

Kinn Kommune

Postboks 294
6708 Måløy

19.05.2025

VEDR.: Søknad om dispensasjon
TILTAK: Påbygg og fasadeendring.
Adresse: Nyborgvegen 13A, 6900 Florø
GNR./ BNR. 27/770
TILTAKSHAVAR: Nikolaj Basballe Jensen og Ingrid Førde
ANSVARLIG SØKER Salt Arkitekter AS

Vedlagt følger søknad om dispensasjon i forbindelse med søknad om rammesøknad i Nyborgvegen 13A. Viser til plan og bygningsloven § 19-2 som åpner for at det kan gis dispensasjon dersom hensynet bak bestemmelsen det blir dispensert fra ikke blir vesentlig tilsidesatt, samt at fordelene må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

I medhold av pbl § 19.1 søker vi om dispensasjon fra Kommunedelplan Florelandet – Brandsøy (Planid 20200001), viser til punkt 3.1 d):

Ved fastsetting av høgder viser tal i tabellen under til maks byggehøgde, jfr TEK 17 § 6.2.

Føresetnaden for å bygge inntil maks høgde er at det kan dokumenterast at bokstav c er oppfylt. På flate tomter og tomter med lite eller middels fall skal høgda fastsetjast i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Boligen ligger i område B1 og har maks byggehøyde 7 meter.

Nr	Stad	BYA	Reg. krav	Status	Særskilde føresegner for områda
B1	Havreneset	BYA 40%	Nei	N	• Einebustadar/tomannsbustader. • Byggehøgde er inntil 7 meter så lenge krav i felles føresegner er oppfylt. • Eksisterande tomter kan delast i to med etablering av ei ny buening dersom krav i felles føresegner er oppfylt. • Byggegrense mot sjø er 30 meter.

Salt Arkitekter har hatt dialog med kommunen i tidlig fase. Det var da snakk om en byggehøyde-overskridelse på 60 cm ved et alternativ med flatt tak. For å bevare områdets karakter og sikre estetisk tilpasning til eksisterende bebyggelse, har vi i stedet valgt et mønetak. Dette er en arkitektonisk løsning som harmonerer bedre med boligene i nabolaget. Som følge av dette valget blir mønehøyden 1 meter over regulert maksimal byggehøyde, men vi vurderer det som en akseptabel overskridelse sett i lys av de helhetlige forbedringene.

Huseierne har overtatt huset med hensikt om å bo der med sine barn, med boplass til far/svigerfar i kjelleren. Det er ønskelig å etablere generasjonsbolig.

Boligen ligger i dag med i ett område med eldre boliger, der det er naturlig at boligmassen blir fornyet og modernisert.

Høyere takhøyde er nødvendig for å kunne innrede en funksjonell bolig med tilstrekkelig plass og takhøyde i 2. etasje. Eksisterende mønehøyde blir hevet med 1,5 meter. Eiendommen ligger slik til at økningen ikke påvirker siktlinjer, trafikale forhold eller naboeiendommer.

Tiltaket innebærer en betydelig oppgradering av en eksisterende bolig oppført på starten av 1980 tallet. Ved å bygge på og modernisere den eksisterende strukturen, bidrar tiltaket til gjenbruk av bygningsmasse, reduserte klimagassutslipp og lavere ressursbruk sammenlignet med riving og nybygg. Dette er i tråd med nasjonale og kommunale mål om bærekraft. Boligen tilpasses dagens krav til bokvalitet og funksjonalitet. Innredning av loftet vil gi nødvendig økt boareal, noe som er viktig for å kunne møte familiens behov.

Ingen naboer kommer til å miste sollys eller utsikt pga. påbygget og slik vi ser det kommer heller ingen til å få mindre privatliv grunnet innsyn. Maks høyde i reguleringsplanen er et generelt tiltak, men i dette tilfellet rammes ikke de bakenforliggende hensynene som lysforhold, utsikt eller høy tetthet.

Estetisk vil huset framstå som moderne, men fortsatt i tråd med omkringliggende bygg, og takformen beholdes slik at påbygget blir skånsomt integrert i boligen.

Innredning av loft og økt boareal gjør boligen mer funksjonell og tilpasset dagens krav og forventninger til bokvalitet. Det gir mulighet for hjemmekontor, gjesterom og generasjonsbolig noe som styrker boligens fleksibilitet og levetid.

Tiltaket bidrar til å sikre gode, varige og helsemessig trygge boforhold.

Fordelene er betydelige: bedre bokvalitet og fullverdig utnyttelse av eksisterende areal, og reduserte behov for utbygging på bakkenivå som ellers ville økt bebygd areal.

Etter vårt skjønn er fordelene klart større enn ulempene ved å tillate dispensasjon.