

Karmøy Kommune.
4250 Kopervik

Kopervik 27.06.2022

KLAGE OVER VEDTAK – AVSLAG PÅ ENDRINGSSØKNAD – GNR. 15, BNR 521 I KARMØY KOMMUNE

Vi klager med dette på vedtak av 17. juni 2022, hvor det blir gitt avslag på søknad om dispensasjon fra avstandskravet i § 29-4 i forbindelse med søknad om endring av tillatelse til bolig på eiendommen 15/521, Rådhusvegen 117, i Karmøy kommune.

1 DET FORELIGGER EN SAMTYKKEERKLÆRING FRA RÅDHUSVEGEN 116

Vi er i utgangspunktet av den oppfatning av at samtykkeerklæringen som eier av Rådhusvegen 115 har avgitt i forbindelse med den første tillatelsen som ble gitt til tiltak på Rådhusvegen 117 er dekkende, og at tiltaket ikke er avhengig av dispensasjon fra avstandskravet.

Når man likevel valgt å søke dispensasjon, etter anbefaling fra kommunen i brev av 29. oktober 2021, var dette fordi det ikke fremstår som tvilsomt at vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt i dette tilfellet.

Når vi nå på nytt leser brevet fra kommunen, der saksbehandler varslet at man ikke kan «regne med å få» en dispensasjon, fremstår det imidlertid som at saksbehandler allerede hadde forskuttert utfallet av saken og at søknaden ikke er blitt behandlet på en objektiv måte. Det reagerer vi på.

2 UTGANGSPUNKTET FOR VURDERING AV DISPENSASJONEN ER FEIL

En dispensasjon må ta utgangspunkt i forholdene slik de var før man søkte endring. Det er grunnleggende for vurderingen av hvilke konkrete konsekvenser dispensasjonen har.

Til tross for dette, virker det som om kommunen fullstendig har sett bort fra at det stod plassert et hus på tomten fra før. Det er et feil rettslig utgangspunkt.

Det har stått en bolig på Rådhusvegen 17, nærmere nabogrensen enn fire meter, lenge før kommunen tillot oppføring av boligblokk i tre etasjer på Rådhusvegen 115, og lenge før eier av naboeiendommen oppførte en utebod/skur, uten tillatelse, kloss opp i grensen til Rådhusvegen 117.

Bildet under viser både opprinnelig bolig på Rådhusvegen 7, boligblokken på Rådhusvegen 15 og den ulovlig oppførte uteboden på naboeiendommen.

Det er denne situasjonen som er utgangspunktet, når man skal vurdere om en dispensasjon fra avstandskravet på Rådhusvegen 117.



3 VILKÅRENE FOR Å GI DISPENSASJON ER OPP

Kommunen skriver at hensynene bak bestemmelsen er vesentlig tilsidesatt. Det har vi vanskeligheter med å skjønne.

Hovedhensynene bak avstandskravet er brannvern hensynene. Disse er ivaretatt gjennom hele prosjekteringen, som vist gjennom brannrapporten som fulgte søknaden. Dette hensynet blir ikke berørt.

Videre trekker kommunen fram at man skal sikre «lys/luft mellom bygg og en viss avstand mellom bygninger». Det omsøkte tiltaket står imidlertid på grunnmuren av det opprinnelige bygget, og har derfor samme avstand til nabogrensene som det opprinnelige bygget, oppført lenge før bygget i Rådhusvegen 115. Naboen får derfor ingen dårligere stilling enn de hadde tidligere.

Under er et historisk foto fra 2009 der man ser plasseringen av de opprinnelige bygget på Rådhusvegen 17 og en ubebygget naboeiendom.



Under er også et foto fra 2021, som viser at huset ligger på akkurat samme sted som tidligere. Bildet viser for øvrig også godt hvordan utformingen av det nye bygget på Rådhusvegen 117 er i stil med nabobygget og at det passer godt inn i en større helhet i området.



Når kommunen videre skriver at det blir innsyn «til naboenes eiendom og leiligheter», gir dette et etter vårt syn et svært misvisende bilde av virkeligheten. I denne forbindelse kan vi ikke se at kommunen har vurdert noen av de faktiske og viktige momentene som ble trukket frem i søknaden, som underbygger at dette i alle tilfeller ikke utgjør noen nevneverdig ulempe for Rådhusvegen 117:

«Verandaer, store vindusflater og de viktigste felles uteareal ligger alle på sørsiden av Bygget [Rådhusvegen 115], 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. Terrenget 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.»

Se fasaden på Rådhusvegen 115 mot Rådhusvegen 117, til illustrasjon:



4 OPPSUMMERING

Uavhengig av samtykkeerklæringen som er avgitt fra eier av Rådhusvegen 115, mener vi at vilkårene for å gi dispensasjon etter § 19-2 er oppfylt.

Kommunens avslagsvedtak gir et misvisende bilde av situasjonen på eiendommen, og vi ber derfor om at det avholdes en befaring på stedet, sammen med oss, i forbindelse med behandling av denne klagen.

Hilsen



Gabriel Garvik