2017, opp til kommunen sitt skjønn å avgjere krava til gode uteopphaldsareal.

Spørsmålet er etter dette om uteopphaldsarealet i denne saka er «gode», jf. krava i reguleringsplanen.

Ettersom reguleringsplanen for Beheim 2 ikkje har føresegner om storleiken på uteopphaldsarealet finn rådmannen grunn til å samanlikne med reguleringsplan for Verket 2 og reguleringsplan for Botn. Rådmannen presisere at reguleringsplan for Botn ikkje er vedteken.

I reguleringsplan for Verket 2 vedteken i kommunestyret 20.06.2013 seier reguleringsføresegna følgjande om minste uteopphaldsareal:

*«Minste uteopphaldsareal (MUA) skal vere 25 m<sup>2</sup> pr bustadhus på bakkeplan. Uteopphaldsareal skal vere eigna for opphold og ha god tilkomst frå husværa, samt vere skjerma for støy og ha gode sol- og lystilhøve. Arealet skal ikkje vere brattare enn 1:3.»*

Føresegna gjeld i område for bustadbygging, både frittliggjande, konsentrert og blokker. På Verket 2 er det flatt og slik sett ikkje direkte samanlikbart med Beheim 2 som i skråande terren.

Reguleringsplanen for Botn som også er på Hafslø i skrått terren er det føreslege følgjande formulering om minste uteopphaldsareal:

#### **«3.1 Arealkrav - uteopphaldsareal for bustader (tbl. § 12-7)**

*a. Minste uteopphaldsareal (MUA) skal vere 20 % av BRA og minimum 25 m<sup>2</sup> pr bueining/husvære. For bustad på over 100 m<sup>2</sup> skal MUA vere minimum 20 % av BRA pr. bustadeining på bakkeplan. I tillegg skal det settast av minst 4 m<sup>2</sup> til privat eller nært uteopphaldsareal i umiddelbar nærleik til bustaden. Offentleg friområde og fellesareal inngår i utrekninga av minste uteopphaldsareal.*

*b. Arealet skal vere eigna for opphold og ha god tilkomst frå husværa, samt vere skjerma frå støy og forureining, ha gode sol- og lystilhøve med sol på minimum halvparten av arealet ved jamdøger klokka 15. Uteopphaldsarealet skal ikkje vere brattare enn 1:3.*

*c. Arealet skal vere tilrettelagt for ulike aktivitetar som leik og spel for barn og unge, og sitteplassar.*

*Utearealet skal ha eit grønt preg, maks 50 % av utearealet kan ha fast dekke. Det skal leggjast til rette for planting som sikrar eit variert areal som er godt eigna til opphold og rekreasjon.»*

Ettersom reguleringsplanen for Botn er på Hafslo og området også er skrått slik som på Beheim 2 finn rådmannen det mest naturleg å samanlikne med desse føresegna.

Forslaget til reguleringsføresegner for Botn operere med kvadratmeter for uteoppahldsareal og stille krav om gode sol- og lystilhøve. Det gjer ikkje reguleringsplanen for Beheim 2. Dette er etter rådmannen sitt syn ein svakheit ved reguleringsplanen. Dei føreslegne reguleringsføresegna for Botn er også mykje meir detaljerte enn føresegna i Beheim 2.

### Vurderinga av uteoppahldsareal i denne saka

Kommunen hadde følgjande vurdering av tilhøva i vedtaket av 22.02.2017:

#### **«Uteoppahldsareal og parkeringsløsninger**

*Reglane om uteoppahldsareal går fram av byggteknisk forskrift § 8-4. Det følgjer av fjerde ledd i føresegna at byggverk skal etter sin funksjon ha tilstrekkeleg uteoppahldsareal.*

*I følgjebrevet til byggesøknaden er det frå Boligpartner si prosjekteringsavdeling skrive følgjande om dette:*

*«I planbestemmelser er det lagt vekt på at tomtene skal ha gode uteoppahldsarealer. Tiltaket vil ikkje innfri dette.»*

*Ansvarleg prosjekterande anbefaler heller ikkje denne hustypen med fire bueiningar på denne tomta.*

*Kommunen ser det slik at den omsøkte løysinga ikkje vil vere god for så vidt gjeld uteoppahldsarealet på tomta. Vi vise her til at uteoppahldsarealet i det vesentlege er lagt på sør-aust sida av tomten og at bebuarane i dei to øvste leilegheitene ut i frå eksisterande situasjonsplan ikkje har tilgjengeleg uteoppahldsareal utanfor sine bueiningar slik som vist på situasjonsplanen for nabotomta, gbnr. 149/120.*

*Det er vidare kommunen si vurdering at storleiken på uteoppahldsarealet ikkje er tilstrekkeleg til at det kan gjevast løyve til oppføring av firemannsbustadar slik det er søkt om i denne saka.»*

Ansvarleg søker har i sin klage peika på at kravet til godt uteoppahldsareal ikkje er enkelt å forene med kravet til høg utnytting. Rådmannen er samd i dette. Ansvarleg søker har også i e-posten av 07.03.2017 stilt spørsmål med kva som skal til for å oppfylle kravet til gode uteoppahldsareal.

Ansvarleg søker opplyser vidare i e-posten at uteoppahldsarealet blir om lag 150 m<sup>2</sup>, jf. ovanfor. Fordelt på fire bueiningar vil dette gje eit uteoppahldsareal på om lag 37 m<sup>2</sup> pr. bueining. Ansvarleg søker er i e-post av 21.03.2017 blitt beden om å vise dette arealet, samt å vise kva for bueiningar arealet er tenkt knytt til. Ansvarleg søker har i e-post av 23.03.2017 skrive følgjande om uteoppahldsareal:

*«Hei*

*Vedlagt ligg situasjonsplan*

*Dette arealet er eit felles uteoppahldsareal og skal såleis ikkje høyra til nokon spesielt.*

*Kvar leilighet har kvar sin altan/platning, desse er ikkje teke med i dette arealet. Ihht.*

*Målereglar kunne vel også dette arealet vorte rekna inn som uteoppahldsareal.*

*Håpar dette kan vera oppklarande.»*

Som det går fram av e-posten skal arealet vere fellesareal og ikkje høyre til nokre av leilegheitene spesielt.

Dersom ein legg til grunn at minste uteoppahldsarealet pr. bueining for Beheim 2 også skal vere  $25\text{ m}^2$  vil ein vere innafor kravet for så vidt gjeld areal ettersom uteoppahldsarealet i denne saka blir om lag  $37\text{ m}^2$  per bueining.

Situasjonsplanen viser at uteoppahldsarealet i det vesentleg vil ligge på sør aust sida av tomta. Bebuarane i dei øvre leilegheitene vil soleis ikkje ha like god tilgang på arealet som bebuarane i dei nedre leilegheitene. Etter rådmannen sitt syn bør uteoppahldsarealet vere like tilgjengeleg for alle.

Rådmannen vurderer det også slik at areal 1:3 er relativt bratt til uteoppahldsarealet å vere. Helling 1:3 inneber at terrenget helle slik at 3 meter fram gir 1 meter stigning.

#### Andre tilhøve:

Høgdeforskjellen mellom dei nedste leilegheitene og tilhøyrande parkeringsareal mot vest er 2,5 meter pluss rekksverk, totalt 3,5 meter. Parkeringsarealet er omkransa av mur med tilhøyrande rekksverk som vil virke kompakt og skugge for sol frå vest.

Dei nedste leilegheitene vil få tilkomst langs ei smal trapp med høgdeskilnad 3 meter. Ut i frå motteken dokumentasjon er trappa i ei «sjakt» mellom husveggen og muren. Ut i frå teikningane er det ikkje tak over trappetilkomsten. Dette er etter rådmannen sitt syn ikkje noko god løysing. Rådmannen vise til at det på Hafslø med normale vintrar er til dels mykje sno og at dette kan gjere tilkomsten vanskeleg.

Rådmannen innser elles at det i reguleringsplanen kan vere sett krav til så høg utnytting at det kan vere vanskeleg å oppfylle dette kravet samtidig med å oppfylle kravet til minste uteoppahldsarealet på ei så krevjande tomt. Rådmann meiner likevel at ein må søke betre kompromiss enn det som ligg føre.

Dersom det i endra søknad om rammeløyve blir dokumentert eit prosjekt med bedre løysingar for det som gjeld dei andre punkta som er nemnde ovanfor, kan det vere grunnlag for å vurdere utbyggingsprosjektet på tomta på nytt.

Rådmannen tilrår etter dette klagen frå Boligpartner ikkje blir teken til følgje.

#### **Avsluttande merknadar**

Dersom plan- og forvalningsstyret skulle kome til eit anna resultat enn rådmannen må utvalet grunngje si avvikande oppfatning. Kravet til grunngjeving følgjer av forvaltningslova § 25.

Rådmannen orientere elles om at manglande grunngjeving er ein sakshandsamingsfeil som kan føre til at vedtaket vert omgjort av Fylkesmannen i klageomgangen, jf. prinsippet i fvl § 41.

Dato: 27.03.2017

Jarle Skartun  
rådmann

Arne Ingjald Lerum  
Plansjef

---

Særutskrift skal sendast:  
m/kopi til: