



BYGGKONSULENTEN AS

Eiklandsberget 26

5451 VALEN

Saksbehandlar

Tlf. direkte innval

Vår ref.

Dykkar ref.

Dato

Svein Marken

952 12 653

2019/1780-36

15.12.2021

## DELEGERT DISPENSASJON OG IGANGSETJINGSLØYVE - EITT- TRINNSSØKNAD – delegert vedtak

Tiltak:	Einebustad med garasje og carport
Gnr/bnr:	186/303
Byggestad/adresse:	Porsvikneset, 5451 Valen
Tiltakshavar:	Liv H. Fatland og Knut Rune Fatland, Eiklandsberget 39, 5451 Valen
Ansvarleg søkjar:	Byggkonsulenten AS, Eiklandsberget 26, 5451 Valen
Matrikkel:	Bustad: BYA:212m <sup>2</sup> BRA:HO1:158m <sup>2</sup> BTA:HO1:173m <sup>2</sup> Garasje: BYA:30m <sup>2</sup> BRA:27m <sup>2</sup> BTA:30m <sup>2</sup> Carport: BYA:33m <sup>2</sup> BRA:30m <sup>2</sup> BTA:33m <sup>2</sup>

### Delegert vedtaksnr.: 2021/744

#### Dispensasjon:

Med heimel i plan og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå byggjegrense mot veg og frå utnyttingsgrad 30% i reguleringsplan for Porsvikneset – 186/31 m. fl. til bygging av bustad, garasje og carport. Samla BYA for tiltaket vært 36%. Garasje har lagringsplass for solcellebatteri og det bør då vera noko avstand til bustad. Plassering garasje og carport over byggegrensa gjev soleis ei fornuftig utnytting av tomta. Dispensasjonen vil ikkje koma vesentleg i strid med intensjonane i planen, og fordelane er større enn ulempene etter ei samla vurdering.

#### Igangsetjingsløyve:

Med heimel i plan- og bygningslova (PBL) § 20-3 vert søknad journalført 10.03.2021/08.04.2021/15.06.2021 og tilhøyrande planar og teikningar godkjent. Godkjenninga omfattar òg tiltaksklassar, gjennomføringsplan og ansvarsrettar for:

- Byggkonsulenten AS; SØK,PRO(Tømmer/snekkerarbeid,betongarbeid),

*UTF(Tømmer/snekkerarbeid,betongarbeid).T.kl.1.*

- *Thormodsæter Entreprenør AS; PRO(Grunnarbeid og muring), UTF(Grunnarbeid og muring).T.kl.1.*
- *Into Røyr AS; PRO(Sanitæranl. og stikkleidn.), UTF(Sanitæranl. og stikkleidn.).T.kl.1.*
- *Kvinnherad Kommune; UTF(Oppmålingteknikk).T.kl.1*
- *Byggmester Kjell Lutro; Uavhengig kontroll(fuktsikring/lufttetthet)*

**Vilkår:**

1. Innmålingsdata for oppdatering av kart må sendast inn straks tiltaket er plassert, seinast ved søknad om bruksløyve/ferdigattest.
2. Sjå vilkår i tilknytingsløyve frå Eining for Vatn og Avløp, datert 03.03.2021.

***Tiltaket kan igangsetjast straks klagefrist på 3 veker er gått, og det ikkje føreligg klage***

Løyvet er gyldig i 3 år frå vedtaksdato, etter denne tid fell løyvet bort. Dersom føresetnadane vert endra i høve til dette løyvet, må det søkjast om endring av løyve.

Dette løyvet er eit enkeltvedtak som ein kan klaga på etter vilkåra i forvaltningslova § 28 og PBL § 1-9. Klagefristen er 3 veker i frå løyvet vert motteke.

**Grunnlag for løyvet:**

Vedtak frå Forvaltningsutval den 25.08.2021

*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.*

**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.



### **Uttale frå regionale og statlege styresmakter:**

Saka har ikkje vore sendt på høyring før dispensasjonsbehandlinga.

Det er gjeve tilsegn til dispensasjon og saka har vore på høyring til fylgjande:

Statsforvaltaren i Vestland:

Ingen merknad motteke.

Vestland fylkeskommune:

Har ikkje merknad til at det vert gjeve dispensasjon frå byggjegrænse mot veg og frå utnytningsgrad i gjeldande reguleringsplan til bygging av bustad, garasje og carport.

### **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 naudsynete 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.

### **Aktuelle lovheimlar :**

Dei planlagde tiltaka krev dispensasjon etter pbl § 19-2 frå byggjegrænse mot veg og utnytningsgrad 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

### **Konklusjon:**

Søknaden gjeld igangsetjingsløyve og dispensasjon frå byggjegrænse mot veg og frå utnytningsgrad på 30% i gjeldande reguleringsplan. Det er vektlagt at huset vert på 1 etasje, og at deler av BYA overskridinga skuldast takoverbygg. Dette vært då eit lågt universelt utforma bygg som soleis gjev mindre sjenanse for naboar. Garasjen er plassert og utforma for å ha batteri med straumlaging. Den er plassert med branntryggleik som moment.

Etter samla vurdering finn ein ikkje at hensyna bak bestemmelsane som det er søkt dispensasjon frå i vesentleg grad vert sett til sides, og ein finn fordelane større enn ulempene. Det følgjer av plan og bygningslova at kommunen kan gje dispensasjon om vilkåra i pbl. § 19-2 er oppfylt. Kommunen har ikkje ei plikt til å gje dispensasjon, men skal foreta ei særskilt vurdering av om det er hensiktsmessig å innvilge søknaden. Hensiktsmessighetsvurderinga er eit forvaltningskjønn der politiske vurderingar er relevant. Ein skal ta omsyn til lokalt sjølvstyre, men det frie skjønnet er avgrensa av forbod mot usakleg forskjellsbehandling. Administrasjonen vurderar i denne saka at vilkåra for å gje dispensasjon er oppfylt. Praxis i Kvinnherad kommune er at det vert gjeve dispensasjon om vilkåra er oppfylt. Frå administrasjonen si side kan det vere aktuelt å rå frå å gje dispensasjon sjølv om vilkåra er oppfylt, særskilt i sakar der det er pågåande planarbeid eller særskilte omsyn/brukarinteresser som gjer seg gjeldande. Administrasjonen finn ikkje at det er tilfelle i denne saka. Saka er ikkje av prinsipiell karakter og det er i tråd med praksis å gje dispensasjon der vilkåra er oppfylt.

- Vedtaket vert sendt Statsforvaltaren i Vestland for klagevurdering.

## **Merknader**

- Dette løyvet er sendt til ansvarleg søker som skal varsle utførande og kontrollerande om løyvet og vilkåra til dette. Likeins skal han saman med ansvarleg kontrollerande leggja til rette for gjennomføringa av kontrollen.
- Rekning for saksbehandlarsgebyr ifølge vedtekne gebyrregulativ vert sendt frå Økonomikontoret til tiltakshavar.
- Søknad om ferdigattest med oppdatert gjennomføringsplan og sluttdokumentasjon må sendast kommunen i samsvar med PBL § 21-10 når tiltaket er ferdig. Bygningen må ikkje takast i bruk før ferdigattesten eller mellombels bruksløyve ligg føre.

Alle lovtilvisingar i dette løyvet kan ein finna under internettportalen: **[www.dibk.no](http://www.dibk.no)**

*For kommunedirektøren i Kvinnherad*

Svein Marken  
Rådgjevar

*Brevet er godkjent elektronisk og har difor inga underskrift*

### Kopi til:

Tiltakshavar  
Referatsak forvaltningsutvalet  
Matrikkelen  
Sektor for teknikk og miljø  
Førebyggjande brann v/feiar  
Statsforvaltaren i Vestland

### Vedlegg:

Vedtak behandling dispensasjon  
Søknad om dispensasjon  
Søknad om tiltak