



**PROSJEKTADMINISTRASJON – REGULERING - KOMMUNALTEKNISK
PLANLEGGING**

Bjørnafjorden kommune
Byggesak
Postboks 24
5649 EIKELANDSOSEN

Postboks 103
5649 EIKELANDSOSEN
TLF: 56 58 11 30
Faks: 56 58 11 99
post@byggadmin.no

Dato: 11.10.2023

BYGGESAK PÅ GNR 177, BNR 105, SKÅTAKLUBBEN

SAK 23/4668 - KLAGE PÅ AVSLAG

Tiltakshavar: Kim Skåtun og Yulia Skåtun

Det er i brev datert 19.09.2021 (mottatt 22.09.2023), gitt avslag på søknad om dispensasjon fra utnyttingsgrad på 8% til 14% BYA for utviding av bustad og garasje med teknisk rom på 177/105.

Bustad på 177/105 var opprinneleg driftsbygning for fiskeanlegget som ligg på nabotomta. Den blei gjort om til bustad i 1993, men er ikkje tilrettelagt som ein familiebustad og innfrir ikkje dagens tekniske krav. Tiltakshavar ynskjer ein miljøvenleg og energieffektiv bustad, der dei skal vera sjølvforsynt med energi. Tiltakshavar arbeidar med fornybar energi og bærekraft og det er viktig for dei at det blir gjort minst mogleg permanente endringar i den sårbare naturen. Difor er skissert løysning å bygge sammen garasje og hus på allereie planert område slik at ein unngår sprengingsarbeid. Dette planerte arealet er tenkt brukt til dobbelt garasje og tekniske rom.

Då reguleringsplanen vart laga vart området gjort om frå LNFR til bustadføremål, men det står ikkje oppgitt nokon plass kor stort areal på 77/105 som vart gjort om til bustadføremål. Ut frå intensjonane frå arealplanlegar var det aldri meininga at ein ikkje kunne modernisere / utvide eksisterande bustad. Det er sagt konkret at det skal ikkje opna opp for nybygg. Me meiner at det her er snakk om tolking av reguleringsplanen, og ut frå plankonsulent vart BYA sett til 8% ut frå at tomta var svært stor. Det er også vurdert i planomtalen at ein ikkje ønsker nye byggetiltak, med dette er meint nye bygg. I avslaget står det at utnyttingsgrad og høgder er detaljert regulert. Og dette stemmer for dei andre tomtene, men det er ikkje detaljert for 177/105, her er det sett byggegrense og utnyttingsgrad. Men i planomtalen står det: «*Dei eksisterande tiltaka som er teke opp i reguleringsplanen (bustad ved sjø, hytte og næringsareal) vert ikkje konsekvensutgreidd som del av planarbeidet, sjå pkt 7. Områda får no rett føremål ihht eksisterande bygg og bruk.*» Hovudgrunnen til at 177/105 vart tatt med i reguleringsplanen var for å gi den rett føremål som er bustad.

Ut frå våre berekningar i hht. planomtale (arealtabell i punkt 8.11) er det 2370 m² som er rekna som bustadføremål (gult område) på 77/105. Med 8 % BYA tilsvarer det maks 190 m² BYA.



I avslaget står det vidare at slik kommunen ser det, var det eit bevisst val at utnyttingsgraden på tomta vart sett så lavt. Det blir vist til planomtalen som seier: «*Reguleringsplanen endrar arealføremåla frå LNF på desse tre områda. Det opnast ikkje for ny bygging i desse tre områda, og ein vurderer endringane som små og ikkje pliktig å konsekvensutgreie.*» Her meiner me også at det blir spørsmål om tolking av kva ein meiner med ny bygging. Intensjonen har vært at det ikkje skal vera nye bygg i området, og ein skal ta vare på strandsona. Tiltakshavar ynskjer å bygge garasje saman med huset og trekke garasjen lenger vekk frå sjøsida.

Det står vidare i avslaget:

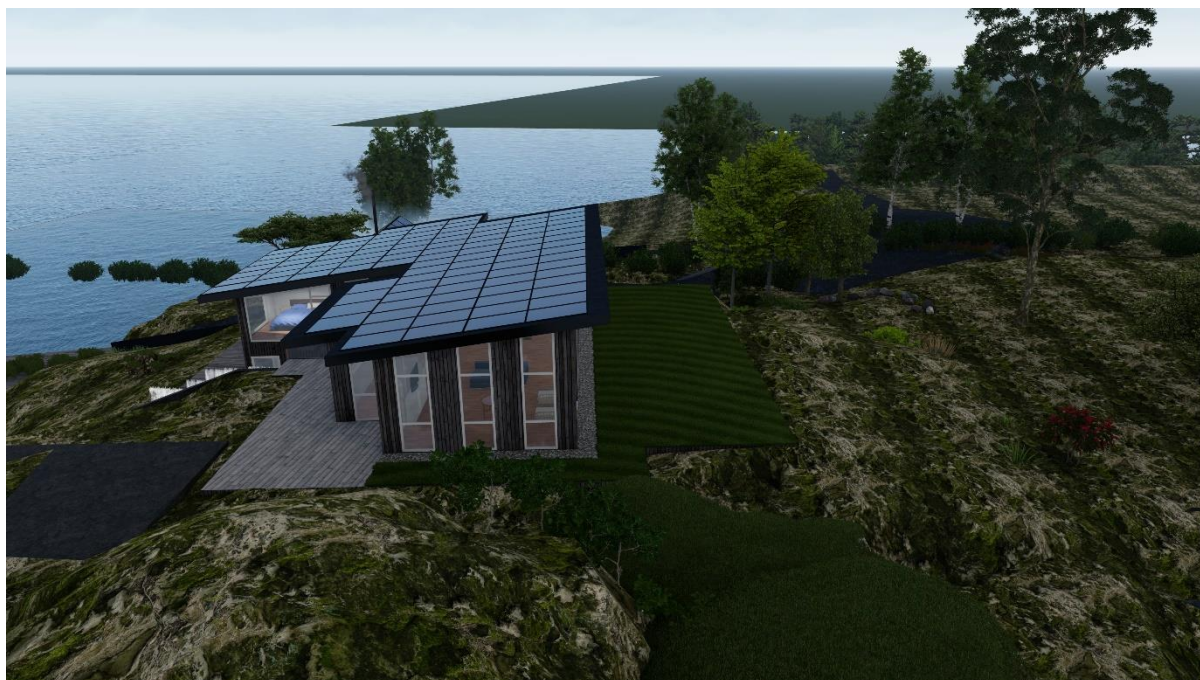
Som det går fram av planomtalen har intensjonen vert at bebyggelsen her skulle haldast om lag som en var. Eigedomen ligg eksponert til ytst på neset og det er om lag 20 meter til strandsona på det kortaste. Det følger av føresegna til planen punkt 2.1.4 at «Bustadene skal sterkt tilpassast eksisterande terreng.» Landskapsverknad er såleis eit sentralt moment.

Me er ikkje einige i at intensjonane i planen var at bebyggelsen på tomta skulle vera omtrent slik den var, ut frå planomtalen har intensjonen vært at 177/105 skal få føremål som bustad. Grunnen til at det er viktig å få føremål som bustad er for at ein skal sleppe å søkje om dispensasjon kvar gang ein skal gjera noko på tomta. Dersom det var meininga at tomta og bebyggelse skulle vera slik den var ville det ikkje hatt nokon betydning kva føremål tomta hadde og kunne like gjerne hatt føremål som LNFR. I tillegg er det sett byggegrenser på tomta, noko som også indikerer at det skal vera moglegheit til å kunne renovere/utvide eller gjera mindre bygningstiltak på tomta innanfor byggegrensene.

Kommunen skriv vidare at slik dei ser det er det framleis noko handlingsrom til å utvide bustaden. Når bustaden allereie er opp mot fullt utnytta kan ikkje tiltakshavar sjå at kostnaden med å utvida bustaden med nokre få kvadratmeter vil svara seg, bustaden har allereie 2 etasjar. Dei vil heller ikkje då ha moglegheit til å bruke energi- og miljøvennlege løysingar noko som krev større areal. Ei slik løysing vil ikkje vera framtidsretta. Reguleringsplanen var utarbeida før TEK17 kom og det har skjedd store endringar i samfunnet dei siste åra mht. energibehov og energilagring og dette bli enda viktigare i framtida.

Me er einige med kommunen i at det er ein stor auke i BYA frå 8% til 14%. Tiltakshavar ynskjer derfor å imøtekoma kommunen så mykje som mogleg.

Påbygget som det er søkt om ligg på allereie planert område, det er sprengt ned areal for oppstillingsplass til bilar og spreiegrøft. Flaggstonga står i dag på steinmassar som er resultat av spreiegrøfta som ligger vest for flaggstonga, og går heile vegen ned til sjøen i nord. Det var i utgangspunktet tenkt at desse massane skulle fjernast for å få ei breiare spreiegrøft og lage eit nytt leikeområde for borna som var lengre vekk frå næringsområdet, særleg med tanke på dei oppgraderingane og auka trafikkmengda som er gjort i næringsområdet dei siste 5 åra.

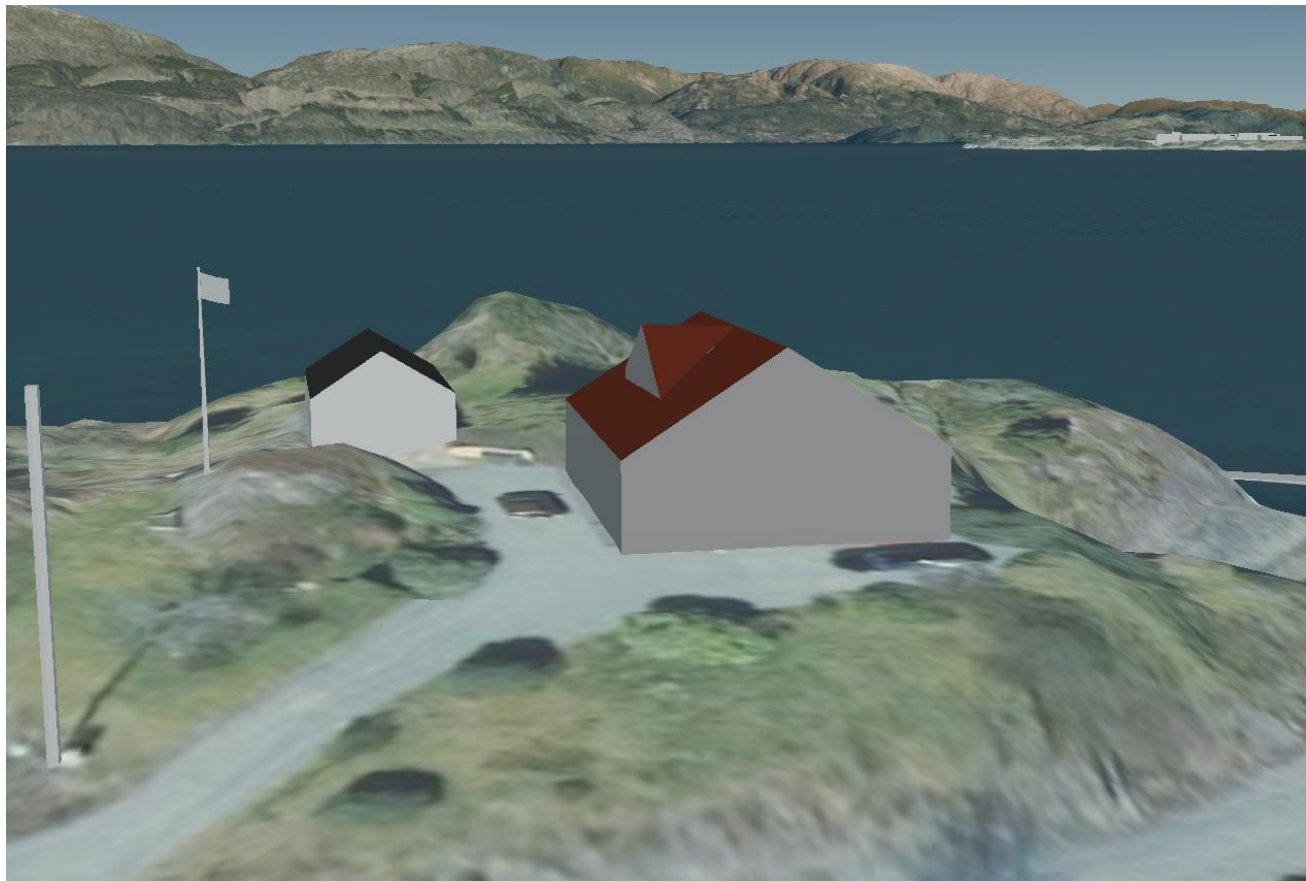


Illustrasjonsbilde som viser tilfylt garasje med plen på høyre side

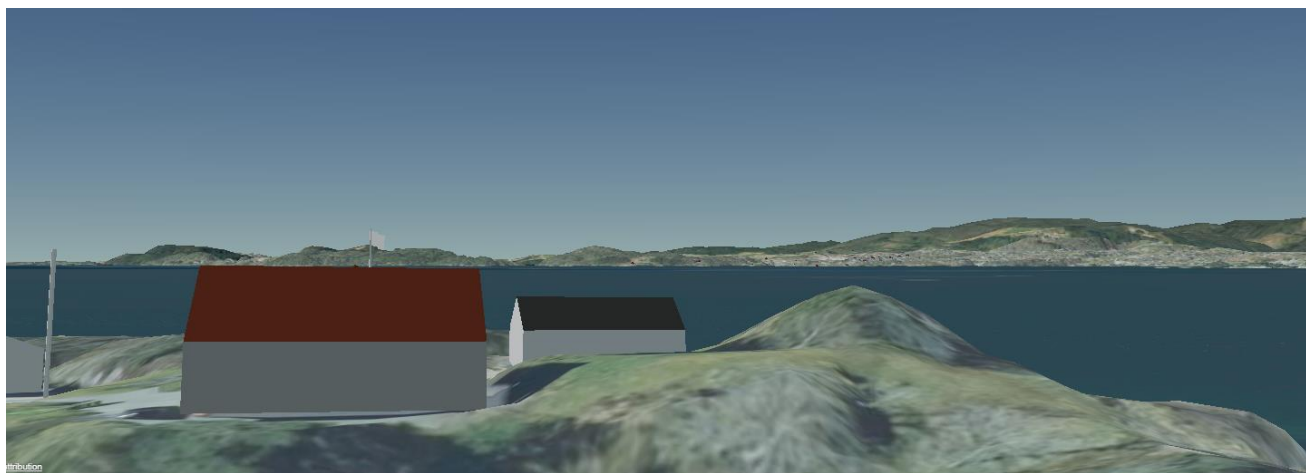
Ved å bygge berre eit plan over originalt terreng slik at høgste kvote blir på 14.45 og trekke bygningsmassen 16% lengre vekk frå sjøen, samt å bytte dagens hardanger raude kledning med grå kebony kledning, meiner me at «Det følger av føresegna til planen punkt 2.1.4 at Bustadene skal sterkt tilpassast eksisterande terreng.» er oppfylt. Kommunen skriv: *Det er høve til å bygge to etasjar innan maksimal høgde fastsett i plan.* Arkitekt meiner dette er meir dominerande då ein då kjem opp på kvote 19, i staden for å bygge sammen eksisterande bygningsmasse og behalde mest mogleg av eksisterande bygningsmasse der det allereie er opparbeidd tomt.

Uavhengig av dette har me tatt *Landskapsverknad er såleis eit sentralt moment. Ein så stor utviding som omsøkt vil vere i strid med føresegna og intensjonen i planen* til etterretning og revidert teikningane. Me har no valt å behalde steinrøysa ved flagstanga slik at garasjen kjem under terreng, Det vil bli planert og lagt plen over garasjen. Garasjen vil då ikkje telja som BYA, men vera som plen og utandørs areal. Ein har også fjerna ein inngang og nokre takoverbygg. Det nye BYA arealet er med desse tiltaka på 210.6 m², noko som gir ein utnyttingsgrad på 8,9 % BYA. (Med utgangspunkt i at areal til bustadføremål er 2370 m², jf. tabell 8.11 i planomtalen).

Under viser 3D bilder eksisterende terreng. Som ein kan sjå er det naturlege forhøgningar på tomten. Ved å legge garasjen mellom desse forhøgningane og legge plen over vil ein få ein svært liten fjernverknad og tilpassa tiltaket til terrenget. Knaus som ligg ytst på neset vil vera med på å dempa fjernverknad frå sjøsida, det vil også ha ein positiv effekt at eksisterande garasje blir flytta nærare bustaden og vera mindre synleg frå sjøsida.



3D som viser dagens terreng med steinfylling ved flaggstang og knaus som skjermer frå sjøsida



3D som viser forhøga terreng som skal forlengast over garasje

Tiltakshavar håpar og trur at den skisserte løysninga er bygd for framtida, og at når tiltaket er ferdig utbygd vil det være eit nullenergi system.



Det har vært uheldig at reguleringsplanen ikkje har vært tydlegare på kva som var tiltenkt med 177/105. Reguleringsplanen har i all hovudsak konsentrert seg om vidare utbygging av nye tomtar i planen. Det blir derfor noko tolking av kva som er meint med nye byggetiltak og kvifor området blei gjort om frå LNFR til bustadføremål.

Med endringar av omsøkt tiltak, og etter nye berekningar ut frå at areal ein kan byggje på er 2370 m², blir ny BYA 8.9 %. Det vil då vera snakk om ein dispensasjon frå BYA på 0.9%.

Me vonar på ei ny og positiv vurdering av saka.

Med helsing

Ingunn Sætre

Ingunn Sætre

ingunn@byggadmin.no Mobil 97704203