



KVINNHERAD
K O M M U N E

Politisk og administrativt sekretariat

«MOTTAKERNAVN»

«ADRESSE»

«POSTNR» «POSTSTED»

«UTLANDSADRESSE»

Saksbehandlar	Tlf. direkte innval	Vår ref.	Dykkar ref.	Dato
Torill Slåke		2019/1429-3	«REF»	07.10.2019

Særutskrift - 112/160, 112/161 - Einebustad - Dimmelsvik - Elise og Stig Sundal

Kvinnherad forvaltningskomite hadde saka føre i møte 02.10.2019 med vedtak nr. 2019/115. Vi legg ved utskrift av møteboka og syner til vedtaket.

Alle dokument som høyrer til saka ligg på kommunen sitt elektroniske arkiv:
<http://82.134.72.200/elnnsynKK/RegistryEntry/Case?caseId=63854>

Eventuelle spørsmål kan rettast til sakshandsamar.

Vedtaket er eit enkeltvedtak som ein kan klaga på etter forvaltningslova kapittel IV og plan- og bygningslova § 1-9. Klagefristen er 3 veker i frå vedtak vert motteke.

Sidan saka gjeld dispensasjon etter plan- og bygningslova kapittel 19 vert kopi av vedtaket sendt til aktuelle regionale og statlege styresmakter for klagevurdering. Eventuell klage skal handsamast av Fylkesmannen som siste klageinstans.

Eventuell søknad om løyve etter plan- og bygningslova kapittel 20 vil bli handsama av kommunen etter at klagefristen har gått ut.

Dispensasjonsløyvet fell bort 3 år etter vedtaksdato dersom tiltak ikkje er igangsett.

Med helsing

Bente Høyland
Møtesekretær

Brevet er godkjent elektronisk og har difor inga underskrift.

Kopi til:
Torill Slåke

Mottakarar:
Stig Sundal
FYLKESMANNEN I VESTLAND
HORDALAND FYLKESKOMMUNE

Saksframlegg

Kvinnherad kommune

Saksmappe Saksbehandlar

2019/1429-2 Torill Slåke

Saksgang		
Saksnr	Utval	Møtedato
2019/115	Forvaltningskomiteen	02.10.2019

Behandling dispensasjon - 112/160, 112/161 - Einebustad - Dimmelsvik - Elise og Stig Sundal

Innstilling frå kommunedirektøren:

Kvinnherad forvaltningskomite gjev dispensasjon frå føresegnene i reguleringsplan for Fitjaåsen vedtatt 03.03.1977, til oppføring av bustadhus slik det er søkt om og vist på teikningar og kart i søknad av 23.04.2019. Bustadhus kan difor omsøkjast og handsamast i samsvar med pbl kap 20 og tilhøyrande føresegner. Løyvet er heimla i pbl § 19-2 då omsyna bak reglane det vert dispensert frå, eller omsyna i føremåla til lova, ikkje vert vesentleg sette til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Dette er resttomter i ein eldre reguleringsplan, der ein med denne utbygginga får nytta ut arealet mellom fylkesvegen og kommunevegen på ein tilfredsstillande måte.

Behandling i Forvaltningskomiteen den 02.10.2019

Kommunedirektøren si innstilling vart samrøystes vedteken.

Vedtak frå Forvaltningskomiteen den 02.10.2019

Kvinnherad forvaltningskomite gjev dispensasjon frå føresegnene i reguleringsplan for Fitjaåsen vedtatt 03.03.1977, til oppføring av bustadhus slik det er søkt om og vist på teikningar og kart i søknad av 23.04.2019. Bustadhus kan difor omsøkjast og handsamast i samsvar med pbl kap 20 og tilhøyrande føresegner. Løyvet er heimla i pbl § 19-2 då omsyna bak reglane det vert dispensert frå, eller omsyna i føremåla til lova, ikkje vert vesentleg sette til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Dette er resttomter i ein eldre reguleringsplan, der ein med denne utbygginga får nytta ut arealet mellom fylkesvegen og kommunevegen på ein tilfredsstillande måte.

Søkjjar: Elise og Stig Sundal, Seimshamrane 28, 5472 Seimsfoss

Søknad mottatt: 23.04.2019

Om søknaden og eiedommen:

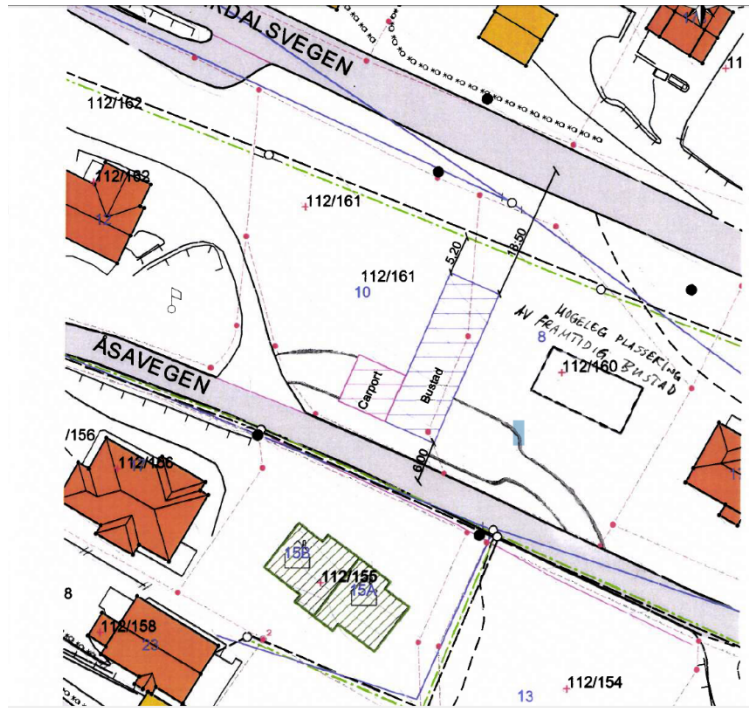
Det vert søkt om dispensasjon frå reguleringsplanen til oppføring av bustad, § 6 bygningane skal ha saltak.

Bygget har flatt tak

Bygget er tenkt plassert over to eigedommar 112/160 og 161.

Bygget har ei moderne utforming med garasje/lager i underetasje og elles alt på eit plan i hovudetasjen. Deler av hovudetasjen er ikkje underbygd med grunnmur, og gjev dermed eit inntrykk av å «sveva» over det naturlege terrenget.

Grunnflate bustad ca 136m², i tillegg kjem carport 49 m².



Det vert og søkt dispensasjon frå byggjegranser langs veg.

Grunngjeving med fordelar framheva av søkjar/i søknaden:

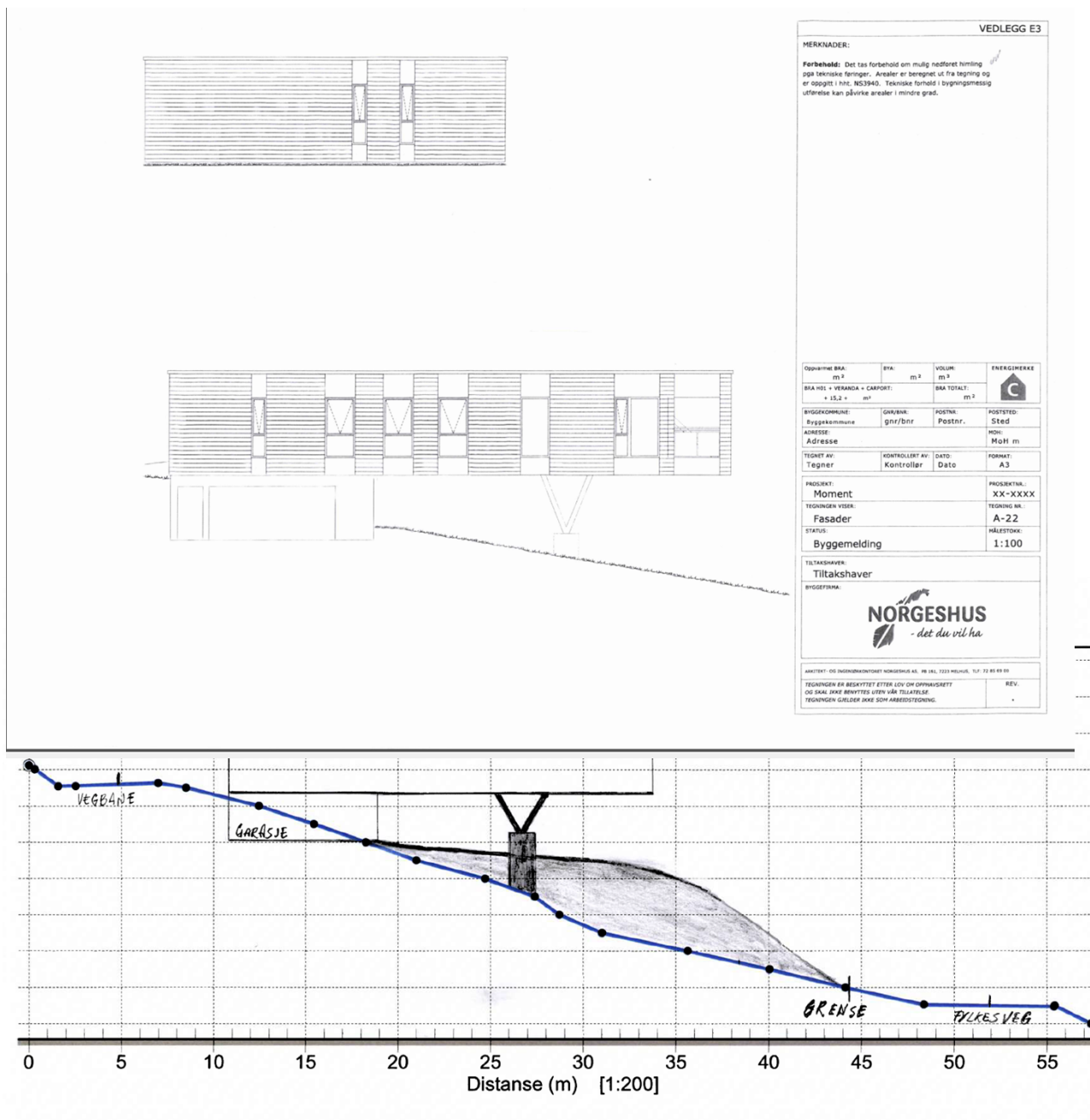
- Ynskjer eit moderne hus med universell utforming og livslaupstandard
- Eit hus som er om lag vedlikehaldsfritt
- Sjølv om plasseringa av huset går over to tomter, er det likevel plass til eit fullverdig bustadhus på 112/160 i framtida
- Arealet vert nytta optimalt
- Skråning ned mot fylkesvegen nærast urørt, med unntak av nedsaging av tre og pussing med gravemaskin.

Storleik på tomtene er 1114 m² og 1027 m². Byggjegrænse til fylkesvegen er sett til 30 m og til kommunal veg 6 m.

Arealstatus

Arealet er avsett til bustadområde i reguleringsplan for Fitjaåsen, vedtatt 03.03.1977, det er fastsett byggjegrænse mot sjø i kommuneplan for Kvinnherad vedtatt 22.03.2018.





Nabovarsel

Naboar er varsla, det ligg føre merknader:

Naboar på 112/20: Maria Sachiko Martinsen, Siv Skaar, Brith Ume Yokota har merknad til at det vert laga veg nær deira eigedom og at det kan føra til problem med drenerings- og overflatevatn på deira eigedom.

Dette må ansvarleg søkjar følgje opp i byggesaka, det er krav i plan- og bygningsloven og byggesaksforskrifta at drenering av overflatevatn skal ivaretakast og løysast i alle byggesprosjekt.

Uttale frå regionale og statlege styresmakter

Saka har ikkje vore sendt på høyring, men vert sendt for klagevurdering til følgjande:

Fylkesmannen i Vestland

Hordaland fylkeskommune

Saka vert sendt til Statens vegvesen for uttale til dispensasjon frå byggjegransa langs fylkesveg 48.

Naturmangfaldlova

Ingen registreringar i området om spesielle naturtypar eller biotopar

Kulturminne

Ingen registreringar

Næring

Ikkje relevant

Støy

Tiltaket ligg innanfor gul støysone i ht. T-1442. Dette må takast omsyn til ved prosjektering av bustaden.

Klimatilpassing

Ikkje relevant

Veg, vatn og avløp

Kommunal veg, offentleg vatn og avløp ligg fram til tomtegrense

Aktuelle lovheimlar

Det planlagde tiltaket krev dispensasjon etter pbl § 19-2 frå reguleringsplan for Fitjaåsen vedtatt 03.03.1977.

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

Det vert søkt om dispensasjon til oppføring av bustad med ei anna takform enn det reguleringsplanen tillet. Bustaden har og eit utfordrande uttrykk, då deler av huset er utan grunnmur og berre fundamentert med eit pelesystem. Bygget går over to tomter, men det kan likevel vera plass til eit framtidig bustadbygg på 112/160. Byggegrense mot fylkesveg 48 er 30 m i reguleringsplanen, og plassering av det planlagde bygget ligg 18,5 m frå vegmidte. Kommunedirektøren meiner det kan gjevast dispensasjon frå byggegrensa til den avstanden, p.g.a bygget si utforming, og andre at andre eldre hus i området ligg nærare enn 30 m. (Statens Vegvesen gav uttale til ein søknad om dispensasjon frå byggjegrænse i 2015, og sette den då til minimum 18 m, det var då søkt om tomannsbustader, ePhortesak 2015/1568) Kommunedirektøren meiner det er positivt at desse resttomtene vert nytta, og at det er mogleg å plassera det omsøkte bygget slik det er planlagt. Naboar har ingen merkande til bygget, men gjer merksam på at overflatevatn må handterast slik at det ikkje vert til ulempe for omgjevnadane. Sidan bygget vert plassert innanfor gul støysone må dette takst omsyn til, og evt. støyfagleg vurdering må liggja føre.

Grunngjeving

I samsvar med utgreiinga ovanfor og etter ei samla vurdering meiner kommunedirektøren at det kan gjevast dispensasjon frå reguleringsplanen når det gjeld plassering og utforming av bygget, samt byggjegrænse til fylkesvegen. Fordelane med å gje dispensasjon er større enn ulempene.

Kopi:
Partane

1. Søknad om dispensasjon mottatt 23.04.2019
2. Kart
3. Teikningar