

Karmøy kommune  
Tekn. avd.- byggesak  
Postboks 167  
4291 Kopervik

**KLAGE PÅ VEDTAK I ANLEDNING SAK 21/3387 I KARMØY KOMMUNE  
VEDRØRENDE GNR. 13 BNR. 424 I SMALAVEGEN 17, 4270 ÅKREHAMN  
TILTAKSHAVER/ KLAGER: SVEN TORE JAKOBSEN**

**Innledning**

Det vises til vedtak fra Karmøy kommune av 22.04.21, mottatt i Altinn samme dag. Kommunens vedtak 488/21 påklages herved på vegne av tiltakshaver, innen fristens utløp.

**Begrunnelse for klagen**

Undertegnede er engasjert av tiltakshaver for å søke om rehabilitering av eksisterende bolig hvor det søkes om påbygg, tilbygg og fasadeendring. Eiendommen ligger i regulert område og tiltaket betinger dispensasjon fra gjeldende planbestemmelser.

I dispensasjonssøknaden er det lagt vekt på at reguleringsplanen er over 40 år gammel og lite egnet som styringsverktøy. Dette bekreftes ved at planen er dispensert fra hele 26 ganger bare siden 2011 hvor de bestemmelser som det søkes dispensasjon fra i denne saken går igjen i mange saker. Det er vist til at presedensvirkningen er sterkt fremtredende og at intensjoner i planen allerede er tilsidesatt.

I vurderingen av tiltaket er det vist til at det er gjort flere grep for å tilpasse boligen dagens byggeskikk uten å medføre ulemper for naboer, skape ubalanse i forhold til nabobebyggelsen eller virke forstyrrende i forhold til sine omgivelser.

Det er lagt vekt på at fordelene med å oppjustere boligen til dagens tekniske krav og energieffektivitet er større enn ulempene i denne saken.

Det vises til søknaden i sin helhet.

I vedtaket har Karmøy kommune lagt vekt på at det er dispensasjon fra krav til gesimshøyde og takform som er avgjørende for avslaget. Kommunen er enig med søker i vurderingene av dispensasjon fra krav til tomteutnyttelse og regulert byggegrense mot veg og anbefaler at det gis dispensasjon. Det er knyttet vilkår til dispensasjon for regulert byggegrense.

Begrunnelse for avslag på gesimshøyde og takform er listet opp punktvis i vedtaket, men kan i grove trekk oppsummeres med dominerende utforming, bryter med omgivelsene, siluettvirkning og høyde som i for stor grad avviker fra nabobebyggelsen. Kommunen mener tiltaket vil bidra til ytterligere presedensvirkning.

Det er lagt ved foto som skal illustrere og dokumentere kommunens begrunnelse.

Det vises til vedtaket i sin helhet.

Først og fremst er vi overrasket over saksbehandlingen i denne saken og stiller spørsmål til det arbeidet som er gjort for å dokumentere begrunnelsen for avslaget.

Foto som er vedlagt vedtaket er fra Google street view og viser ulike boliger i området som er gitt tilsvarende utforming som omsøkt bolig, samt at omsøkt bolig er vist fra flere sider. Det er tegnet med kulepenn på foto som skal illustrere nytt tak og hvordan dette vil fremstå i forhold til nabobebyggelsen.

Det er beskrevet med tekst at høyden er antydnet, uten at det kommer frem hvordan man har beregnet seg frem til denne høyden.

Tiltakshaver var i kontakt med kommunen etter at vedtaket ble mottatt og ønsket et møte for å se om det var mulig å finne en løsning i saken. Møte ble avslått og på spørsmål om det var mulig å få til en befaring på tomten ville heller ikke kommunen stille på dette.

Det er mailkorrespondanse mellom tiltakshaver og kommunen og det er i etterkant gitt skriftlig tilbakemelding (dokument) hvor saksgangen beskrives og at vurderingen av om det er behov for møter eller befaring er en prosessuell avgjørelse som det ikke kan klages over.

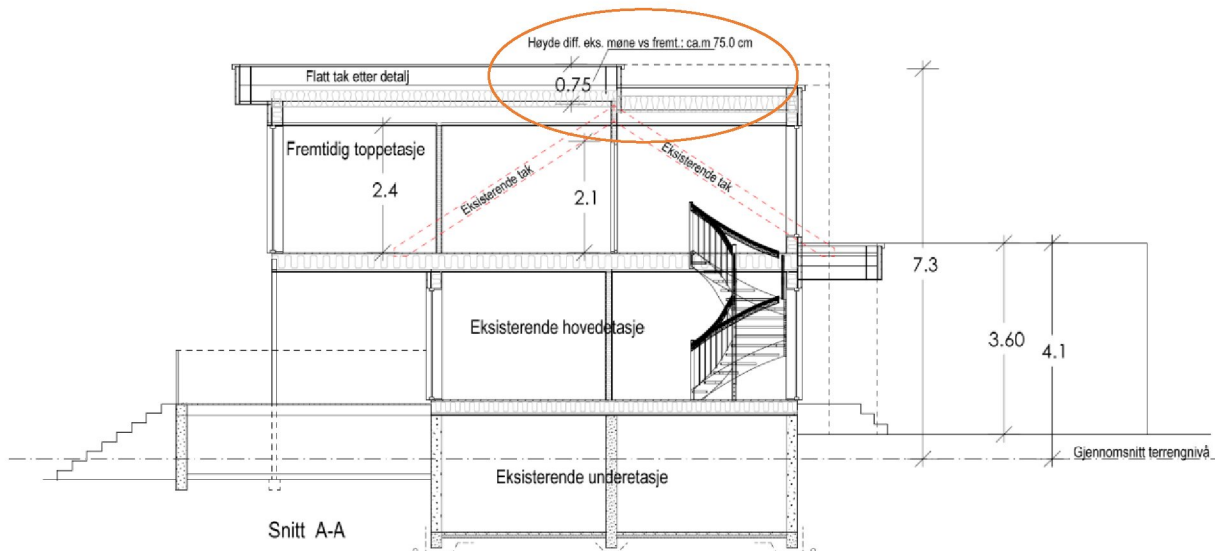
Tiltakshaver har derfor ikke annet valg enn å påklage vedtaket og det er nødvendig å klargjøre litt rundt de høyder som er anført av kommunen. Søker har i den forbindelse sjekket høyder i kartgrunnet, mens tiltakshaver i tillegg har målt høyder fysisk på plassen for å sjekke at dette samsvarer med realiteten.



Høyder ovenfor er tatt ut fra kart og er kontrollmålt med laser på plassen.

Skorstein på eksisterende bolig er målt til 0,75m over mønet som tilsvarer den høydeforskjellen som nytt tak vil utgjøre. Det betyr at ny gesimshøyde (totalhøyde) ikke vil bli høyere enn toppen av skorsteinen og lavere enn mønet til nabo i både øst og sør-øst.

Det er også verdt å merke seg at høydeforskjellen på 0,75m ikke gjelder hele taket og at den søre delen av boligen i mindre grad vil avvike fra dagens mønehøyde.



Dette viser at tiltaket har samme forutsetninger som det som er lagt til grunn i tidligere vedtak i samme planområde og vi viser til prinsippet om likebehandling.

Ut fra dette blir det også klart at tiltaket ikke medfører ytterligere presedensvirkning enn det som allerede er skapt ut fra tidligere dispensasjoner.

Vi vil i det etterfølgende svare opp kommunens argument for å avslå dispensasjon fra gesimshøyde og takform punktvis. Vår vurdering er gitt med rød tekst.

- Bryter med omgivelsene. Eiendommen ligger midt inne i et ensartet område med nokså like hus. Den ligger i enden av en veg med veldig like hus. Et stort og ruvende hus her vil skille seg kraftig ut.

*Dette er ikke annerledes enn for de saker som er behandlet for kort tid siden og gitt dispensasjon fra samme bestemmelse- ref. dispensasjonssøknad og kommunens egen fotodokumentasjon.*

- Dominerende utforming. I forhold til boligene rundt som har saltak, så blir den ombygde boligen svært ruvende. Grunnflaten økes også, slik at bygget blir større også av den grunn. Huset vil få en gesimshøyde som er mer enn dobbelt så høy som reguleringsplanen tillater.

*Innmålte høyder og tegningsgrunnlag viser at høyden ikke blir høyere enn nabobebyggelsen og i så måte heller ikke dominerende. Det er varierende høyder på takkonstruksjonen.*

- Siluettvirkning. Boligen ligger på en topp og er godt synlig fra Tostemvegen og Dalsvegen, men også fra Nylandsvegen. Den avvikende utformingen vil være synlig for mange.

*Avvikende utforming er ikke annerledes her enn for de tiltak som er godkjent tidligere. Det er allerede gitt dispensasjon til flate tak mellom ensartet bebyggelse med saltak.*

- Presedens. På samme måte som tiltakshaver viser til tidligere saker, så vil også denne saken bidra til enda større krav om dispensasjoner fra reguleringsbestemmelsene. Med sin synlighet og dominerende utforming vil en dispensasjon her bety at det ikke lenger er mulig å stille krav til utfoming i henhold til reguleringsbestemmelsene.  
**Innmålte høyder viser at nytt tak ikke blir høyere enn møne til nabobygg. Tiltaket har dermed samme forutsetninger som det som er lagt til grunn ved godkjenning av flate tak i samme planområdet. Tiltaket vil med andre ord ikke føre til ytterligere presedens enn det som allerede er til stede i dag.**
- Høyere gesims enn naboenes møne. Man har gitt dispensasjon for høyere gesims og flatt tak, der det har vært «formildende» omstendigheter, som for at huset totalt sett blir lavere enn det reguleringen tillater for mønte tak. Det er ikke tilfellet her. Tvert i mot vil huset bli høyere enn naboenes møner og det vil bli høyere enn et hus bygd etter reguleringsplanen kan være.  
**Dette er feil og basert på kulepennstrek på foto fra Google Street view. Innmålte høyder viser at høyden blir lavere enn naboers møne.**
- Økt skygge på naboens tomt. Den høye gesimsen vil gi større skyggevirking på naboeiendommen, enn om de hadde bygd et hus med saltak. Naboen har ikke protestert. Det er allikevel ikke slik at det kan gis dispensasjon dersom naboene ikke protesterer. Naboene skal kunne forvente at kommunen ivaretar reguleringsbestemmelser, uten at de skal måtte protestere.  
**Det foreligger ikke dokumentasjon som understøtter dette og fremstår som spekulasjoner. Vi vil vise til at boligen har større avstand til nabogrensen enn det som er fastsatt i loven.**
- Kommunedelplan for Åkra er vedtatt etter at de andre husene med flatt tak på feltet ble godkjent. Tjòsvold øst ble ikke tatt med i kommunedelplanen, og det er ytterligere begrunnelse for at planen for Tjòsvold øst er brukbar og fremdeles skal regulere utviklingen her. Det kan derfor ikke vises til bestemmelser i kommunedelplanen som begrunnelse for dispensasjon.  
**Vi har ikke vist til bestemmelser i kommunedelplan for Åkrehamn, men at kommuneplanen overstyrer reguleringsplanen med hensyn til beregning av tomteutnyttelse. Dette sammen med at planen er dispensert fra 26 ganger siden 2011 bekrefter at planen ikke er brukbar til å regulere utviklingen i området.**
- Plan- og bygningsloven § 29-2 krever at alle tiltak skal ha gode visuelle kvaliteter i forhold til det bygde omgivelser og dets plassering. Dette påbygget tar ikke nok hensyn til at det har en synlig plassering og at omkringliggende hus er lave hus med saltak.  
**Dette er en skjønsmessig vurdering fra kommunens side. Høyder viser at boligen ikke blir høyere enn omkringliggende hus.**
- Ikke gjort forsøk på å begrense virkningen for omgivelsene. Det er mulig å tilpasse en ny loftsetasje bedre til omgivelsene med et mindre ruvende påbygg.  
**Hvilken kjennskap har kommunen til hvilke øvelser og vurderinger som er gjort i prosjekteringen? Det er gjort forsøk på både møte og befaring for å se på de løsninger som er valgt, men kommunen har avslått begge.**
- Det kan gis dispensasjon fra takform for tilbygget, da dette ikke overskrider regulert gesimshøyde og dermed ikke blir ruvende eller skjemmende for omkringliggende bebyggelse.  
**Ingen kommentar**

### Konklusjon

Kommunens har basert avslaget på et svært tynt grunnlag og begrunnelsen bærer preg av spekulasjoner og en forhåndsbestemt avgjørelse.

Vi har i det ovenstående vist til at omsøkt tiltak har samme forutsetninger som det kommunen har lagt til grunn i sine tidligere vurderinger av tilsvarende saker og vil dermed ikke føre til ytterligere presedensvirkning.

Vi legger prinsippet om likebehandling til grunn og anser ikke intensjoner i reguleringsplanen som ytterligere tilsidesatt.

Tiltakshaver bekrefter at vilkår som er satt i forbindelse med dispensasjon fra regulert byggegrense vil bli etterkommet.

Man er ikke enig i kommunens vurdering for å avslå omsøkt tiltak og ber Hovedutvalget for tekniske saker om å gjøre en ny vurdering av saken.

Avslag av 22.04.21 påklages.

Med vennlig hilsen  
Eskild Kvala AS

Olav Liknes  
Olav Liknes