



SAMNØY MASKIN AS
Stormarkvegen 26
5947 FEDJE

Referansar:
Dykkar:
Vår: 22/196 - 22/2632

Sakshandsamar:
Rolf Hansen
rolf.hansen@fedje.kommune.no

Dato:
10.06.2022

Rammeløyve og igangsetjingsløyve for oppføring av bustad på gbnr 169/203

Administrativt vedtak. Saknr: 020/22
(tidligere vedtak i formannskapet i saksnummer 060/22)

Søknad om rammeløyve og igangsetjingsløyve for delar av tiltaket med dispensasjon er motteke hjå Fedje kommune den 13.05.2022. Dispensasjonssøknad om endra takvinkel og plassering over byggegrensa vart lagt fram for formannskapet i saksnummer 060/22 den 08.06.22.

VEDTAK

Fedje kommune viser til saksutgreiinga. I medhald av Plan- og bygningsloven (Pbl.) § 20-1 vert det gjeve rammeløyve for oppføring av einestad på gbnr 169/203 og i medhald av Plan- og bygningsloven (Pbl.) § 19-2 gjev Fedje kommune dispensasjon frå reguleringsplanen jf. Pbl. § 12-4 (rettsverknad av reguleringsplan) i samsvar med søknad, med fylgjande atterhald og merknader:

1. Plassering av tiltaket skal skje i samsvar med motteken situasjonsplan.
2. Igangsetjingsløyve for grunn- og terrengarbeid. Søknad om igangsetjingsløyve for resten av tiltaka må vera godkjend hjå kommunen før dette arbeidet kan i verk setjast.
3. Avfall skal handterast forsvarleg. Dokumentasjon på avfallshandtering og at restavfall er levert til godkjent mottak skal leggjast fram ved førespurnad.
4. Når byggearbeidet er ferdig og naudsynt sluttdokumentasjon ligg føre, skal det søkjast om ferdigattest, jf. Pbl. § 21-10.
5. Tiltakshavar skal betale byggesaksgebyr på kr. 13.100.- Gebyrkrav vert ettersendt.
6. Arbeidet skal utførast etter plan- og bygningslova med under liggjande regelverk.

Fedje kommune legg til grunn at ansvarleg søker vidareformidlar aktuelle krav til ansvarlege føretak. Dette løyvet, med dei kart og teikningar det viser til, skal alltid vera på byggeplassen. Eventuelle endringar må godkjennast av kommunen før dei kan gjennomførast.

FAKTA OM SAKA

Følgjande føretak har erklært ansvar i saka

Funksjon	Fagområde	Tiltaks-klasse	Føretak og organisasjonsnr.
Ansvarleg søker:	Søkar	1	Samnøy Maskin AS 918 436 235
Ansvarleg prosjekterande:	Arkitektur	1	Grung Arkitektur AS 918 436 235
Ansvarleg utførande:	Plassering	1	Samnøy Maskin AS 918 436 235
Ansvarleg utførande:	Grunn- og terrengarbeid	1	Samnøy Maskin AS 918 436 235

Følgjande målsette kart og teikningar ligg til grunn for vedtaket

	Datert
Situasjonsplan	11.03.22
Terrengsnitt	11.03.22
Fasadeteikningar	11.03.22
Snitteikningar	11.03.22
Planteikningar	08.04.22

Opplysninger om areal

	Nytt m ²	Totalt m ²
Bruksareal (BRA)	223	223
Bebyggd areal (BYA)	230	230

Nabovarsling

Tiltaket er nabovarsla jf. Pbl § 21-3. Det føreligg ikkje merknader i saka.

Planstatus

Tomta ligg i regulert område, reguleringsplan for Torvhaugane. Området er avsett til bustad.

VURDERING AV SØKNADEN

Dispensasjon etter § 19-2 i plan- og bygningslova

Følgjande står i søknad frå ansvarleg søker:

Søknad om dispensasjon frå reguleringsplan Gnr/brn.169/203

På vegne av tiltakshavar, Ishbel og Arild Salte, søker eg om dispensasjon frå reguleringsplan for Torvhaugane, jamtør Plan- og bygningslova §19, i samband med bygging av ny einebustad.

Det vert søkt om dispensasjon frå reguleringsføresegnene §1 *Område for bustadar* tredje ledd som lyder slik:

Bustadane skal ha skrå takflater med ein takvinkel mellom 35 og 45 grader. Ny bustadar skal ha ei maks monehøgde på 7 m og hovudtaket skal ha maks gesimshøgde på 3,5 m. Arker og takoppbygg er tillatt innfor maks monehøgde.

1. Det vert søkt om dispensasjon frå takvinkel.
2. Det vert søkt om dispensasjon frå gesimshøgda.

Det vert også søkt om dispensasjon frå reguleringsføresegnene §3 *Byggegrense* der ordlyden er slik:

Byggegrensa langs fylkesvegen er 15 m frå midten av vegen. Der ikkje byggegrensa er lagt for å ta vare på karakteristiske landskapsformer, gjeld ei generell byggegrense mot naboiegdom på 4 m. Garasje kan plasserast 1 m frå eigedomsgrrensa.

3. Det vert søkt om dispensasjon frå byggegrensa mot sør med ca 1 meter.

Grunnen til søknad om dispensasjon er at tiltakshavar ynskjer å byggje ein moderne bustad der areal, lys og utsikt vert godt nytta. Når ein ung familie vurderer å etablere seg på Fedje er butilhøva viktige. Tiltakshavar har nytta arkitekt for å få gode arkitektoniske løysingar på bustaden. Både tiltakshavar og arkitekt opplever at reguleringsplanen set urimelege grenser som ikkje er i tråd med dagens ynskjer og behov.

Bustaden er teikna med flatt tak og er ein funktusbustad. Dette er gjort for å få totalhøgda på huset lågast mogleg samstundes som ein får to fulle etasjar. Gesimshøgda og monehøgda vert då omlag 6,3 meter.

Byggegrensa mot sør vert overbygd med ca 1 meter. Dette er gjort for å få plass til garasje på same line som bustaden og at garasjen skal ha ein dempende effekt på bustaden.

Fordelen med å gje dispensasjon:

I planomtalen til reguleringsplanen for Torvhaugane står kommunen sine overordna mål med planen.

Fedje kommune har som overordna mål å trekkja til seg nye innbyggjarar til kommunen. For å nå dette målet ynskjer ein på Torvhaugane å leggja til rette for attraktive sentrumsnære bustadstomter med god tilkomst til fritilsområde, trygg leikeplass og tilhørande båt plass i småbåthamn.

Arbeidet med reguleringsplanen vart starta i 2002 (for 20 år sidan) og ferdigstilla i 2009. Fedje kommune har også innført tilskotsordning for småbarnsfamiliar ved etablering i feltet. Fram til no er det bygd tre bustadar i reguleringsområde der alle er nytta som fritidsbustadar eller sekunderbustadar. Det er ingen småbarnsfamiliar etablert i feltet.

Slik sett har ikkje Torvhaugane bidratt til å nå det overordna målet. Dette kan ha ulike grunner, men dersom ein ynskjer at yngre familiar etablerer seg i feltet, må ein legge til rette for at det kan byggast moderne bustader som er tilpassa dei kvalitetane som yngre familiar forventar, og som er normal byggestil dei fleste stadar i landet.

Fedje har framleis som mål å snu folketalsutviklinga. Det å få unge familiar til å etablere seg vil også verte utfordring i framtida. Sjølv om det vert tilrettelagt arbeidsplassar på Fedje, er det ikkje sjølv sagt at unge familiar finn det attraktivt nok til at ein investerer i eigen bustad og etablerer seg her. Derfor er det viktig å ikkje legge store avgrensingar på byggestil.

På Fedje er det fleire typar byggestil på bustader. Bustadane har til ei kvar tid vorte bygd etter dei ulike tider sin byggeskikk. Dette gjev variert arkitektur og byggestil og eit rikt mangfald. Slik vil det nok også verte i framtida.

Bustaden som det her vert søkt om, er klart innfor dei generelle krava i PBL. Her er det berre reguleringsplanen for Torvhaugane som set strammare grenser. Kravet om takvinkel og gesimshøgde er slik sett berre ei subjektiv vurdering om kva som bør vera bytteskikk i feltet.

Ulemper med å gje dispensasjon:

Det kan føre til at reguleringsplanen vert svekka som rammeverk.

Konklusjon.

Innvilga dispensasjon vil føre til at ein ung familie vert etablert i Torvhaugane på Fedje. I tillegg får Torvhaugane ein bustad med moderne utforming og stil med vektleggjing på areal, lys og utsikt. Dette kan opna for at fleire unge familiar ynskjer å etablere seg i feltet.

Fordelane med dispensasjon er klart større enn ulemperne.

Søknaden blei vurdert av kommunen ved teknisk avdeling og lagt fram for formannskapet den 08.06.22. Formannskapet gjorde einstemmig vedtak om å følgja kommunedirektøren si innstilling:

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.

Tilhøvet til anna lovgjeving og private rettstillhøve

Løyvet er gitt i samsvar med Pbl. og gjev ikkje utan vidare rett til å byggja etter anna lovgjeving eller privatrettslege tilhøve, jf. Pbl § 21-6.

AVSLUTNINGSVIS

Er ikkje arbeidet sett i gang innan tre år etter at løyvet er gitt, fell løyvet bort. Det same gjeld dersom arbeidet vert innstilt for lengre tid enn to år, jf. Pbl. § 21-9. Kommunen kan når som helst, og inntil fem år etter at ferdigattest er gitt, gjennomføre tilsyn, jf. Pbl. § 25-2.

Vedtaket kan klagast på, jf. Pbl. § 1-9 og Forvaltningsloven § 28. Ei eventuell klage må leggjast fram skriftleg til kommunen innan tre veker etter at vedtaket er motteke, jf. Forvaltningsloven § 29.

Med helsing

Rolf Hansen
kommunalsjef teknisk og eigedom



FEDJE KOMMUNE
– Landsbyen i havet

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

ishbel Salte	Kopper 18	5947	FEDJE
--------------	-----------	------	-------

Mottakarar:

SAMNØY MASKIN AS	Stormarkvegen 26	5947	FEDJE
------------------	------------------	------	-------