

SØKNAD OM DISPENSASJON – RÅDHUSVEGEN 117

Rådhusvegen 117, gnr 16 bnr 521, ble skilt ut fra gnr 15 bnr 45 i 1946. Historiske flyfoto viser at eiendommen har vært bebygd med en bolig siden før 1964. Naboeiendommen, Rådhusvegen 115 A-F, ble skilt ut av gnr 15 bnr 45 i 1978, og opplysninger i matrikkelen viser at dagens bebyggelse ble tillatt oppført i 2010.

Karmøy kommune gav den 10. februar 2020 tillatelse til ombygging/påbygging av den opprinnelige boligen på Rådhusvegen 117. Det godkjente tiltaket har samme avstand til nabogrensen som den opprinnelige boligen og eier av naboeiendommen, Rådhusvegen 115 A-F, gav samtykket skriftlig til plasseringen.

I forbindelse med søknad om endring av denne tillatelsen, har eier av naboeiendommen protestert. Selv om det allerede er gitt et skriftlig samtykke til plassering nærmere nabogrensen enn fire meter, søker vi med om dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4 annet ledd

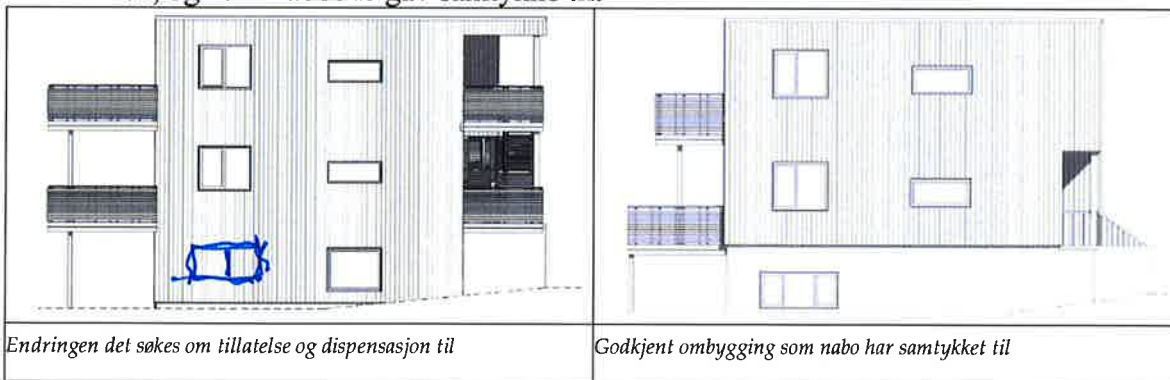
Det følger av plan- og bygningsloven § 19-2 at kommunen kan gi dispensasjon fra bestemmelser i loven, dersom hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt og fordelene ved å gi dispensasjon klart overstiger ulempene.

Hensynene blir ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynene bak avstandskravet er først og fremst å ivareta brannsikkerhet. Bestemmelsen skal imidlertid også i en viss grad ivareta hensyn til lys, luft og utsikt på naboeiendommer.

Hensynet til brannsikkerheten er ivaretatt gjennom prosjektering og utførelsen av tiltaket, blant annet ved at det settes inn brannsikre vinduer i boligen. Tiltaket vil etter ombyggingen bli et moderne bygg som er bedre konstruert med tanke på å hindre brannspredning enn hva som var tilfelle ved det opprinnelige bygget. Hensynet til brannsikkerhet blir derfor ikke satt til side.

Forskjellen mellom opprinnelig bygg og tiltaket er i hovedsak at bygget får noe høyere gesims og et mer moderne uttrykk. Det er små forskjeller mellom tiltaket som det allerede er gitt tillatelse til, og som naboene gav samtykke til.



Bygget på naboeiendommen ble tillatt oppført i 2010, lenge etter at Rådhusvegen 117 ble bebygd. Verandaer, store vindusflater og de viktigste felles uteareal ligger alle på sørsiden av bygget, og blir ikke påvirket av byggetiltaket på Rådhusvegen 117. På den delen av eiendommen som vender mot Rådhusvegen 117, er det kun små vinduer og på utearealene er det en hekk. Terrengnet på Rådhusvegen 115 ligger for øvrig også noe høyer enn utearealene på Rådhusvegen 117, som følge av at det er etablert en støttemur i nabogrensen.



Hensynet til lys, luft og utsikt på naboeiendommen blir derfor ikke nevneverdig berørt av tiltaket.

På Rådhusvegen 115 er det for øvrig oppført en utebod/skur nærmere nabogrensen enn fire meter. Slik vi forstår, er denne hverken omsøkt eller godkjent.

Fordelen er klart større enn ulempene

Vi kan derfor heller ikke se at tiltaket skulle være til sjenanse eller ulempe for naboer eller andre brukere av området, sett i forhold til hva som er tilfelle med dagens bruk og bebyggelse. Det er imidlertid flere tungtveiende fordeler ved å plassere det nye tiltaket på samme sted som den opprinnelige boligen.

Å bygge om/på den opprinnelige boligen, med samme plassering som opprinnelig bolig, gir den klart beste utnyttelsen av eiendommen, for å oppnå gode uteareal og parkeringsareal. Nærheten til veien gjør at det ikke finnes gode alternativer.

Å plassere tiltaket på opprinnelig grunnmur vil også gi en klar miljøfordel, og det vil gi en kortere byggeperiode med mindre ulemper for naboer.

Ellers vil et nyere bygg, som nevnt, bidra til å øke brannsikkerheten mellom Rådhusvegen 117 og Rådhusvegen 115.

Vi mener derfor at fordelene med dispensasjonen er klart større enn ulempene som dispensasjonen fører med seg. Vilkårene for å gi dispensasjon er derfor oppfylt.

Garvik Prosjekt AS

Kopervik 27.04.2022



Gabriel Garvik