

Fra: Terje Rød[terjroe2@online.no]

Sendt: 01.11.2020 16:45:09

Til: Post[post@kvinnherad.kommune.no]

Tittel: Klage på vedtak gjort i byggesak Halsabrotet 101 (122/16) i forvaltningsutvalet 07.10.2020.

Til

Kvinnherad Kommune

Rosendalsveien 10

5470 Rosendal

Uskedalen 01.11.2020

Fra

Terje Rød

Halsabrotet 103

5463 Uskedalen

Vil med dette klage på vedtak gjort i byggesak Halsabrotet 101 (122/16) i forvaltningsutvalet 07.10.2020.

Siden det ikke er kommet opp nye opplysninger eller moment i saken og vi ikke synes kommunen følger de prinsipp og retningslinjene som fylkesmannen viser til da de den 16.06.2020 opphever Kvinnherad Kommune sitt vedtak fra 04.12.2019. Velger vi og opprett holde vår klage og stiller oss negative til det nye vedtaket som er gjort i forvaltningsutvalet i Kvinnherad kommune den 07.10.20. som ga dispensasjon til å øke utnyttelsesgraden fra 20% til 30% for byggesaken på tomten i Halsabrotet 101 (122/16) Uskedalen.

I Halsabrotet har vi en reguleringsplan datert 28.06.1990 som fortsatt er gjeldene, der det er vedtatt en utnyttelsesgrad av tomtene på opptil 20%. Kommunen har vedtatt en ny kommune plan 22.03.2018 som åpner for 30% utnyttelsesgrad på tomter som ikke er regulert. Den aktuelle tomten er regulert, dermed er også utnyttelsesgraden satt til 20% i.h.t. reguleringsplan.

Kommunen ønsker og gi dispensasjon fra utnyttelsesgraden p.g.a. reguleringsplanen er 30 år gammel og ikke speiler dages bolig marked.

Der de skriver at boligene blir større og tomtene blir mindre. Etter min mening er tomtene i Halsabrotet forholdsvis store, der de fleste tomtene er på mellom 900m2 til 1200m2. Og det etter våres mening burde være mulig å bygge seg et moderne og funksjonelt hus innenfor 20% utnyttelse av tomten. En bør heller benytte seg av muligheten i kommune planen til og gå opp til 30% utnyttelse grad i nye boligfelt. Der tomtene kan være vesentlig mindre og plasseringen av husene er tilpasset dette fra en begynner å planlegge og i gjennom hele regulerings prosessen. Og ikke presse inn unaturlig store nye boliger i allerede etablerte bolig områder, med de ulempene det fører med seg.

Fylkesmannn etter spør også hvordan utbyggingen i resten av planområdet har skjedd. Etter hva jeg har funnet ut er det gitt en dispensasjoner fra utnyttelses graden tidligere innenfor planområdet (påbygg til et bolighus). Men der skjedde utbyggingen uten nabo klager og på en måte som til passet seg naboene. Slik jeg nå forstår det legger kommunen opp til at det skal bli en proforma sak å søk om dispensasjon opp til 30% utnyttelse av tomtene i Halsabrotet. Dette må da også gjelde de allerede ferdige utbygde tomtene om noen ønsker å bygge på eller ut. Som igjen kan skape flere konflikter mellom naboer ved økt innsyn, tap av sol / lys og tap av utsikt. Til det skriver Fylkesmannen at det ikke skal være en kurant sak å fravike en gjeldene plan.

Her viser Fylkesmannen til Sivilombudsmannen sak. 2018/194.

Sitat:

Det klare utgangspunktet må være at dersom det fortsatt er mulig å ivareta hensynene bak planen slik den ble vedtatt, er det av mindre betydning at den er av eldre dato. Videre finner ombudsmannen at det forhold at

utnyttelsesgraden i gjeldene reguleringsplan er lavere enn det som er den rådene oppfatning om hva utnyttelsesgraden bør være, i utgangspunktet ikke kan ha særlig vekt i dispensasjonsvurderingen. Dispensasjonsvurderingen må knyttes opp mot hensynene bak bestemmelsen i gjeldene reguleringsplan. Et generelt ønske om å utnytte eiendommene på en annen måte enn da planen ble vedtatt, kan ikke ha særlig vekt i dispensasjonsvurderingen.

Sivilombudsmannen sak 2015/ 1365.

Dersom fortetningshensynet gjør seg så sterkt gjeldene i dette boligområdet at reguleringsplanen ikke lenger gir uttrykk for ønsket utnyttelsesgrad, bør det gjennomføres en planprosess for å endre planen. I en planprosess vil området kunne analyseres bredt, og det vil være mulig å vurdere hvilke tomter som er best egnet for utvikling og hvilken grad av utnyttelse som er ønskelig i området. At det i dag er et generelt ønske om å utnytte eiendommene på en annen måte enn da planen ble vedtatt, vil derfor ha begrenset vekt i en dispensasjonsvurdering.

Som en ser ut fra uttalelsene til Fylkesmannen og tidligere saker hos Sivilombudsmannen blir det etter min mening feil og fortsette den videre utviklingen i Halsabrotet boligfelt med å gi dispensasjoner og individuell behandling i hver sak. Da er det å lage en ny reguleringsplan en mer rett og naturlig måte å gjøre det på. Da kan alle berørte instanser og parter uttale seg og delta i plan prosessen. Da vil en se om det er behov eller ønskelig å forandre reguleringsplanen.

Kommunen lister også opp en del fordeler med og gi dispensasjon i denne saken, men etter våres syn er dette enten punkt som burde vært behandlet i en ny reguleringsplan eller personlige forhold som bare gagnar utbygger.

Ulempene til oss som nabo med økt innsyn, tap av sol/ lys og tap av utsikt er noe vi må regne med i tettbygde strøk. Dette er forhold som vil være påregnelige i et boligfelt, og særlig i forbindelse med kommunal fortetningspolitikk skriver kommunen. Dette er også moment som etter våres mening burde vært tatt med i en ny reguleringsplan om det er ønskelig.

Det som også forsterker ulempene for oss som naboer ved å øke utnyttelses graden på den aktuelle tomten er at det går en felles vei i bakkant av tomtene i denne dele av boligfeltet. Som legger beslag på ca. 200m² av tomtene. Allerede ved 20% utnyttelse er utnyttelsesgrad høy på disse tomtene. Ved å gi tillatelse til å øke utnyttelses graden på tomten til 30% kommer det omsøkte huset 4-5m lengre frem på tomten enn resten av husene i denne delen av feltet, der de andre husene ligger på en rett linje. En plassering vi andre ble pålagt av kommunen når vi bygget(også den grunnmuren som i dag står på om søkte tomten ligger på denne linjen).

Det har aldri vært noe problem for oss at det blir bygget på den aktuelle tomten (har tidligere tillatt at det blir plassert hus 2m fra felles grense). Men vi mener det må skje på de samme betingelser vedrørende plassering og høyde av huset, som vi andre vi ble pålagt av kommunen da vi bygget. Alle ulempene vi får med at det blir gitt dispensasjon til å øke utnyttelse på den aktuelle tomten, vil falle bort eller bli på et akseptabelt nivå. Om den om søkte boligen blir redusert til 20 % utnyttelse av tomten og bli flyttet opp på linje med de andre husene i denne dele av byggefeltet. Viser her også til Kommuneplanen for Kvinnherad 2018. I avsnitt 2.11 om Tilpassing og Tomtestorleik. Punkt 2.11.1. Står bla. at en ved fortetting i eksisterende utbygde område for bustader, skal nye bygninger tilpasse seg nabo bygg, terreng og landskap, samt som hovedregel underordna seg eksisterende byggelinje, volum, takform og gesims-/ mønehøyde. Som en ser her velger kommunen å se bort kommuneplanen fra 2018 om volum og etablert byggelinje i denne saken. Til tross for at de krevde at alle husene i denne delen av feltet skulle ligge på linje når de ble bygget.

Dette prosjektet har heller ikke så mye og si på sysselsettingen og tilflyttingen til kommunen som kommunen leger frem som en fordel, da det er flere ledige tomter i et byggefelt i bygden. Som dette huset kan bygges på uten at det er nødvendig med dispensasjon fra reguleringsplaner.

Etter vårt syn er ikke ulempene med å tillate en utnyttelsesgrad på 30% i Halsabrotet byggefelt utredet godt nok, med hensyn til bo miljø og trivsel. Da økt innsyn og tap av lys og sol er viktige trivsel faktorer. Om kommunen mener at fordelene med å øke utnyttelsesgraden på tomtene har så stor samfunns nytte i den videre utviklingen av Halsabrotet byggefelt, bør en lage en ny reguleringsplan som blir samkjørt med kommuneplanen. Der alle parter har rett til og uttale seg og delta i utviklingen og ikke bare de nærmeste naboene til hver enkelt dispensasjonssøknad som blir omsøkt.

Hilsen

Terje Rød

