

Fedje kommune
Stormarkvegen 49
5947 Fedje

Fedje den 27. april. 2022.

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

På vegne av tiltakshavar, Ishbel og Arild Salte, søker eg om dispensasjon frå reguleringsplan for Torvhaugane, jamfør 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 mønehøgde på 7 m og hovudtaket skal ha maks gesimshøgde på 3,5 m. Arker og takoppbygg er tillatt innafor maks mønehøgde.

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 naboeigedom på 4 m. Garasje kan plasserast 1 m frå eigedomsgrensa.

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 funksibustad. Dette er gjort for å få totalhøgda på huset lågast mogleg samstundes som ein får to fulle etasjar. Gesimshøgda og mønehøgda 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 bustadtomter med god tilkomst til friluftsområde, trygg leikeplass og tilhøyrande båtplass 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 sekunderbustader. 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 klårt innafor dei generelle krava i PBL. Her er det berre reguleringsplanen for Torvhaugane som set strammare grenser. Kravet om takvinkel og gesimshøgda 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 vektlegging på areal, lys og utsikt. Dette kan opna for at fleire unge familiar ynskjer å etablere seg i feltet.

Fordelane med dispensasjon er klårt større enn ulempene.

Med venleg helsing



Kjell Arve Samnøy