

Søknad om dispensasjon

Eiendom: Gnr. 53 bnr. 74 – Austre Karmøyveg 660, 4280 Skudeneshavn
Reguleringsplan: 187, Dalsneset - Fritidsbebyggelse
Kommuneplan: 670, Kommuneplanens areadel – Fritidsbebyggelse

Sammendrag

Det søkes dispensasjon fra regulert byggegrense mot Austre Karmøyveg og reguleringsplanens tillatte utnyttelsesgrad. Tiltakene søknaden gjelder er rekken med boder langs vegen og tilbygget på hovedhusets venstre side, slik det fremgår av bildet under.

Det er sendt forhåndsvarsel om at tiltakene som er bygd er ulovlig etablert og det er gitt anledning til å levere byggesøknad innen 31.12.2021



Byggegrense

Byggegrense langs veger skal normalt ivareta hensynet til trafiksikkerhet, drift og vedlikehold av veien, arealbehov ved framtidig utbedring, og miljøet på eiendommene langs veien.

Fra planbeskrivelsen står følgende om hensynet bak byggegrensen mot veg:

«Byggegrense mot Fv 541 er plassert med en avstand på 25 m fra midt veg. Fylkesvegen er i dag smal, men terrenget, og plassering av eksisterende bygninger tilsier at hvis vegen skal utvides vil det

bli gjort med utgangspunkt i dagens trase. Vist byggegrense vil derfor være tilstrekkelig for å sikre eventuell fremtidig vegutvidelse.»

Hensynet bak bestemmelsen

Det er i planen regulert inn *annen veggrunn* mellom etablert veg og eiendomsgrensen til gbnr. 53/74. Videre er avstanden fra eiendomsgrensen til bodene 5-8 meter. Tiltakene er dermed ikke til hinder for en eventuell fremtidig utvidelse av vegen. Vi kan derfor ikke se at plasseringen vesentlig tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen.

Fordeler/ulemper

Det er stor terrengforskjell fra gbnr. 53/74 og opp til vegbanen. Vegens fyllmasser er synlige og skjemmende for eier av hytta, og det er nødvendig med tiltak. Bodene som er plassert fungerer som en fin skjerming av fylling. De er tilpasset terrengforholdene og er ikke synlige fra vegen.

Vi mener vilkårene for dispensasjon fra byggegrense er innfridd.

Utnyttelsesgrad

Regulert utnyttelsesgrad er satt til 100 m², jf. reguleringsplanens § 9. Selv om søkt utnyttelse avviker fra den regulerte utnyttelsesgraden, er den samlede utnyttelsen på tomten fortsatt veldig lav, under 15 % BYA.

Det er i plandokumentene som er tilgjengelige på nett, ikke redegjort for hva som er hensikten med den fastsatte utnyttelsesgraden. Vi legger derfor til grunn beskrivelsen fra *Veiledning til grad av utnytting*, H-2300:

«Formålet er å regulere bygningers volum over terreng og bygningers totale areal sett i forhold til behovet for uteoppholdsareal, belastning på infrastruktur og forholdet til omgivelsene.»

Videre er det i veiledningen listet opp flere kulepunkt som bør vurderes ved fastsetting av utnyttelsesgraden. De mest relevante for dette prosjektet, i tillegg til det som allerede er nevnt, er hvordan den fastsatte utnyttelsesgraden

- *påvirker de nære omgivelser og naboer i forhold til bygningsvolum og høyder, bevaring av terreng og vegetasjon*
- *ivaretar god fjernvirkning og sammenheng med landskapet*
- *ivaretar kvalitet og helhetlige løsninger for bolig og arbeidsmiljø, estetikk, plassering av bebyggelse og gode utearealer*

Bodene

Plassering av bodene er inntil vegfyllingen og har liten/ingen negative konsekvenser for fjernvirkning eller landskapet. Bodene medfører heller ingen ekstra belastning på infrastruktur eller forholdet til omgivelsene. Arealet er lite egnet til uteopphold uten at det skjermes fra trafikkstøy.

Bygningene er klart underordnet fritidsboligen og bidrar til et estetisk fint tun med naturlig plassering av bebyggelse som tilrettelegger for gode utearealer. Vi kan derfor ikke se at tiltaket vesentlig tilsidesetter hensikten med bestemmelsen om utnyttelsesgrad, eller at det medfører noen særlige ulemper for annet enn planen i seg selv.



Fordelene ved å gi tillatelse er at tiltakene i seg selv bidrar til kvalitative uterom på eiendommen og gode muligheter for å lagre utstyr og redskaper innomhus.

Tilbygget

Tilbygget fungerer som et atelier til fritidsboligen. Det har tilsvarende materialbruk som hovedbygget og er underordnet i høyde. Det reduserer ikke kvalitetene som den regulerte utnyttelsesgrad skal ivareta.

Tiltakets fjernvirkning og påvirkning på landskapet er begrenset siden utformingen samsvarer med hovedbygget. Og eventuelle ulemper er tilsvarende som for bodene, hensynet til planen i seg selv.

Fordelen med tilbygget er at det bidrar til å tilrettelegge for en skjermet sørvestvendt uteplass.



Samlet vurdering

Vi mener med dette at vilkårene for dispensasjon fra regulert utnyttelsesgrad er innfridd.

Med vennlig hilsen
Eskild Kvala AS

Hein Tangen
Hein Tangen