



Hereid Hus AS

Dato: 04.06.2021

Postboks 33

Dokumentnummer: 20/25579-17

4299 AVALDSNES

Deres referanse:

Saksbehandler: Karina Haga Melhus

Avslag - Endring av gitt tillatelse - gnr. 85 bnr. 39 - Kong Augvalds veg 20

Adresse Kong Augvalds veg 20	Gårdsnr. 85	Bruksnr. 39	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker Hereid Hus AS Postboks 33 4299 AVALDSNES	Tiltakshaver Øyvind Grinde Rehaugvegen 21 4262 AVALDSNES			
Type tiltak/bygning Nybygg enebolig med garasje/				

Vedtak

Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningsloven §§ 19-2 og 11-6, om virkning av kommuneplanen, herunder byggehøyde.

Søknaden gjelder endring av boligens høyde, samt endring av terreng. Tiltaket er allerede oppført.

Det foreligger merknader til søknaden.

Etter kommunens vurdering vil hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra bli vesentlig tilsidesatt, og forutsetningene for dispensasjon er ikke oppfylt.

Sektor areal og byggesak behandler denne sak etter delegert myndighet tildelt sektoren.

Søknad og saksopplysninger

Søknad om endring av gitt tillatelse gjelder endret byggehøyde. Boligen ble opprinnelig omsøkt med en byggehøyde fra planert terreng på 8 meter. Det søkes nå om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse om byggehøyde. Ny byggehøyde fra opprinnelig godkjent terreng 8,47 meter. Det søkes også om endring av terreng.

Adresse Kong Augvalds veg 20	Gårdsnr. 85.	Bruksnr. 39.
Bebygd areal (BYA)	Uendret: 102 m ²	
Antall etasjer	Uendret: 3	
Takform/vinkel	Uendret: Flatt tak	
Kotehøyde ferdig gulv	Uendret: + 19,5	
Gesimshøyde	Opprinnelig godkjent 8 meter. Omsøkt 8,47 meter.	

Historikk:

25.06.19 – Kommunen gav rammetillatelse for oppføring av nybygg enebolig med garasje, saksnr. 452/19.

18.07.19 – Vedtaket ble påklaget av nabo på gnr/bnr 85/41.

08.10.19 – Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholdt vedtaket i delegert sak nr. 452/19.

10.10.19 – Saken ble oversendt Fylkesmannen i Rogaland for klagebehandling.

22.01.20 – Fylkesmannen i Rogaland opprettholdt kommunens vedtak.

29.10.21 – Byggetilsynet besiktiget tiltaket. Det ble oppdaget avvik mellom godkjent byggehøyde og oppført tiltak.

07.04.21 – Kommunen mottok søknad om endring av gitt tillatelse med dispensasjon fra byggehøyde.

Plangrunnlag

- Plantype: kommuneplan
- Planformål: Bolig

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon mottatt 8. april 2021.

Søknad om ansvarsrett

Foretak	Funksjon	Tiltaksklasse
Hereid Hus AS	SØK Hele tiltaket PRO Ansvar jf. søknad UTF Ansvar jf. søknad	1

Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling i samsvar med reglene i pbl. § 21-3. Det foreligger merknad fra nabo på gnr/bnr 85/41, 85/44 og 85/75. Merknadene og tilsvaret er vedlagt, og omfatter i det vesentligste:

- Boligen er oppført for nær nabogrense.
- Boligen er bygget for høy. Nabo stiller seg undrende til at riktig etasjehøyde etter krav ikke ble tatt høyde for i opprinnelig prosess. Nabo påpeker at endringer av byggehøyde likevel er utført selv om det forelå merknader vedrørende byggehøyde i opprinnelig søknad. Nabo påpeker videre at terrenget

opprinnelig var beviselig flatt, og at en kunstig påfylling av jordmasser ikke har noe å si for den reelle høyden boligen har. Byggehøyden påvirker sol/lysforhold og åpenhet på naboeiendommer.

- Ny bolig er oppført over private ledninger. Nabo påpeker at tiltakshaver har bekreftet at ledninger skulle flyttes disse før boligen ble bygget. Tiltakshaver har likevel bygget boligen uten at dette ble gjort, nabo var heller ikke informert. Nabo påpeker at påkoblingspunktet er uklart, og at det i ettertid foreligger sprikende forklaringer fra tiltakshaver.
- Boligen (type hus) passer ikke inn i området. God byggeskikk bør ta hensyn til omkringliggende tomters nivå. Om det er riktig at godkjent kote er 19,5, er denne høyere enn nabo mot nord og øst noe som bidrar til at boligen oppleves ruvende.

Ansvarlig søkers kommentar til merknader:

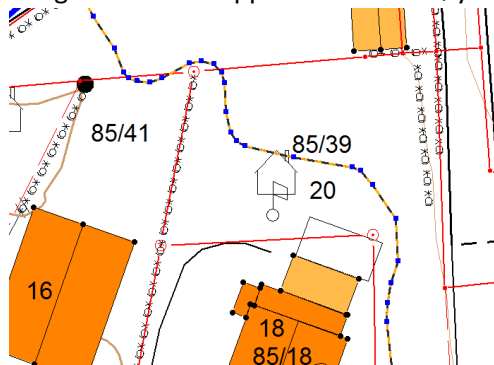
- Ansvarlig søker viser til vedlagte dokumenter i saken der avstanden til nabogrensen er ivaretatt.
- Ansvarlig søker viser til vedlagte dokumenter, og at når terrenmlinjer blir videreført er boligen innenfor gjennomsnittlig gesimshøyde på 8 meter, noe som kommuneplanen tillater. Ansvarlig søker gjør også oppmerksom på at hvis huset hadde hatt de innvendige høyder som først godkjent av både kommune og fylket, så har kommunen uttalt at det ikke hadde blitt gitt ferdigattest på huset. Slik huset er satt opp nå oppfyller det krav til innvendig høyde, samt at utvendig høyde er innenfor kommuneplan.
- Tiltakshaver viser til at da tomten ble gravd ble det lagt ny ledning fra knutepunktet mot øst og opp i huset hans i vegg mot vest. Det ble videre laget et knutepunkt på utsiden som nabo kan legge om i nord når nabo måtte ønske. Pr i dag er nabo koblet på den nye som ble lagt opp i den nye boligen. Tiltakshaver verken har eller ser problem med dette. Tiltakshaver viser til at han har all ansvar på den nye trase som er lagt opp til boligen og har ingen problem med at nabo er koblet på den nye ledningen.

Kommunens kommentar til merknader:

- Høyde som beskrevet i plan- og bygningslovens (pbl.) § 29-4 (2) er gjennomsnittlig gesimshøyde for fasaden mot tilliggende nabogrense, jf. byggteknisk forskrift (TEK 17) § 6-2 (3). Avstanden fra boligen til nabogrensen i nord er 4,0 meter, og avstanden anses dermed ivaretatt. Den minste avstanden fra boligen til nabogrensen i vest er 4,1 meter. Ved å legge samme beregning til grunn, anser kommunen boligen oppført for nær nabogrensen. Gjennomsnittlig gesimshøyde for fasaden mot vest er 8,47 meter. Kommunen kan ikke se at tilført terreng som nå omsøkes skal hensyntas ved beregning av gjennomsnittlig gesimshøyde. Kommunen anser boligen avhengig av avstandserklæring fra nabo på 85/41, alternativt avhengig av dispensasjon fra pbl. § 29-4. Da det gis avslag på søknaden er ikke avstandserklæring eller dispensasjon innhentet.
- Ansvarlig søker viser til at «...når terrenmlinjer nå videreføres er boligen innenfor gjennomsnittlig gesimshøyde på 8 meter, noe kommuneplanen tillater». Kommunen er uenig i dette da gjennomsnittlig gesimshøyde brukes for avstandsberegning til nabogrense, jf. pbl. § 29-4 og TEK 17 § 6-2 (3). Bygningens høyde skal måles fra planert terreng, jf. kommuneplanens pkt. 8.1 b, og videre TEK 17 § 6-2 (1). Ved skrånende terreng skal gjennomsnittlig terreng brukes for å finne gesimshøyden. I dette tilfellet er kommunen også uenig i at gjennomsnittlig terreng skal benyttes som beregningsmetode da eiendommen opprinnelig var relativt flat. Dette også som opprinnelig omsøkt. Det vises videre til siste kulepunkt vedrørende kotehøyde. For å finne den reelle og faktiske høyden på bygget, samt endringen fra opprinnelig godkjent høyde, mener kommunen det må tas utgangspunkt i samme terreng som er opprinnelig omsøkt og godkjent. Omsøkt dispensasjon viser riktig høyde. Slik boligen er oppført har den en gesimshøyde på 8,47 meter, i samsvar med TEK 17 § 6-2 (1).

Vedrørende omsøkt tilfylling anser kommunen det som et kunstig tiltak for å oppnå en lavere gesimshøyde etter at boligen er oppført. Boligens høyde, virkning for naboer og omkringliggende miljø forblir uendret selv etter tilfylling. Kommunen er enig i at høyden på boligen bidrar til ulemper for naboer utover hva de må påregne i et sentrumsnært boligområde. Det tungtveiende argumentet om at boligen var i samsvar med plan er ikke lenger tilstede.

- Da det her søkes om endret byggehøyde kan ikke kommunen se at plassering av ledninger har relevans for denne konkrete søknaden. Kommunen viser videre til at dette er et privatrettslig forhold som må avklares med tiltakshaver.
- Vedrørende om boligen passer inn i området vises det til vurderinger gjort i opprinnelig søknad der utforming ble vurdert. Når det gjelder kotehøyden er boligen godkjent på kote 19,5. Kotehøyde blir vurdert ut fra adkomst, fall til ledninger, tomtens høyde og omkringliggende bebyggelse. Eiendommen var opprinnelig relativt flat, og godkjent kote for ferdig gulv på 19,5 ligger like over eiendommens tidligere nivå. Utklipp fra kart med høydekurver viser at kote 19 krysser eiendommen.



Dispensasjon

Tiltaket er i strid med kommuneplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Det følger av pbl. § 19-2 at «kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov.» Det følger videre av pbl. §19-2 at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensyn i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse:

«Kommuneplan: 8.1.b. Bebyggelsen skal ikke ha høyde over 8 meter fra planert terreng. Høyde måles som i tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven. Eiendommen ligger under kommuneplan som gir en begrensning i høyde som er 8,0m, eller en gjennomsnittlig gesimshøyde som ikke overskrider 8,0m.

Dispensasjon gjelder endring av tidligere tillatelse og godkjent høyde på 8,0m. Det søkes om endret høyde fra 8,00 til 8,47m, for å kunne ivareta krav om innvendig høyde på 2,40 i hver etasje. Omkringliggende terrenglinjer, videreføres inn mot bolig. Når dette gjøres vil gjennomsnittshøyden på 8,0m ivaretas, samtidig vil vi også med dette ivareta gjeldene kommuneplan og regler beskrevet i denne, og hensynet bak bestemmelser er ikke satt til side.

Fordel med terrengendring er også at naboer fra vest og sør får jevnt terrengovergang gjennom felles grense, uten unødvendige skjæringer eller murer.

Samtidig gjør vi oppmerksom på at omsøkt bolig bruker 20% i BYA (gjeldende BYA=40%), og stenger ikke solforhold for nabotomter.

Vedlagt tegninger og beregninger som viser at huset er innenfor kommuneplan og de regler som beskrives her, samt at avstander til alle omkringliggende naboer også er ivaretatt, så det er ikke noe ulemper for naboer. Samlet sett ser vi ingen ulemper med tiltaket og håper dispensasjon kan innfris».

Kommunens begrunnelse for ikke å gi dispensasjon fra gesimshøyde:

Hensynet bak bestemmelsen er vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak bestemmelser om gesimshøyde er hovedsakelig at estetiske hensyn ivaretas, samt å begrense størrelsen på et prosjekt av hensyn til belastningen på omgivelsene.

Jf. kommuneplanens pkt. 8.1 b skal bebyggelsen ikke ha høyde over 8 meter fra planert terreng. Høyde måles som i tekniske forskrifter til plan- og bygningslovens. Videre beskriver TEK 17 § 6-2 (1) følgende: *Gesimshøyden er høyden til skjæringen mellom ytterveggenes ytre flate og takflaten. Hvor taket er forsynt med et takoppbygg eller parapet som stikker mer enn 0,3 m opp over takflaten, regnes høyden til toppen av takoppbygget eller parapetet. Gesimshøyden måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.*

For omsøkt tiltak er gesimshøyden 8,47 meter. Tiltaket er endret fra opprinnelig godkjent høyde på 8 meter for å oppnå romhøyde i 1. og 2. etasje i samsvar med krav i TEK 17 § 12-7 (2). Da opprinnelig søknad med merknader ble vurdert, ble det lagt særlig vekt på at tiltaket var i samsvar med plan og de sentrale føringene for fortetting. Det ble konkludert med at tiltaket var innenfor hva som må påregnes i et sentrumsnært boligområde.

Fortetting samt tilbygg/påbygg i samsvar med plan er forhold som må påregnes i sentrumsnære boligområder. Tap av utsikt, lysforhold, luft mellom bebyggelse etc. må påregnes, men skal vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. For omsøkt tiltak vil eventuelle tidligere ulemper for naboer bli forsterket. Ulemper som kan påregnes som følge av gjeldende plan, og sentrale føringer om fortetting, anses ikke lenger å være innenfor hva naboer og omkringliggende eiendommer kan forvente. Det er uheldig at tidligere godkjent bolig ble omsøkt med en etasjehøyde på 2,2 meter. Kommunen kan likevel ikke se at dette er forhold som kan hensyntas i vurderingen av om hensynet bak bestemmelsen settes til side. Kommunen viser til pbl. § 21-4 (1) andre punktum «Kommunen skal i saksbehandlingen legge til grunn tiltakshavers eller det ansvarlige foretaks opplysninger om at tiltaket oppfyller tekniske krav».

Kommuneplanen har romslige bestemmelser for utnyttelse og byggehøyder. Boligen er opprinnelig godkjent med en stor størrelse, men innenfor de bestemmelser som er gjeldende. En byggehøyde utover plan fører til ulemper som ikke kan forutsettes for verken naboer eller omkringliggende bebyggelse. En overskridelse av byggehøyde bidrar også til å redusere kvaliteten på tiltakshavers eget uteoppholdsareal. En dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse om byggehøyde vil gi presedens både i området, men også i andre områder med samme plangrunnlag. Etter en konkret vurdering kan ikke kommunen se at det er tungtveiende argumenter for at dispensasjonen kan gis. Kommunen anser hensynene bak bestemmelsen og lovens formålsbestemmelse satt til side. Det vil følgelig ikke gjøres en vurdering av tiltakets fordeler og ulemper.

Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at vilkårene for dispensasjon jf. pbl. § 19-2 ikke er oppfylt.

Visuelle kvaliteter

Se dispensasjonsvurdering.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

Totalt gebyr å betale	<SKRIV SUM>
------------------------------	--------------------------

Faktura blir ettersendt til tiltakshaver.

Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket innen tre uker fra du fikk dette brevet. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Sektor areal og byggesak har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13-1, sjette ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 738/21.

Med hilsen

Runar Lunde
areal- og byggesakssjef

Karina Haga Melhus
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

May Elise Tennefoss Sørbo	Kong Augvalds Veg 16	4262	AVALDSNES
Per Haavik	Kong Augvalds Veg 22	4262	AVALDSNES
Veronika Digernes	Dalabrekkå 5	4262	AVALDSNES
Øyvind Grinde	Rehaugvegen 21	4262	AVALDSNES

Vedlegg:

Redegjørelse for søknad om endring
C5 Merknad til nabovarsel
C6 Merknad til nabovarsel
C7 Merknad til nabovarsel
C8 Merknad til nabovarsel
D1 Situasjonsplan
E1 Tegning, fasader
E2 Tegning fasade og snitt
Q3 Kommentar til merknad fra nabo
Gnr. 85 bnr. 39 - Merknad fra nabo
Gnr. 85 bnr. 39 - Kommentar fra nabo vedr. nybygg

Klagerett

Du har rett til å klage på dette vedtaket. Klageretten er omtalt i forvaltningsloven § 28.

Klagefrist	Klagefristen er tre uker fra den dagen du fikk dette brevet. Det er nok at klagen er sendt på e-post eller postlagt før fristen går ut. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bør du opplyse om datoen for når du mottok brevet. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få lengre klagefrist. Dette må i så fall begrunnes.
Innhold i klagen	Du må opplyse om hvilket vedtak du klager på, grunnen til at du klager, hvilke endringer du ønsker, og eventuelt andre opplysninger som kan ha noe å si for vår vurdering av klagen. Klagen må være underskrevet.
Hvem sender du klagen til?	Klagen sender du på e-post til post@karmoy.kommune.no eller i brev til Karmøy kommune, Sektor areal og byggesak, Rådhuset, postboks 167, 4291 KOPERVIK. Dersom vedtaket vårt ikke endres som følge av klagen, sender vi klagen til klageinstansen for endelig vedtak.
Klageinstans	Statsforvalteren er klageinstans i noen saker, og kommunens formannskap eller klageutvalg, er klageinstans i andre saker. Dersom saken går til en klageinstans, vil du få konkret beskjed om hvilken instans det er.
Rett til å se dokumentene og til å kreve veiledning	Med noen unntak har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finner du i §§ 18 og 19 i forvaltningsloven. Har du behov for veiledning, ta kontakt med oss, så vil vi gi nærmere veiledning om retten til å klage, om framgangsmåten og om saksgangen ellers.
Kostnadene med klagesaken	Hvis vedtaket blir endret til din fordel, kan du ha krav på å få dekket større kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, f.eks. til advokathjelp. Hvis det trengs, vil klageinstansen orientere deg om retten til å kreve å få dekket saksomkostninger. Eventuelt krav om dekning av saksomkostninger må fremmes innen tre uker etter at det nye vedtaket ble gjort kjent for deg.
Klage til sivilombudsmannen	Hvis du mener at du er urettferdig behandlet av den offentlige forvaltningen, kan du sende inn en klage til Sivilombudsmannen. Sivilombudsmannen kan ikke endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort feil eller noe er forsømt. Dette gjelder ikke i saker som er avgjort av Kongen i statsråd (regjeringen). Da kan du ikke senere få saken din inn for Sivilombudsmannen.