

# Saksframlegg

Kvinnherad kommune

**Saksmappe** **Saksbehandlar**

2022/448-2 Hilde Kjelstrup

Saksgang		
Saksnr	Utval	Møtedato
2022/25	Forvaltningsutvalet	09.03.2022

## Behandling klage - 190/64 - Tilbygg, hagestove og mur - Halsnøy Kloster

### Innstilling frå kommunedirektøren:

Kvinnherad forvaltningsutval tek ikkje klagen til følgje og opprettheld administrasjonen sitt delegerede vedtak av 13.12.2021 som følgjer:

Det vert gjeve avslag på søknad om dispensasjon frå byggegrense i reguleringsplan «Sætre, Halsnøy gnr 190 bnr 3», vedtatt 15.01.1984. Det vert gjeve avslag på søknad om dispensasjon frå tillat bygd areal i kommuneplanen for Kvinnherad vedtatt 22.03.2018. Avslaget er heimla i plan- og bygningsloven (PBL) § 19-2. For grunngjeving vert det vist til vurderinga.

### Forvaltningsutvalet si behandling i møte den 09.03.2022:

NYTT FRAMSETT FORSLAG FRÅ G.RØSSLAND OG V.BJØRNEVIK, (begge H):

Forvaltningsutvalet tek klagen til følgje og gir eigar av 190/64 dispensasjon frå byggegrense i reguleringsplan «Sætre, Halsnøy gnr 190 bnr 3», vedtatt 15.01.1984. Det vert òg gjeve dispensasjon frå tillate bygd areal i kommuneplanen for Kvinnherad vedtatt 22.03.2018. Løyvet er heimla i plan- og bygningsloven (PBL) § 19-2.

Vilkår:

- Vis på konstruksjon skal ikkje strekka seg utover grenser
- Frisiktsone skal ikkje svekkast utover dagens situasjon
- Overvasshandteiring i dagens grøftestruktur skal ikkje reduserast.

Grunngjeving: Tiltaket vil gi eit estetisk løft for området og tiltaket vil betra sikthøva iff. dagens situasjon med vegetasjon som veks som villniss.

Vedtaket skal sendast på klagevurdering. Løyve til tiltak kan handsamast når

klagefristen er gått ut og når søknad er supplert i tråd med vilkåra i dispensasjonen. Det må òg hentast inn erklæring frå kommunen som grunneigar for bygging nær nabogrensa.

**BEHANDLING:**

Nytt framsett forslag vart samrøystes vedteken.

**VEDTAK:**

***Forvaltningsutvalet tek klagen til følgje og gir eigar av 190/64 dispensasjon frå byggegrense i reguleringsplan «Sætre, Halsnøy gnr 190 bnr 3», vedtatt 15.01.1984. Det vert òg gjeve dispensasjon frå tillate bygd areal i kommuneplanen for Kvinnherad vedtatt 22.03.2018. Løyvet er heimla i plan- og bygningsloven (PBL) § 19-2.***

**Vilkår:**

- ***Vis på konstruksjon skal ikkje strekka seg utover grenser***
- ***Frisiktsone skal ikkje svekkast utover dagens situasjon***
- ***Overvasshandteiring i dagens grøftestruktur skal ikkje reduserast.***

***Grunngjeving: Tiltaket vil gi eit estetisk løft for området og tiltaket vil betra sikhøva ift. dagens situasjon med vegetasjon som veks som villniss. Vedtaket skal sendast på klagevurdering. Løyve til tiltak kan handsamast når klagefristen er gått ut og når søknad er supplert i tråd med vilkåra i dispensasjonen. Det må òg hentast inn erklæring frå kommunen som grunneigar for bygging nær nabogrensa.***

**Saksutgreiing:**

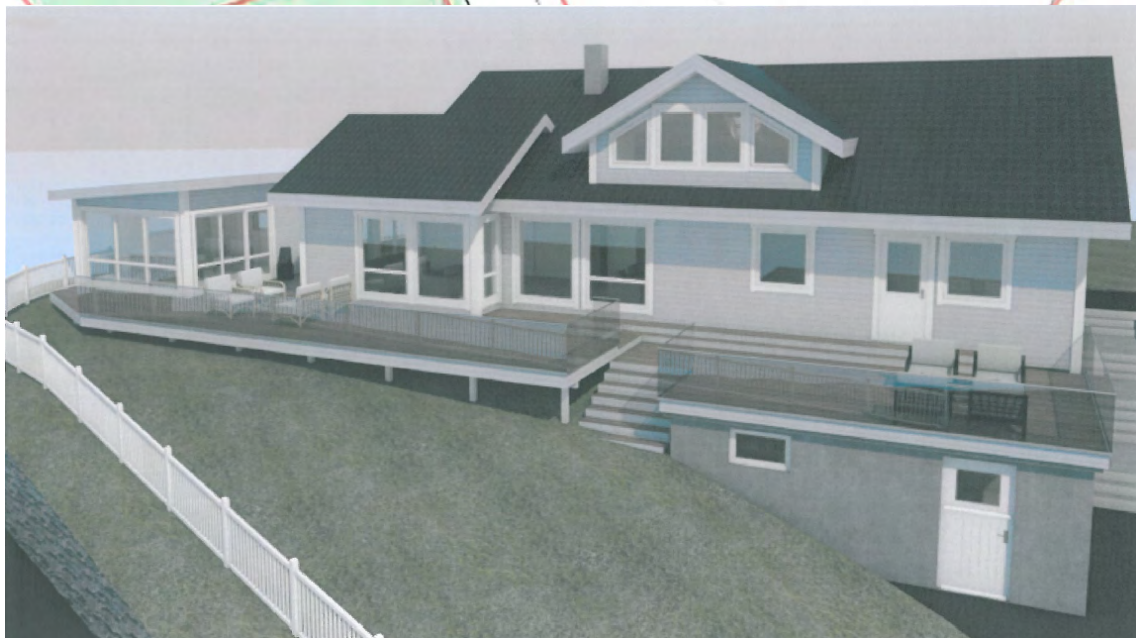
**Klagar:** Øybygg AS på vegne av tiltakshavar

**Påklaga behandling og delegert vedtak av 13.12.2021:**

Saksopplysningar:

Tiltaka:

Det er søkt om dispensasjon for tilbygg, hagestove og mur på 190/64. Søknad om tiltak og dispensasjonssøknad er i ein samla søknad.



**Historikk:**

Søknad er journalført 25.03.2021, har i ettertid vore supplert med manglande dokumentasjon og manglande dispensasjonssøknad. Søknaden vart rekna som komplett for handsaming 31.08.2021.

**Om eigedomen:**

Eigedomen ligg ved Øreviksvegen på Halsnøy. Den inneheld ein einbustad med terrasse og ein frittliggande garasje. Eigedomen vart grensejustert i 2017 i forbindelse med bygging av garasje. Eigedomen fekk då eit tilleggsareal på omtrent 50 m2.

Plangrunnlag:

Eigedomen er regulert for bustadføre mål i reguleringsplan frå 1984: «Sætre, Halsnøy gnr 190 bnr 3». Utnyttingsgrad på tomte skal ikkje overstiga 25 %. Byggegrense mot kommunal veg er 8 meter, som vist i plankartet:



Eldre reguleringsplanar gjeld saman med kommuneplanen, den utfyller tema som ikkje er handsama i reguleringsplan. Punkt 3.1.2 i kommuneplanen tillèt 250 m<sup>2</sup> bygd areal.

Nabovarsel: Naboar og gjenbuarar er lovleg varsla. Det ligg ikkje føre merknader.

Uttale frå Veg og Park:

Avdeling for veg og park har vore på synfaring 21.04.2021 angående søknad om dispensasjon og bygga ny mur ved sving/kryss Ørevikvegen 43.

Det er opplyst i søknad at mur på det meste blir 2,3 meter + gjerde og ei lengde på mur er oppgitt til 45 meter. Muren er tenkt og murast opp på utsida av eksisterande fjell skjering. I dagens situasjon er det allereie dårleg sikt gjennom dette krysset/svingen. Slik veg og park har vurdere antatt plassering og høgd på mur, vil denne sikten bli ytterlegare redusert med ny mur. Me må i framtida rekna med meir trafikk gjennom og forbi denne svingen og krysset.

Utifrå søknad og observasjonar frå synfaring vil ikkje veg og park anbefale plasseringa av ny mur.



Bilde frå synfaring 21.04.2021

Søkjars grunngjeving for dispensasjon:

Det er søkt om dispensasjon for byggegrense og grad av utnytting.

Byggegrense mot kommunal veg:

Vegen er sprengt ned i fjellet og fjellskrenten er nesten like høg, så sikten blir ikkje dårlegare. Søklar presiserer at dei ikkje har tenkt å plassera muren utanfor bergfremspring, men meisle av dei ytterste. Peikar på vanskeleg vedlikehald då den er farleg å ferdast på.

Grad av utnytting:

I BYA er det medrekna ein stor garasje så tomta er med desse nye tiltaka ferdig utbygd. Dette er ein forholdsvis liten auke i bygd areal så ein får ein tidsmessig bustad med mest mogleg på eit plan så fordelene er langt større enn bakkdelen med tiltaket.

Dette er meint som eit samandrag av søknaden. For full grunngjeving vert det vist til vedlegg i saka.

Om dispensasjon

For at dispensasjon skal kunne vurderast må omsyna bak reglane det vert dispensert frå, eller omsyna i føremåla til lova, ikkje verta vesentleg sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering, jf. pbl. § 19-2.

Vurdering av dispensasjon frå byggegrense:

Tiltaka krev dispensasjon frå byggegrense i reguleringsplan «Sætre, Halsnøy gnr 190 bnr 3», vedtatt 15.01.1984. Mur, hagestove og tilbygg kjem utanfor byggegrensa.

Byggegrensa er ein del av reguleringsplanen. Veglova sine avstandskrav er såleis inkorporert i reguleringsplanen. Veglova ville elles sagt at bygg ikkje skal vere nærare enn 15 meter frå midtlinja på kommunal veg. Reguleringsplanen si byggegrense er såleis mindre streng enn veglova i dette tilfellet.

Byggegrensa mot veg er sett av omsyn til vegsystemet og trafikken. Byggegrensa skal ivareta krav til vegsystemet, trafikktryggleiken, krav til frisikt, vedlikehald og drift av vegnettet.

#### Vurdering av om omsynet bak byggegrensa vert vesentleg satt til side:

Viser til uttale frå Veg og Park. Vurderinga er at sikten i krysset er dårleg og vil bli ytterlagre redusert ved oppføring av mur. Dette er omsyn som byggegrensa i reguleringsplanen skal ivareta.

Hagestove er plassert utanfor byggegrense. Tilbygget kjem delvis utanfor byggegrense mot veg.

#### Vurdering av om fordelene ved tiltaket er klart større enn ulempene:

På bakgrunn av vurderinga av første vilkår § 19-2, finn ikkje kommunen grunnlag for å vurdere om fordelene er klart større enn ulempene.

#### Dispensasjon frå grad av utnytting:

Tiltaka krev dispensasjon frå grad av utnytting i reguleringsplan «Sætre, Halsnøy gnr 190 bnr 3» og kommuneplan for Kvinnherad kommune 2018. I reguleringsplan er bygd areal tillat opp til 25 %. I kommuneplanen er maks tillat bygd areal 250 m<sup>2</sup>. Søkjar skriv at eigedommen får bygd areal på 29 % ved oppføring av tilbygg og hagestove. Bygd areal blir totalt 267 m<sup>2</sup>.

#### Konklusjon

Omsyna bak reglane det vert dispensert frå og omsyna til føremåla i lova, vert vesentleg sett til side.

Kvinnherad kommune har vurdert saka og finn ikkje grunnlag for å gje dispensasjon slik som søkt, jf. pbl. § 19-2.

### **KLAGEBEHANDLING, forvaltningsutvalet 09.03.2022**

**Klagefrist:** Klagen kom innan fristen (det vart gitt utsett klagefrist i saka)

**Uttale til klagen:** Klagen har ikkje vore sendt på uttale

### **Samandrag av klagen m/kommentarar frå administrasjonen**

1. Klagar hevdar at det er gitt 5-6 dispensasjonar frå byggegrense mot veg tidlegare til garasjar og hus i dette feltet.

#### Kommentar frå administrasjonen:

Administrasjonen viser til at dispensasjonar skal vurderast individuelt i kvar sak. Sakens fakta kan vere ulikt frå sak til sak og vurdering og konklusjon i sakane vil difor òg variere. Dersom det er gitt dispensasjonar i nærleiken til denne eigedomen betyr ikkje det automatisk at det må gis dispensasjon her og, sidan det må vurderast individuelt. Vi meiner difor at dette ikkje er eit viktig argument for å vurdere dispensasjonen på nytt.

2. Klagar hevdar vidare at tilbygg på bustadhuset ikkje vil gå lenger utover byggegrense enn terrasse er i dag, som allereie er utbygd.

#### Kommentar frå administrasjonen:

Tilbygget kjem delvis utanfor byggegrense mot veg og krev dispensasjon. Om eksisterande terrasse i dag går utover byggegrense kan ikkje vektleggjast når det er tilbygget som skal vurderast.

3. Om areal (17 m<sup>2</sup>) over tillatt bebygd areal så visar klagar til fleire dispensasjonar som er gitt i kommunen med opp mot 100 m<sup>2</sup> overskridelse så då kan dette verke bagatellmessig.

#### Kommentar frå administrasjonen:

Likt som under punkt 1 vil administrasjonen peike på at kvar dispensasjon skal vurderast individuelt i kvar sak, slik at det ikkje får vekt om det i kommunen er gitt andre dispensasjonar med større areal enn i denne saka.

I denne saka er administrasjonen negativ til dispensasjon frå byggegrense mot veg for å føre opp tiltaket. Dispensasjon frå utnyttingsgrad vil i denne saka ha negativt utfall fordi overskriding av utnyttingsgrad for eigedomen med omsøkt tiltak set omsyn bak reglane i planen vesentleg til side med planlagd utnytting.

4. Klagar hevdar vidare at hagestove eventuelt kan flyttast litt mot nord/aust men at det gjer ingen forskjell for sikten då terrenget er 2,2-2,5 meter over vegen og det er då bare store køyretøy som kan skimtas over.

Kommentar frå administrasjonen:

Administrasjonen ser heller ikkje at dette er eit godt alternativ, då sikten likevel blir ytterlegare redusert med tiltaket. Det er i dagens situasjon allereie dårleg sikt gjennom krysset/svingen, og kommunen kan ikkje vere positive til tiltak som reduserer sikten ytterlegare.

5. Klagar hevdar vidare at mur langs veg bare er positivt då vegetasjonen om vår/sommar skyt opp og hindrar sikten endå meir enn om det blir ein fin avslutning.

Kommentar frå administrasjonen:

Administrasjonen ser det positive med ein mur istadenfor vegetasjon ift kva som er enklast å halde ved like. Om vegetasjon i dag kan hindre sikt er det likevel ikkje eit argument for eit tiltak som administrasjonen vurderer vil hindre sikten ytterlegare - det er eigars ansvar å eventuelt ta i vare sikt så godt som mogleg med å ta ned vegetasjon der den hindrar sikt.

6. Klagar hevdar vidare at problemet i denne del av feltet er at vegane er så smale, bare 3,1 m asfalt sørover i feltet. Dette er vel og eit kryss og det i seg sjølv er opent og bredt i forhold til vegbredda og så må me ta i betraktning at fartsgrensa bare er 30 i heile feltet.

Kommentar frå administrasjonen:

Veg og park har vurdert tiltaket ut frå dagens situasjon og reknar òg med meir trafikk gjennom og forbi svingen og krysset i framtida. Det er vurdert ut frå søknad og observasjonar på synfaring at veg og park ikkje vil anbefale plasseringa av tiltaket. Administrasjonen ser ikkje at det er komen ny informasjon i klagen som gjer at vurderinga må takast på nytt.

7. Klagar er i tillegg kritisk til at kommunen drar på synfaring utan å ta kontakt med søkjar, slik at det ikkje er mogleg å diskutere på plassen om det er andre moglege løysingar.

Kommentar frå administrasjonen:

Synfaring for å vurdere omsøkt tiltak er i utgangspunktet ikkje for å vurdere alternativ, men for å vurdere det som er søkt om. Dersom søkjar ynskjer dialog i forkant av søknad er det høve til det.

8. Klagar hevdar vidare at utbygginga er veldig viktig ut frå sikkerheit for å sikre kanten som er veldig ujevn og forrevet etter sprenging for vegen og er derfor farleg å ferdast på for born og eldre.

Kommentar frå administrasjonen:

Administrasjonen er samd i at sikring av kanten kan vere ei forbetring som og gjer det meir trygt å ferdast på eigedomen. I dette tilfellet vil behov for eventuell sikring av eigedomen måtte gjerast innanfor byggjegrensa for at omsyn til trafikktryggleik kan ivaretakast. Det er forståing for at ein ønskjer å utnytte tomte annleis, men administrasjonen finn ikkje at omsyna til trafikktryggleik kan vike for fordelar tiltakshavar får ved etablering av omsøkte tiltak.

9. Klagar hevdar også at dette er så viktig at tiltakshavar kan gå i diskusjon om eventuelt å utvida vegen på motsett side av krysset på 190/61 som også er i familiens eige.

Kommentar frå administrasjonen:

Eigedomen det er føreslått å utvide vegen på er på andre sida av omsøkt eigedom, mot sørvest. Vi ser ikkje at utviding på denne sida vil gi ei løysing for sikt i krysset, og utvidinga ville i tillegg ha kravd dispensasjon frå plan for å utvide vegarealet.

## Konklusjon

Administrasjonen står fast ved vurderingane som førte til påklaga avslag, og meiner det ikkje er komen ny informasjon i klagen som endrar vurderingane. I dispensasjonar som går utover trafikkomsyn blir uttale frå vegmynde lagt avgjerande vekt på. Dette vert praktisert strengt, om det er kommunal eller fylkeskommunal vegmynde.

**Vedtaket sendast til:**

Statsforvaltaren i Vestland, justis og forvaltningsavdelinga for endeleg avgjerd.

**Kopi til:**

Partane

**Vedlegg:**

1. Søknad om tiltak, av 25.03.2021
2. Situasjonsplan, frå søknad
3. Teikning ny plan, frå søknad
4. Tilleggsinformasjon til søknad, av 20.05.2021
5. Søknad om dispensasjon, av 31.08.2021
6. Klage på delegert vedtak, av 10.01.2022