



Hereid Hus AS
Postboks 33
4299 AVALDSNES

Dato: 12.05.2022
Dokumentnummer: 20/25579-34
Saksbehandler: Birthe Smistad

Avslag - Endring av gitt tillatelse - Nybygg enebolig med garasje - gnr. 85 bnr. 39 - Kong Augvalds veg 20

AVSLAG ENDRING etter Plan- og bygningsloven § 29-4

Tillatelsen det søkes om avvik eller endring fra	
JP ID: 19/1112-14	Dato: 25.06.2019

Adresse Kong Augvalds veg 20	Gårdsnr. 85	Bruksnr. 39	Festenr.	Seksjonsnr.
Tiltakshaver Øyvind Grinde Rehaugvegen 21 4262 AVALDSNES				
Delegert saksnummer: 773/22				
Endringens art Endring av terreng og boligens høyde				

Vedtak

Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 29-4, om byggverkets plassering, herunder høydeplassering.

Søknaden gjelder terrengheving for å tilfredsstille høydekrav i kommuneplan og gitt tillatelse. Tiltaket er allerede oppført.

Det foreligger merknader til søknaden.

Det følger av pbl. § 29-4 første ledd, første setning, at «[b]yggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen.» Utgangspunktet er at tiltaket skal godkjennes med mindre tungtveiende hensyn taler imot, og tiltaket for øvrig ikke er i strid med øvrige begrensninger i bestemmelsen, jf. NOU 2005:12 s. 338. Kommunen kan her legge vekt på alle hensyn som faller inn under plan- og bygningslovens formål, som for eksempel hensyn til naboer og omkringliggende bebyggelse. Bestemmelsen innebærer en betinget avslagsgrunn; dersom kommunen ikke godkjenner byggverkets plassering, må det samtidig anvises en alternativ plassering som forutsetningsvis vil bli godkjent.

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

Søknad og saksopplysninger

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 gbnr. 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.

04.06.21 – Kommune fatter vedtak om avslag med hjemmel i pbl. § 19-2 jf. § 11-6.

08.06.21 – Vedtaket ble påklaget av ansvarlig søker/tiltakshaver.

28.09.21 - Kommunen v/ HTM behandlet klagen og opprettholdt vedtak om avslag, sak nr. 738/21. Saken ble oversendt Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

31.01.22 – Statsforvalteren opphevet kommunens vedtak og tok klagen til følge.

Kommunen brukte feil lovanvendelse ved avslag av 04.06.21, dette vedtaket er nå opphevet og kommunen har derfor foretatt en ny behandling av søknad om endring av gitt tillatelse hva gjelder endret byggehøyde og 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	
Koteshøyde ferdig gulv	Uendret: + 19,5	
Terreng	Opprinnelig godkjent flat, ferdig planert tomt søkes hevet rundt deler av boligen	
Gesimshøyde	Opprinnelig godkjent 8 m, og ved avslag terrengendring vil gj.snittlig gesimshøyde være 8,47 m	

Plangrunnlag

- Plantype: kommuneplan
- Planformål: Bolig
- Gesimshøyde: 8 m

Tegningsdokumentasjon

Avslag er basert på tegningsdokumentasjon mottatt 8. april 2021.

Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling i samsvar med reglene i pbl. § 21-3. Det foreligger merknad fra nabo på gbnr. 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 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 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. Så lenge kommunen ikke godkjenner omsøkte terrengheving vil gjennomsnittlig gesimshøyde for fasaden mot vest være 8,47 meter. Kommunen anser boligen avhengig av avstandserklæring fra nabo på gbnr. 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; 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. Omsøkt dispensasjon viser riktig høyde. Slik boligen er oppført, og med avslag på søknad om terrengendring, har den en gesimshøyde på 8,47 meter, i samsvar med TEK 17 § 6-2 (1). Vedrørende omsøkt terrengheving 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 terrengheving. 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 til stede.
- Da det her søkes om endret terreng og 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.

Kommunens vurdering av omsøkte terrengendring

Bolig ble godkjent med kotehøyde + 19,5 på en flat, ferdig planert tomt. Problemet var at boligens etasjer var prosjektert med feil høyde i to av etasjene, hhv. 2,2 m. Når man da under bygging endret etasjehøyde til godkjent TEK17, 2,4 m, så førte dette til et høyere bygg enn det som følger av kommuneplan og det som var tillatt og godkjent i rammetillatelsen. For å komme tilbake til tillatt høyde 8 m valgte ansvarlig søker/tiltakshaver å fylle på terrenget, for slik å manipulere gjennomsnittlig høyde fra ferdig planert terreng.

Kommunen er enig med Statsforvalteren at høyde skal måles fra gjennomsnittlig planert terreng. Kommunen er likevel helt klar på at man ikke ville fått godkjent verken kotehøyde eller høyde på bolig dersom man i opprinnelig søknad hadde denne kunstige fyllingen. Og dette er fordi kommunen ville ha sett gjennom tegninger av eksisterende og nytt terreng at boligen i utgangspunktet da ikke ville blitt oppført innenfor gjeldende høydekrav hadde man lagt gjennomsnittlig eksisterende/opprinnelig søkt terreng til grunn. Kommunen ville heller ikke ha godkjent heving av terreng på denne tomten av hensyn til naboer.

Gjennom endringen som er gjort på terrenget så har tiltakshaver/ansvarlig søker fått en bolig som på opprinnelig søkt og tillatt planert tomt er 8,47 meter høyt, i strid med byggehøyde etter kommuneplan og i strid med avstandskrav til nabo i vest.

For at bolig skulle blitt oppført i tråd med TEK og etasjehøyde ville kommunen her ha foreslått å senke boligen i terrenget, eventuelt redusert etasjeantall til 2 etasjer med hjemmel i pbl. § 29-4. Så lenge bolig allerede er oppført har ikke kommunen lenger mulighet til å foreslå alternativ plassering slik § 29-4 betinger for å kunne brukes som avslagshjemmel, vi mener likevel at § 29-4 må kunne anvendes for dette tilfellet.

Denne situasjonen har oppstått ene og alene på grunn av forhold på ansvarlig søker sin side. Det ble gjort prosjekteringsfeil som gjorde at rammetillatelsen, med fastsatt kotehøyde og høyde på bygning, ble gitt under feil forutsetninger. For å rette på dette ble det gjort endringer på bolig og terreng, i strid med gitt tillatelse, og kommunen mener derfor at § 29-4 må kunne brukes som avslagshjemmel.

Konklusjon

Kommunen godkjenner ikke terrenghevingen. Høyden skal derfor måles fra gjennomsnittlig opprinnelig søkt terreng og høyden vil da ikke være i tråd med gitt tillatelse eller kommuneplan.

Så lenge høydekravet ikke lenger er oppfylt, på grunn av avslag på terrengheving, så vil søknad være avhengig av dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse om høyde;

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 begrensing 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 føringene 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.

Klageadgang

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, sjettedde ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 773/22.

Med hilsen

Runar Lunde
areal- og byggesakssjef

Birthe Smistad
Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

May Elise Tennefoss Sørbø	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.