



Bjørnafjorden kommune  
Plan, bygg og eigedom  
Postboks 84  
5649 Eikelandssosen

Postboks 103  
5649 EIKELANDSØSEN  
TLF: 56 58 11 30  
Faks: 56 58 11 99  
[post@byggadmin.no](mailto:post@byggadmin.no)

[postmottak@bjornafjorden.kommune.no](mailto:postmottak@bjornafjorden.kommune.no)

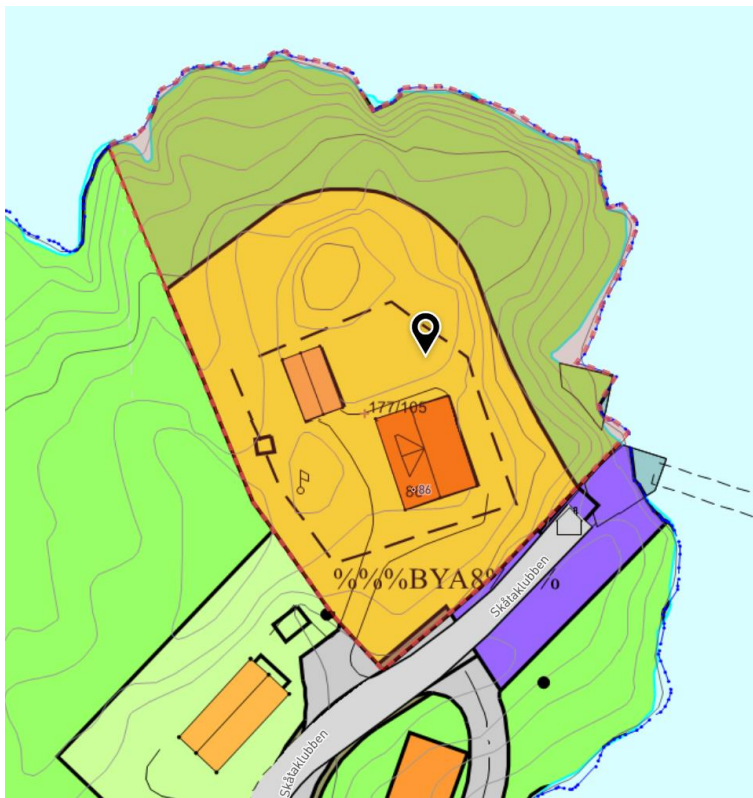
Dato: 20.07.2023

## **SØKNAD OM DISPENSASJON FOR UTNYTTINGSGRAD**

### **SØKNAD OM PÅBYGG** **Gnr. 177 bnr. 105 – Skåtaklubben 86**

**Detaljregulering Skåtaklubben Ytre, planid. 1241201603**  
**Dispensasjon fra utnyttingsgrad på 8% BYA**

Det blei avholdt førehandskonferanse 31.03.2023 i samband med søknad om å flytte garasje og bygge på bustad på 177/105 – Skåtaklubben 86. Me gjekk i møtet ut frå tomtearealet på heile tomta, men har fått tilbakemelding på at det er bare areal avsett til bustadføremål (gult område) som skal vera berekningsgrunnlag.



*Utklipp frå reg.plan som viser tomteareal på 177/105*

Bustaden på 177/105 var opprinnleg driftsbygning for fiskeanlegget, men er gjort om til og registrert som bustad i matrikkelen. Bygningen er derfor ikkje optimal til bustad i forhold til storleik og rominndeling. I matrikkelen er bustaden registrert med 99 m<sup>2</sup> BRA. For å få ein bustad som er egna for ein familie og er tilpassa dagens krav ynskjer tiltakshavar å bygge på bustaden. Det er tenkt å bygge på huset over tid, men heile tiltaket blir søkt om no.

Tiltakshavarane er engasjert i, og driver med miljøvennleg energi frå solceller og vindkraft. Dei ynskjer å ha ein framtidsretta og miljøvennleg bustad, det blir derfor lagt solceller på taket og er tenkt ei mindre vindmølle på eigedommen. Vindmølla blir plassert på tidlegare lyktestolpe innanfor byggegrensene.

Utnyttingsgraden er sett til 8% BYA i reguleringsplanen. Ny utnyttingsgrad vil bli 14,1 % BYA, me søker derfor dispensasjon frå krav om utnyttingsgrad på 8% BYA.

## **Vurdering av krav i Pbl §19-2**

*Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.*

*Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.*

### **Vurdering av om hensynet blir vesentleg tilsidesett**

Bestemmelse om utnyttingsgrad skal blant annet ivareta hensynet til estetikk og einsarta bebyggelse innanfor samme område, lys og luft mellom bebyggelsen, innsyn mellom bustadane, strøkets karakter og brannsikkerhet.

I reguleringsplanen er 177/105 ei av få tomter som allereie var bebygd då reguleringsplanen vart vedtatt, og reguleringsplanen var i all hovudsak laga for vidare utbygging på dei andre tomtene i planen. Dei andre tomtene har ein utnyttingsgrad på 30% og 35 % BYA, og tomtene varierer i storleik frå 944 m<sup>2</sup> til 1916 m<sup>2</sup>. Me regner med at grunnen til at det ikkje er endra utnyttingsgrad for 177/105 er at denne allereie var utbygd og at det er tatt utgangspunkt i eksisterande bygningsmasse + parkeringsareal. Gnr. 177 bnr. 105 har ein svært lav utnyttingsgrad samanlikna med dei andre tomtene i reguleringsplanen. Dessutan er det få bustader i nærleiken av 177/105 slik at eit tilbygg vil ikkje hindre solforhold eller utsyn for naboar. Påbygget vil vera på motsatt side enn sjøsida og vera innanfor byggegrenser sett i planen. Påbygget og takopplett vil vera i same stil som andre bygg lenger oppe i feltet og vil ikkje skille seg ur frå området sin karakter, det vil heller ikkje ha nokon påverknad i forhold til brannsikkerhet.

Me meiner at hensynet med å sette utnyttingsgrad til 8 % på denne tomte ikkje blir vesentleg tilsidesett dersom den blir auka til 14% BYA.

### **Vurdering av fordeler og ulemper**

Ulempene med å gi dispensasjon er at det i utgangspunktet skal gjerast ein heilhetleg vurdering av tiltaket i samband med ein reguleringsplan, og at dispensasjon kan skape presedens og skal berre bli gitt ved særskilte høve. Det skal ved dispensasjon også leggjast særleg vekt på konsekvensar for helse, miljø, sikkerheit og tilgjengelegheit, jf. Pbl §19-2, 3. ledd.

Som tidlegare nemnt vart bygningen på 177/105 bygd som driftsbygning til fiskeanlegget og seinare gjort om til bustad (rundt 1993). Bustaden er derfor ikkje inndelt og tilrettelagt skikkeleg for bustadføremaal, og med tanke på at det skal kunne bu ein familie der er bustaden også svært liten med 99 m<sup>2</sup> BRA. Utnyttingsgraden er i dag på 7,3% inkl. garasje og parkering, noko som tilseier at det er naudsynt med dispensasjon for å kunne utvide bustaden og få eit areal som er berekna til familiebustad. Bustaden har i dag 15 cm. isolasjon i vegger og 20 cm isolasjon i tak og vil bli etterisolert i samband med ombygging. Tiltakshavar vil ivareta mest mogleg av eksisterande bygningsmasse og det er derfor gjort ei vurdering av korleis ein best mogleg kan bygge på bustaden med tanke på minst mogleg avfall av hensyn til miljøet. Slik påbygget er teikna vil ein berre fjerna i underkant av 25% av takstolane, og påbygget vil vera på allereie planert terreng. Garasjen vil bli trekt lenger vekk frå sjøen og nærmare eksisterande bygningsmasse og dette planerte arealet vil bli tilbakeført til eng.

Fordelen med å gi dispensasjon er at bustaden blir tilrettelagt som familiebustad og at det vil bli ein framtidsretta bustad. Bustaden vil bli oppgradert etter TEK17 og ha miljøvennleg energi gjennom solceller, solfangere, akkumulator tank og ei mindre vindmølle. Det er derfor nødvendig med eit større teknisk rom, og det er sett av 47 m<sup>2</sup> til teknisk rom.

Me vonar kommunen stiller seg positive til dispensasjonssøknaden.

Mvh

*Ingunn Sætre*

Ingunn Sætre

E-post: [ingunn@byggadmin.no](mailto:ingunn@byggadmin.no)

Tlf: 56 58 11 30

Mob: 977 04 203