

Dispensasjonssøknad

B

Utnyttelsesgrad, uteoppholdsareal og snuplass på egen eiendom.

Ref. søknad om tiltak på 15/651

dato. 21.08.2023

Bygningen på 15/651 er i dag i sin helhet registrert og brukt som sjøhus i egen næring. Nå søkes deler av den bruksendret. Grunnplan vil fortsatt være sjøhus til drift og lagring av fiske og fangstutstyr som i dag. 2. og 3. etasje søkes bruksendret fra sjøhus til boligformål.

Bygningen utgjør i dag 63,6% av tomtearealet og utearealet er da noe begrenset. Det søkes derfor om tilbygg i form av altaner med samlet nytt BYA på 16,6 m². Selv om altanene teoretisk utgjør en økning i utnyttelsesgraden så legger de ikke beslag på uteareal. Da altanene står en etasje over bakkenivå og på den måten tilfører eiendommen, i tillegg til eksisterende uteareal, nytt uteoppholdsareal. Dersom nytt uteoppholdsareal på 16,6 m² ble lagt til tomtearealet ville vi fått en utnyttelsesgrad på 59,2% (tomt:221,9 + nytt uteoppholdsareal:16,6 =238,5m² og bebygd areal:141,1 m²)

Ved en slik modell vil kravet til samlet uteoppholdsareal være oppfylt og krav til dispensasjon vil bortfalle.

Eiendommen ligger i en del av Åkra der bygningen ligger tett og ble etablert før biltrafikken behøvde å reguleres. Det er derfor få av eiendommene i området som har parkering og snuplass på egen eiendom.

For eiendommen 15/651 sin del er det tinglyst parkering for 2 biler på naboeiendommen som grenser helt til adkomsten på 15/651. Det er riktig nok ikke på egen eiendom, men det kan benyttes som tilleggsparkering eller så kan det benyttes som snuplass. Da det tinglyste tilleggsarealet har direkte tilgang fra adkomsten på egen eiendom kan kravet til snuplass på egen eiendom, før utkjøring på offentlig vei, være innfridd.

I forhold til utnyttelsesgraden kan det sies at eksisterende bygning som utgjør 63,6% ble satt opp veldig lenge før det kom reguleringsbestemmelser for området. Selve bygningen vil ikke få endret størrelse/BYA. Tilbygg (altaner) som søkes vil ikke gi bygningen et større fotavtrykk og dermed i praksis ikke øke utnyttelsesgraden. Altanene vil som nevnt tidligere tilføre eiendommen nytt uteoppholdsareal og på den måten være et positivt tilskudd til bruksendringen for 2. og 3. etasje.

På dette grunnlag søkes det om dispensasjon for utnyttelsesgrad.

Hvorvidt det kreves dispensasjon for snuplass på egen eiendom og uteoppholdsareal må være opptil Karmøy Kommune og ta stilling til.