

Sakspapir

Sakshandsamar	Arkiv	ArkivsakID
Rolf Hansen	Gbnr-169/203	22/196

Saksnr	Utval	Type	Dato
060/22	Formannskapet	PS	08.06.2022

Søknad om rammeløyve og dispensasjon på gbnr 169/203

Vedlegg:

5_SØK-DISP_Dispensasjonssoeknad_Søknad om dispensasjon frå reguleringsplan.pdf
10_KART_Situasjonsplan_VEDLEGG D-01 SITUASJONSPLAN.pdf
11_TEGN_TegningNyFasade_VEDLEGG E-04 FASADE ØST.pdf
12_TEGN_TegningNyFasade_VEDLEGG E-05 FASADE NORD.pdf
13_TEGN_TegningNyFasade_VEDLEGG E-06 FASADE VEST.pdf
14_TEGN_TegningNyFasade_VEDLEGG E-07 FASADE SYD.pdf
15_TEGN_TegningNyFasade_VEDLEGG E-10 ILLUSTRASJONER.pdf
16_TEGN_TegningNyPlan_VEDLEGG E-01 PLAN 1 ETG..pdf
17_TEGN_TegningNyPlan_VEDLEGG E-02 PLAN 2 ETG..pdf
18_TEGN_TegningNyttSnitt_VEDLEGG E-03 SNITT A-A.pdf
19_KORR_Følgebrev_Følgeskriv til søknad om rammeløyve.pdf
Torvhaugane reguleringsføresegner vedteke av kommunestyret

Saksutgreiing:

Saksopplysningar

Søknad om rammeløyve med dispensasjon frå reguleringsplan jf. Plan- og bygningslova § 19 for oppføring av ny bustad på gbnr 169/203, Muleegen 140

Saksutgreiing:

Den 13.05.22 har ansvarleg søkar Samsøy Maskin AS søkt om rammeløyve med dispensasjon frå reguleringsplan på gbnr 169/203.

1. Det vert søkt om dispensasjon frå takvinkel.
2. Det vert søkt om dispensasjon frå gesimshøgda.
3. I tillegg vart det søkt om dispensasjon frå byggegrensa mot sør med ca 1 meter.

Det er to vilkår som må vere oppfylt før kommunen kan gje dispensasjon etter Pbl. § 19-2.

1. Omsyna bak føresegna det vert søkt dispensasjon frå må ikkje verte vesentleg sett til side.
2. Fordelane ved å gje dispensasjon må samla sett vere klart større enn ulempene.

Planen sitt føremål som informasjons- og avgjerslegrunnlag skal ikkje svekkast. Dei gitte føresegnene i planar har blitt til gjennom ein omfattande demokratisk prosess og det skal ikkje vera ei kurant sak å fråvika desse. Det vil normalt ikkje vera høve til å gi dispensasjon, når omsyna bak føresegna det vert søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke.

- 2 Det er søkt om dispensasjon frå
- 3 Plan- og bygningslova § 19 (jf reguleringsplanen jf. Pbl. § 12-4 (rettsverknad av reguleringsplan))

Saksopplysningar

Reguleringsplan for Torvhaugane er vedtatt i kommunestyret i sak 057/09 den 10.12.2009 seiar følgjande i §1 område for bustader:

I bustadområdet kan det førast opp småhus med 1-2 einingar.

Høgste %BYA (byggeareal) for kvar eigedom skal vere som vist på plankartet. 20% i felt B1-B6 25% i felt B7(gnr/bnr 169/70)

Bustadane skal ha skrå takflater med ein takvinkel mellom 35 og 45 grader. Ny bustadar skal ha ei maks mønehøgda på 7 m og hovudtaket skal ha maks gesimshøgda på 3,5 m. Arker og takoppbygg er tillate innafor maks mønehøgda.

Vurdering

Folkehelse

Miljø

Økonomi

Konklusjon

Kommunedirektøren ser argumenta i søknaden som viktige. Det vert peika på at det å byggje «moderne» funkishus, kan føre til at unge lettare buset seg i kommunen. På den andre sida vil det vere ei fare for å svekke gjeldande reguleringsplan å tillate denne bustaden. Søkjar argumenterer med at sidan planen vert utarbeidd i 2009, har synet på korleis bustader skal vere, utvikla seg. I dagens byggemarknad er nok funkishus meir nytta. Alt dette fører til at kommunedirektøren er i tvil i saka.

Det vert sett opp to alternativ til vedtak i saka. Alternativ 1 med å fylgje planen og alternativ 2 med å gi dispensasjon frå kravet i reguleringsplanen.

ALTERNATIV 1:

Det vert gjeve avslag på søknad om rammeløyve for oppføring av nytt bustadhus med garasje.

Grunngjevinga er at bustadhuset ikkje er i samsvar med reguleringsplan for Torhaugane. Det vert også gjeve avslag på søknad om dispensasjon frå plan med plassering over byggegrensa.

Når dispensasjonssøknad blir avslått så kan ikkje rammesøknad godkjennast.

Grunngjeving for avslag av dispensasjonssøknad:

Det er oppført 3 bustadar i feltet innanfor reguleringsføresegna. Det er 4 ubygde tomtar. Viss det dispenserast frå plankrav for takvinkel og godkjenn flatt tak vil dette laga presedens for dei eigedomane som ikkje er bebygd. Det er fullt mogeleg å byggja nytt hus i tråd med reguleringsplan, men arealet i 2 etasje blir då redusert. Grunngjeving for å byggja på storleik med 230m² kjem ikkje fram i søknaden, totalsett blir omsyna bak føresegna det vert søkt dispensasjon frå vert vesentleg sett til side. Fordelane ved å gje dispensasjon samla sett vere klart større enn ulempene.

ALTERNATIV 2:

Søknad om dispensasjon og rammeløyve for oppføring av nytt bustadhus med garasje vert innvilga.

Grunngjevinga er at reguleringsplan er relativ gamal frå 2009. Ny byggeskikk er på plass med moderne flate tak (funkishus) og areala i 2 etasje kan nyttast fullt ut. Intensjon for Fedje kommune er å få nye innbyggjarar til å busette seg i kommunen. Det vert også gitt dispensasjon om å plassere garasje over byggelinja mot veg då dette ikkje kan ety noko, eigedomen ligg innst som blindveg. Totalsett er omsyna bak føresegna ikkje vesentleg sett til side eller at ulempene er større enn fordelane.

**Forslag til vedtak:**

Alternativ 2

Formannskapet - 060/22

F - behandling:**F - vedtak:**

Søknad om dispensasjon og rammeløyve for oppføring av nytt bustadhus med garasje vert innvilga.

Grunngjevinga er at reguleringsplan er relativ gamal frå 2009. Ny byggjeskikk er på plass med moderne flate tak (funkishus) og areala i 2 etasje kan nyttast fullt ut. Intensjon for Fedje kommune er å få nye innbyggjar til å busette seg i kommunen. Det vert også gitt dispensasjon om å plassere garasje over byggelinja mot veg då dette ikkje kan ety noko, eigedomen ligg innst som blindveg. Totalsett er omsyna bak føresegna ikkje vesentleg sett til side eller at ulempene er større enn fordelane.

Samrøystes vedteke.