

Saksframlegg

Kvinnherad kommune

Saksmappe *Saksbehandlar*

2019/1780- Hilde Kjelstrup
29

Saksgang		
Saksnr	Utval	Møtedato
2021/75	Forvaltningsutvalet	25.08.2021

Behandling dispensasjon - 186/303 - Bustad med garasje - Valen - Porsvikneset

Innstilling frå kommunedirektøren:

Kvinnherad forvaltningsutval gjev ikkje dispensasjon frå byggjegrænse mot veg og frå utnyttingsgrad i reguleringsplan for Porsvikneset – 186/31 m. fl. til bygging av bustad, garasje og carport. Planlagde tiltak i samsvar med dispensasjonssøknad av 08.04.2021 kan difor ikkje handsamast i samsvar med pbl kap 20 og tilhøyrande bestemmelsar.

Avslaget er heimla i pbl § 19-2 då omsyna bak byggjegrænse mot veg og grad av utnytting i reguleringsplanen blir vesentleg sett til side, og fordelane med tiltaka ikkje er klart større enn ulempene.

Saksprotokoll i Forvaltningsutvalet - 25.08.2021

Innstilling frå kommunedirektøren:

Kvinnherad forvaltningsutval gjev ikkje dispensasjon frå byggjegrænse mot veg og frå utnyttingsgrad i reguleringsplan for Porsvikneset – 186/31 m. fl. til bygging av bustad, garasje og carport. Planlagde tiltak i samsvar med dispensasjonssøknad av 08.04.2021 kan difor ikkje handsamast i samsvar med pbl kap 20 og tilhøyrande bestemmelsar.

Avslaget er heimla i pbl § 19-2 då omsyna bak byggjegrænse mot veg og grad av utnytting i reguleringsplanen blir vesentleg sett til side, og fordelane med tiltaka ikkje er klart større enn ulempene.

Forslag framsett i møte

Kai Morten Torget

Kvinnherad forvaltningsutval gjev tilsegn om dispensasjon frå byggjegrænse mot veg og frå utnyttingsgrad i reguleringsplan for Porsvikneset – 186/31 m. fl. til bygging av bustad, garasje og carport. Planlagd tiltak passar godt inn i området og gjev ei fornuftig utnytting av tomta, søkjar har justert og tilpassa seg godt samanlikna med tidlegare søknad. tilsegn er heimla i pbl. § 19-2 då omsyna bak byggjegrænse mot veg

og grad av utnytting i reguleringsplanen ikkje vert vesentleg satt til sides.

Forvaltningsutvalet vektlegg det at huset vert 1 etasje og at det gjev grunnlag for tillata at ein overstig utnyttingsgrad då det vert til mindre sjenanse for naboar. Garasjen er plassert og utforma for og ha batteri med straumlaging, den er plassert med branntryggleik som moment. Fordelane ved dispensasjon er etter ei samla vurdering klar større enn ulempene.

Administrasjonen får fullmakt til å gjera vedtak dersom det ikkje kjem negativ uttale.

Behandling

Saka vart lukka etter kommunelova § 11-5.

Røysting:

Torget sitt forslag fekk 6 røyster og vart vedteke. Harald Hauge røysta mot.

Vedtak

Kvinnherad forvaltningsutval gjev tilsegn om dispensasjon frå byggjegrense mot veg og frå utnyttingsgrad i reguleringsplan for Porsvikneset – 186/31 m. fl. til bygging av bustad, garasje og carport. Planlagd tiltak passar godt inn i området og gjev ei fornuftig utnytting av tomta, søkjar har justert og tilpassa seg godt samanlikna med tidlegare søknad.

tilsegn er heimla i pbl. § 19-2 då omsyna bak byggjegrense mot veg og grad av utnytting i reguleringsplanen ikkje vert vesentleg satt til sides.

Forvaltningsutvalet vektlegg det at huset vert 1 etasje og at det gjev grunnlag for tillata at ein overstig utnyttingsgrad då det vert til mindre sjenanse for naboar. Garasjen er plassert og utforma for og ha batteri med straumlaging, den er plassert med branntryggleik som moment. Fordelane ved dispensasjon er etter ei samla vurdering klar større enn ulempene.

Administrasjonen får fullmakt til å gjera vedtak dersom det ikkje kjem negativ uttale.

Ansvarleg søkjar: Byggkonsulent AS, Eikelandsberget 26, 5451 Valen

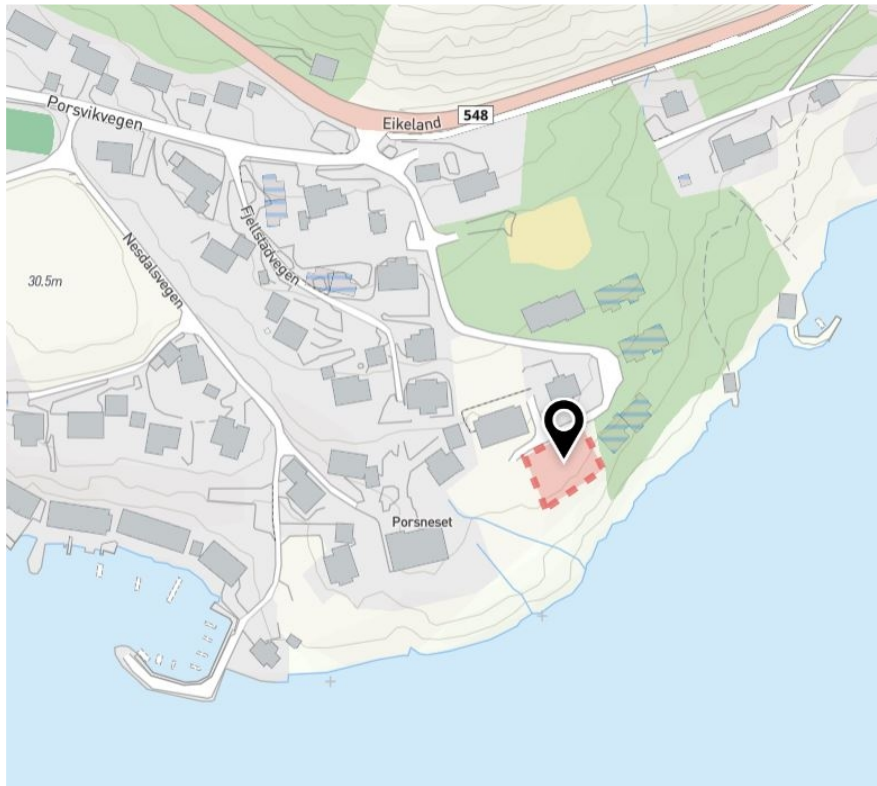
Tiltakshavar: Liv og Knut Rune Fatland, Eikelandsberget 39, 5451 Valen

Søknad dagsett: 08.04.2021, 25.05.2021, 15.06.2021

Om søknaden og eigedommen:

Det er søkt om dispensasjon frå byggjegrense mot veg i reguleringsplan for plassering av garasje og carport. Det er samtidig søkt om dispensasjon frå utnyttingsgrad på 30 % i reguleringsplan, til utnyttingsgrad på 36,2 % for tiltaka bustad, garasje og carport.

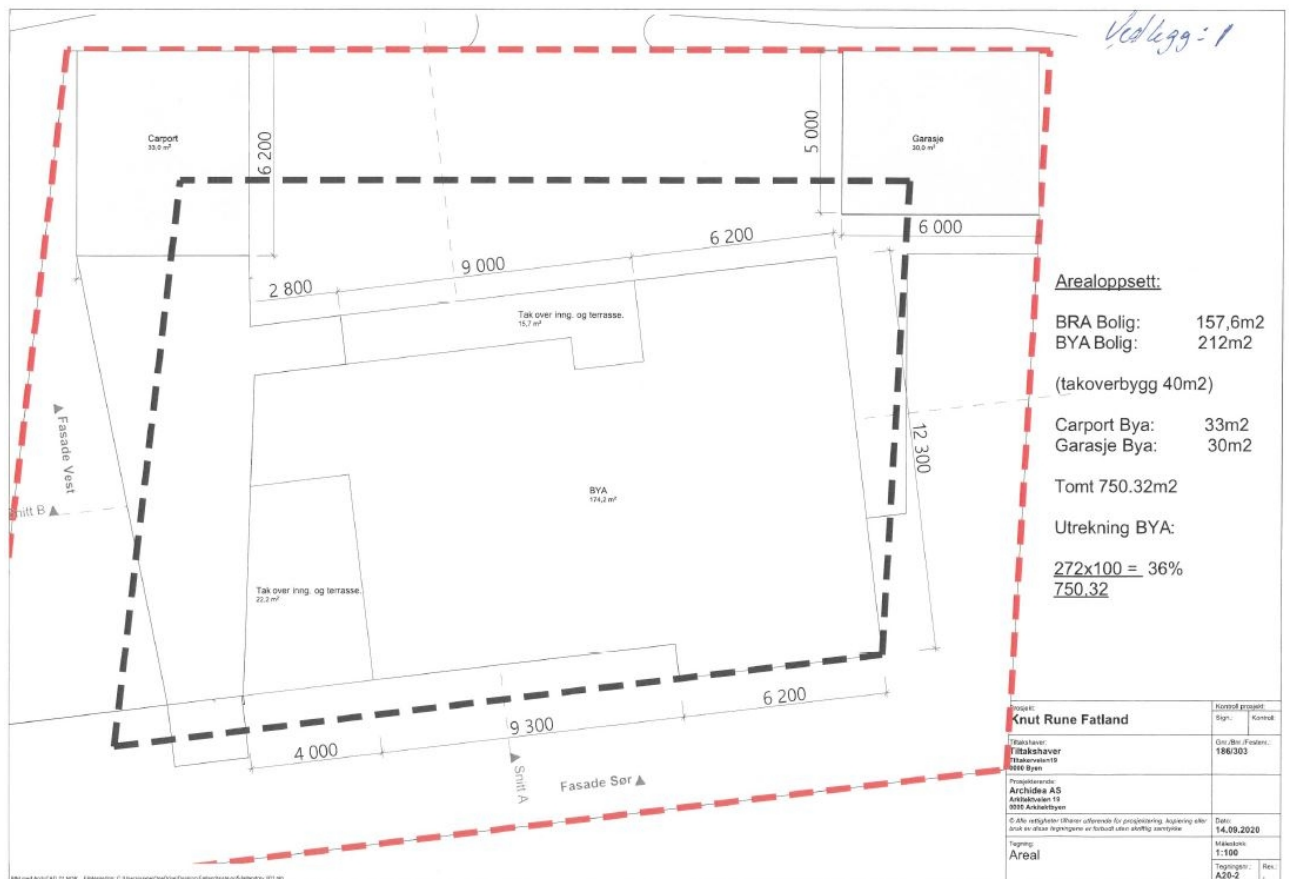
Gnr/bnr 186/303 er på 750 m² og er ubebygd.



Oversiktskart



Utomhusplan, frå søknad



Teikning areal, frå søknad

Grunngjeving med fordelar framheva av søkjar (sjå søknad for fullstendig tekst):

- Naboar har eit sterkt ønske om at det vert bygga på eitt plan for betre utsikt frå deira eigedomar
- Bygget blir energieffektivt med solceller på tak av carport og garasje, samt at det er sett av plass i garasje til batteri for lagring av straum
- Det er overbygg over uteplassar på grunn av helsemessige årsakar
- Det er god siktzone i begge retningar av veg

Det er vidare utgreidd av søkjar at ein ynskjer avstand mellom garasje og bustad sidan det skal vere batteri til solcellepanel i garasje, og det av sikkerheitsmessige grunnar bør vere avstand.

Arealstatus og strandsone

Gnr/bnr 186/303 er del av reguleringsplan for Porsvikneset – 186/31 m. fl. Eigedommen er regulert til frittliggande småhus og det er sett byggjegrænse mot veg i planen. Eigedommen er felt B5 der føresegna seier at BYA ikkje skal overstige 30%.



Eigedomen med reguleringsplan

Nabovarsel

Naboar er varsla og det er ikkje kome merknader.

Uttale frå regionale og statlege styresmakter

Saka har ikkje vore sendt på høyring. Dersom det blir gitt tilsegn til dispensasjon må saka sendast på høyring til følgjande:

Statsforvaltaren i Vestland

Merknad:

Vestland fylkeskommune

Merknad:

Naturmangfaldlova

Der tiltak råkar naturmangfaldet er det etter naturmangfaldslova § 7 stilt krav om at prinsippa i §§ 8-12 vert lagt til grunn som retningslinjer ved utøving av offentleg mynde. Kommunen har undersøkt naudsynte databasar og har ikkje gjort funn av trua eller verdifulle artar, naturtypar eller biotopar i området. I tråd med § 8 skal saka vurderast etter eksisterande og tilgjengeleg kunnskap. Kommunen legg på bakgrunn av undersøkinga til grunn at det på staden ikkje er naturmangfald som krev nærare vurdering etter §§ 9-12.

Kulturminne

Ingen registreringar i det omsøkte området.

Næring

Ikkje aktuelt

Støy

Ikkje aktuelt

Klimatilpassing

Ikkje aktuelt

Veg, vatn og avløp

Det er offentleg vatn og avløp i området. Det er regulert veg.

Aktuelle lovheimlar

Dei planlagde tiltaka krev dispensasjon etter pbl § 19-2 frå byggjegrænse mot veg og utnyttingsgrad i reguleringsplan.

Dersom det skal gjevast dispensasjon må omsyna bak reglane det vert dispensert frå, eller omsyna i føremåla til lova, ikkje verta vesentleg sette til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Vurdering

Søknaden gjeld dispensasjon frå byggjegrænse mot veg og frå utnyttingsgrad i reguleringsplan.

Carport og garasje er planlagd plassert 2,5 meter frå midte av privat veg, med veggliv i eigedomsgrensa. Byggjegrænse mot veg i reguleringsplanen er sett om lag 7 meter frå midte av vegen. Byggjegrænse mot veg skal mellom anna ta i vare omsyn til vegarbeid, vedlikehald, snøbrøyting, forhold for mjuke trafikantar, mv.

Kommunen har førespurt søkjar om dei har vurdert å trekkje både carport og garasje nærare bustaden. Søkjar har ikkje svara ut om planlagd plassering av carport. Søkjar grunngjer plasseringa av garasje ut frå sikkerheitsmessige grunnar, då det skal plasserast batteri til solcellepanel i garasje.

Omsyn bak byggjegrænse mot veg er mellom anna å ta i vare trafiksikkerheit og siktsone. Ved å plassere carport og garasje i eigedomsgrensa og med det kun 2,5 meter frå midte av veg, vil sikt langs vegen bli betydeleg redusert. I tillegg vil det bli vanskeleg med både vedlikehald og snøbrøyting av veg viss veggiv til carport og garasje blir plassert i grense til veg, noko som er særskild uheldig. Med dette meiner vi at dispensasjon frå byggjegrænse mot veg til å setje opp carport og garasje i eigedomsgrensa, 2,5 meter frå midte av veg vil setje omsyna bak byggjegrænse vesentleg til side.

Dei planlagde tiltaka med carport, garasje og bustad er summert opp til å ha BYA på 272 m², og tomta er på 750 m². Dette gir ei utnyttingsgrad på 36 %. I føresegna til reguleringsplanen skal BYA på B5 som er denne eigedomen ikkje overstige 30 %. At det er planlagd med både ein carport og ein garasje, og at det er planlagd tak over inngang og terrasse i nord og vest gjer at utnyttingsgrader går over fastsett grense i reguleringsplanen. Omsyn bak avgrensing av BYA i reguleringsplan er mellom anna å regulere bygningars volum sett i forhold til behov for uteopphaldsareal, belastning på infrastruktur og forholdet til omgjevnadane.

Søknad om dispensasjon frå utnyttingsgraden er grunnngjeven med at einebustaden er planlagd på eitt plan av omsyn til nabo og deira utsikt. Planen opnar for at det kan byggjast hus med 2 fulle etasjar pluss kjellar, med avgrensing av mønehøgde opp mot gitte koter. Planen vart endra i 2017, og då kunne føresegn for felt B5 vore endra viss det er ulempe for tomtar i bakkant med hus her over ein etasje. At ein byggjer med ein etasje og ikkje fleire gjer at tak over uteplassar kunne vore løyst på anna måte med fleire etasjar, innafor utnyttingsgraden. Med tiltaka garasje og carport i tillegg ville truleg dette ikkje løyst utfordringa ift utnyttingsgrad.

BYA på bustad medrekna tak over inngang og terrasse i nord og vest er på 212 m². Tak over inngang og terrasse i nord og vest gir BYA på til saman 37,9 m². Grunnngjeving for tak er av helsemessige årsaker, at det er nødvendig med tak for å kunne sitje ute sjølv om det er sol. Kommunen har førespurt om det er nødvendig med tak over inngang i nord då nordvendt uteplass mot veg ikkje framstår som typisk uteplass i tillegg til at det her vil vere lite sol store deler av dagen. Søklar har svara at det ønskje om tak her.

Då behovet for tak er grunnngjeven med helsemessige årsaker må vi trekke frem at helsemessige årsaker normalt sett ikkje har avgjerande vekt i dispensasjonssaker, jf. forarbeida med Ot.pr. nr. 32 (2007-08). Sivilombudsmannen har og i sak 2008/254 uttala at dersom subjektive forhold unntaksvis skal gis vekt, må det vere særlege behov, utover det vanlege. Det er ikkje føringar for når forvaltninga kan legge vekt på personlege forhold i dispensasjonssaka.

Her er det helsemessige grunnar til ynskje om tak over inngang og terrasse i nord og vest, og muligheita til å nytte seg av uteplass. Vi ser at tak over terrasse i vest vil tene dette føremålet og er positive til dette. Samtidig der vi ikkje behov for takoverbygg for å nytte seg av uteplass i nord då dette er areal vi reknar som at ein ikkje vil opphalde seg på over lenger tid, og ein mister heller ikkje då moglegheit til å nytte seg av uteplass viss det ikkje er tak over dette. Vi er meiner difor det ikkje kan leggjast vekt på helsemessige grunnar til å gå ut over utnyttingsgrad i reguleringsplan for å ha tak over inngangsparti i nord.

Grunngjeving for at ein må gå ut over grense for BYA i planen er at det skal vere eit energieffektivt bygg med solceller på tak av carport og garasje, i tillegg til at det setjast av plass i garasje til batteri for lagring av strøm. Kommunen har førespurt søklar om ein har vurdert solceller på tak på bustad, og kva areal som er sett av for batteri for lagring. Illustrasjon viser at det skal vere plass til til saman tre bilar i carport og garasje, utan at det er vist størrelse på areal batteriet krev. Viss behovet for både carport og garasje er grunnngjeven med behov for lagring av batteri er det vanskeleg å sjå dette når areal til batteri ikkje er vist. Vi har og bedd om vurdering på å plassere batteriet i teknisk bod eller sportsbod i bustad. Som svar på dette seier søklar at størrelse på batteri ikkje er avklart, og at batteriet ikkje bør stå innvendig i bustad av sikkerheitsmessige grunnar. Elles blir det vist til anna lagringsbehov i garasje.

Dispensasjon skal ikkje vere kurant å gi, men er eit unntak frå å følgje t.d. reguleringsplan. Planen det er søkt om dispensasjon frå her er frå 2009, endra i 2017. Å bryte både med byggjegrense mot veg i tillegg til utnyttingsgrad bør i utgangspunktet søkjast om som endring til plan men er ikkje tatt opp som endring i 2017. At ein no søkjer dispensasjon når byggetiltaka er reelle på eigedomen er forståelig, men når det ikkje er vist i søknad at det er vurdert solcellepanel på bustadtak, og ikkje vist kva areal batteri krev, kan vi ikkje sjå at dette er ein løysing som tvinger seg fram for å få ein funksjonell eigedom.

Som nemnd tidlegare er omsyn bak avgrensing av bebygd areal mellom anna å regulere volum sett i forhold til behov for uteoppfallsareal og forholdet til omgjevnadane. Eigedomen er i utgangspunktet lita i størrelse (750 m²) med skrånande terreng. Å bygge ut eigedomen med 36 % vil redusere uteoppfallsareal og setje omsyn til dette vesentleg til side. I forhold til omgjevnadane og sett i samanheng med plassering av carport og garasje i eigedomsgrense mot veg, vil omsyn til omgjevnadane bli sett vesentleg til side.

Fordelen med eit energieffektivt bygg med solcellepanel og lagring i batteri er positivt for miljøet og difor ikkje kun for eigar. Når den same løysinga verkar å kunne gjennomførast med solcellepanel på tak på bustad sånn at ein ikkje må ha carport i tillegg til garasje, kan ein ikkje legge vekt på fordelene.

Grunngjeving

Ut frå ei samla vurdering kan vi ikkje gi dispensasjon etter pbl § 19-2 då omsyna bak byggjegrænse mot veg og grad av utnytting i reguleringsplanen blir vesentleg sett til side, og fordelane med tiltaka ikkje er klart større enn ulempene.

Vedlegg

Dispensasjonssøknad

Søknad om tiltak

Utgreiing frå søkjar