



HEREID HUS

Karmøy Kommune
v/Birthe Smistad og Runar Lunde

Klage – Kong Augvaldsveg

Vi viser til vedtak om avslag på endringsøknad i sak 20/25579 datert 12.05.2022, mottatt av oss den 16.05.2022, og klager med dette på vedtaket.

Vi registrerer at vedtaket er stilet til oss og antar på denne bakgrunn at vi har fått tilbake ansvarsretten som ansvarlig søker i prosjektet. Samtidig stiller vi oss undrende til påstanden om at det er «forhold på ansvarlig søkers side» som har skapt denne uheldige situasjonen.

Sammendrag

Søknaden er avslått med hjemmel i plan- og bygningsloven § 29-4.

Kommunen godkjenner ikke terrengendringen som er foreslått, fordi dette er å «... *manipulere gjennomsnittlig høyde fra ferdig planert terreng*». Videre vises det til at kommunen er «... *helt klar på at man ikke ville fått godkjent verken kotehøyde eller høyde på bolig dersom man i opprinnelig søknad hadde denne kunstige fyllingen.*»

Denne mangelen på tillatelse til terrengendring mot vest fører til avvik fra planbestemmelsene om tillatt høyde og at avstandsbestemmelsen i pbl. § 29-4 ikke er ivaretatt mot nabo i vest. Begrunnelsen for avslaget fremstår for oss som tynn og vi er ikke enige i konklusjonen.

Kommunen har også gjort en vurdering av en «dispensasjonssøknad». Denne «søknaden» var ment som en redegjørelse fra vår side, og ikke en søknad om dispensasjon. Vi forstår derfor ikke hvorfor dette er viet så stor plass i begrunnelsen for vedtaket. Det fremgår heller ikke av selve vedtaket at avslaget er gitt med hjemmel i § 19-2.

Tilpasning til terreng

Innkjørselen til Kong Augvaldsveg 18 ble stengt da vi opparbeidet veg inn til vårt prosjekt, slik at vi nå har felles innkjørsel. Innkjørselen som går mellom husene har en jevn stigning til biloppstillingsplassen på vestsiden av Kong Augvaldsveg 18. På grunn av dette er terrenget i endringsøknaden foreslått tilpasset stigningen på denne vegen. Bildet til høyre viser stigningen.



♥ T: 52 86 62 50 / hallo@hereidhus.no / PB 33 - 801-051 / 4299 AVALLDSNES





HEREID HUS

Vi ser det som naturlig å følge stigningen ved å fylle inntil husveggen vår. Terrenget blir høyest ved hjørnet som er lengst bak i bildet. Huset vi ser taket til i bakgrunnen er Kong Augvalds veg 16, gbnr. 85/41.

Hvis vi ikke følger stigningen til veien blir det en smal stripe langs huset som er flat og som ikke fremstår som naturlig.

Vi har ikke registrert at det foreligger noen forbud mot tilpasning av terrenget og vi forstår derfor ikke kommunens motvilje mot å godkjenne dette.



Plenen i vest er avgrenset med hekk mot gårdsrommet til naboen. Oppfylling av terrenget mellom husveggen og plenen fremstår heller ikke som unaturlig eller kunstig.

Terreng vil alltid søkes tilpasset det prosjektet en jobber med, slik at høydene stemmer overens med det som er tillatt i plan, jf. målereglene i veiledning til grad av utnytting H-2300. Det er i veilederen helt klart at det er «ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt en bygning» som er det relevante utgangspunktet. Dette gir oss som prosjekterende mulighet til å gjøre terrengtilpasninger for å sikre at bebyggelsen er i tråd med gjeldende høydebestemmelser. Terrengendringen vi foreslår er i dette tilfellet også så liten at den på en bebygd eiendom ikke ville blitt definert som søknadspliktig i det hele tatt, jf. SAK10 § 4-1.

Hvis målereglene skulle tatt utgangspunkt i terrenget som var før det ble bygd på tomten, måtte det stått i planbestemmelsene at «høyde måles fra eksisterende terreng». Et eksempel der «eksisterende terreng» brukes som utgangspunkt, er i unntaket fra søknadsplikt for terrasser på inntil 1 meter over terreng, som ble innført 1. mai 2021. Der er det i veiledningen (SAK10 § 4-1 bokstav d) listet opp flere vilkår som må være til stede for at unntaket skal gjelde. Blant annet står det i andre kulepunkt at «... *terrassen har en høyde på inntil 1,0 meter fra eksisterende terreng*».

Terrengbehandlingen vi foreslår i endringsøknaden er som nevnt, en naturlig arrondering. Vi kan derfor ikke se at kommunen har noe grunnlag for å si at dette helt sikkert ville blitt avslått hvis det gikk frem av opprinnelig søknad. Tvert imot vil vi påstå at terrengbehandlingen er ubetydelig av hensyn til naboene og omgivelsene og ville blitt akseptert av kommunen. Illustrasjonene under viser en jevn oppfylling langs fasaden mot sør og en fylling inntil fasaden mot vest. At et slikt forslag ville blitt vurdert som kunstig av saksbehandler og at søknaden dermed ville blitt avslått, synes vi faller på sin egen urimelighet.

Vi vil også bemerke at kommunen har selv valgt å behandle rammesøknaden uten å kreve dokumentert terrengbehandling på tegningsgrunnlaget.

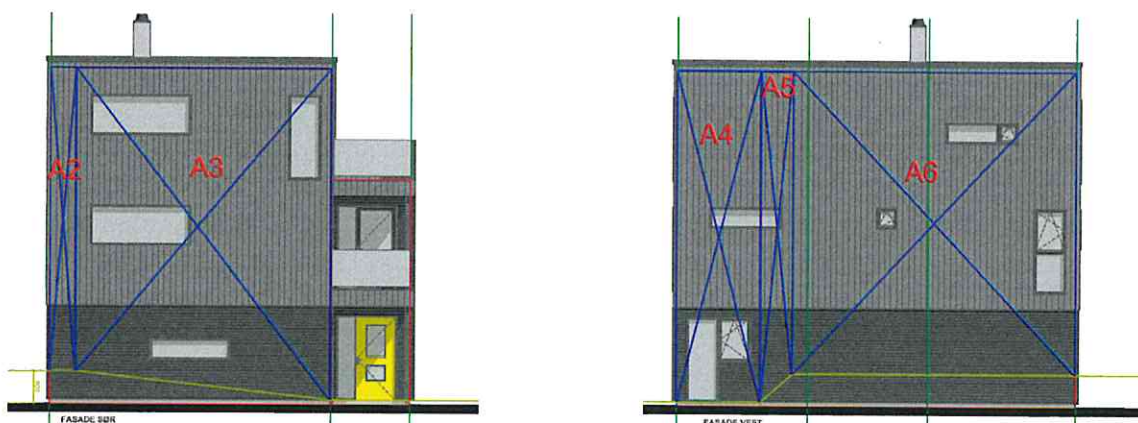
📍 T: 52 86 62 50 / hallo@hereidhus.no / FR 33 - BØ-ØST / 4299 AVALDSNES

hereidhus.no





HEREID HUS



Oppsummering

Vi forstår ikke begrunnelsen for kommunens standpunkt i denne saken. Endringen vi søker tillatelse til er ikke omfattende og vil ikke medføre konflikt med gjeldende plan. Slik det er nå har vi dessverre en følelse av at det er en annen grunn til avslaget enn den som kommer frem av vedtaket.

Vi bestrider ikke at det er gjort feil og at kotehøyden på toppen av bygningen er høyere enn det som ble opprinnelig godkjent, men endringen på omtrent en halv meter medfører ingen praktiske konsekvenser for verken naboer eller omgivelser. De ulemper som naboene påpeker, er en følge av den opprinnelige rammetillatelsen og endres ikke som følge av den søkte terrengendringen.

Vi vil også avslutningsvis bemerke at vedtaket er svært krevende å forstå. Kommunen gjentar påstanden om at vi manipulerer gjennomsnittshøyden ved å lage en kunstig fylling. Samtidig inneholder vedtaket en nesten to sider lang dispensasjonsvurdering, uten at det kommer frem av vedtaket at det gis avslag på søknad om dispensasjon. Vi er heller ikke enige i at vi har søkt om dispensasjon.

På denne bakgrunn stiller vi spørsmål om vedtakets gyldighet mht. krav om begrunnelsen jf. forvaltningsloven § 25.

Mvh

Odd Ståle Grimstvedt

2/6-22

📞 11 52 86 62 50 / ✉ hallo@hereidhus.no / 📄 PB 33 - BØ-KØST / 4299 AVALDSNES

hereidhus.no

