

**KARMØY KOMMUNE**  
Rådhuset, postboks 167  
4291 Kopervik

Ålesund 23.09.2022

## **Søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelse i forbindelse med oppføring av enebolig på gbnr 149/519.**

Tiltaket ligger på gbnr 149/519, Stemmemyr, KARMØY KOMMUNE. Tomten er en del av «Planbestemmelser - Plan 546 STEMMEMYR».

**Det søkes om dispensasjon fra reguleringsbestemmelse I - §5 - Gesimshøyde:**  
- «Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke være over 6m, målt fra tilliggende terrengs laveste punkt»

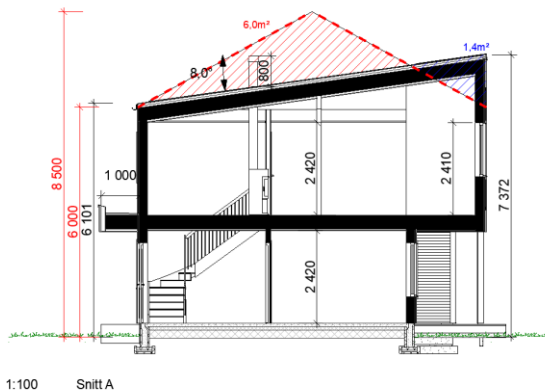
**Ansvarlig søkers vurdering om hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.**  
Hensynet bak bestemmelsen om tillatt gesims- og mønehøyder er å begrense bygningens volum og høyde, samt å sikre at småhuskarakteren ivaretas.

Omsøkt tiltak har pulttak med en maksimal gesimshøyde på 7,4m. Tomten ligger i området B06, hvor det åpnes opp for boliger med pulttak og flatt tak i reguleringsbestemmelsene I - §6. Dette gjenspeiler seg ikke i reguleringsbestemmelsene, da gesimshøyden likevel er maksimalt 6m for dette området. Plan- og bygningsloven § 29-4 opererer med en maksimal mønehøyde på 9m og en gesimshøyde på 8m, dette er en differanse på 1m. Reguleringsplanen med 8,5m mønehøyde og 6m gesimshøyde gir en differanse på hele 2,5m, noe vi ser på som en unormal differanse hvor det åpnes opp for tiltak med flatt tak/pulttak.. Det vil med en gesimshøyde på 6m vanskelig gjøres å bygge en bolig i to etasjer, med flatt tak/pulttak.

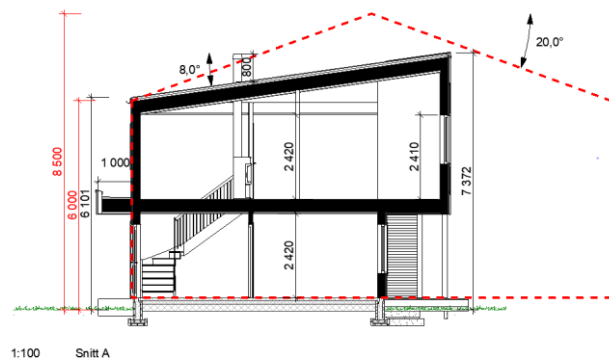


- endelig hjemme

Boligen er prosjektert med innvending takhøyde i henhold til teknisk forskrift og med en lav takvinkel på 8 grader. I reguleringsplanen er det en begrensning på 6m gesimshøyde og 8,5m mønehøyde. Når vi ser på volum og høyde, vil en bolig med denne utformingen få en mye større høyde og utstrekning enn omsøkt tiltak. Et saltak på omsøkt tiltak vil i «Snitt A» gi et 4,4m<sup>2</sup> større areal enn omsøkt tiltak med pulttak (Se figur 1). Ved en bolig med takvinkelen på 20 grader, med gesims på 6m og mønehøyde 8,5m (Se figur 2), noe som er innenfor bestemmelsene, ser vi at omsøkt tiltak i sin helhet er innenfor høyde og volum som begrenses av reguleringsplanen ved bruk av saltak. Tiltaket med 7,4m gesimshøyde strekker seg heller ikke over hele boligen, men begrenser seg til stuedelen. Resten av boligen har en øvre gesimshøyde på 7,2m.



Figur 1



Figur 2

Fasaden brytes fint opp slik at gesimshøyden ikke gjør at en får en fasade som vil oppfattes som veldig stor og høy.

Vi ser ikke at pulttak med en gesimshøyde på 7,4m vesentlig tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen om maksimal tillatt gesimshøyde. Dette på grunnlag av at det ikke gir verken økt volum eller høyde utover hva som tillates i bestemmelsene for en annen takform som saltak.

Av det vi kan se blir derfor ikke hensynet bak reguleringsbestemmelsene I - §5 vesentlig tilsidesatt.



- endelig hjemme

**Ansvarlig søkers vurdering om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.**

**Fordelene ved å gi dispensasjon:**

Siden det i reguleringsplanen er åpnet for bruk av andre takformer i det aktuelle området, ser vi det som positivt at det utvikles bolig i to plan, som ellers er innenfor bestemmelsene i reguleringsplanen, og som samtidig ikke gir en større høyde eller volum enn det som er begrenset av reguleringsplanen for andre takformer. For å tilfredsstillende tiltakshavers nødvendige arealer på et plan (noe en i de aller fleste tilfeller må for å holde seg innenfor 6m gesims ved flatt tak/pulttak) ville dette gått utover gode uteoppholdsarealer og andre kvaliteter på tomten. Vi mener en bolig over to plan utnytter tomten på best måte og gir tiltakshaver både bedre utsikt og bedre uteoppholdsarealer, som igjen fører til gode bokvaliteter.

Boligens arkitektoniske uttrykk vil passe omgivelsene fint og gi en fin variasjon til boligfeltet, i samsvar med kommunens bestemmelser om å åpne opp for andre takformer og med det forskjellige uttrykk.

**Ulempene ved å gi dispensasjon:**

Det er en ulempe at bestemmelsen om gesimshøyde ikke blir fulgt, men samtidig da ikke dette gir noen større volum eller høyde enn et saltak innenfor bestemmelsene, ser vi ikke på dette som en stor ulempe. Det er også gitt dispensasjon for lignende forhold innenfor planområdet tidligere. Vi kan ikke se det er andre ulemper ved å gi dispensasjon fra denne bestemmelsen.

**Vi vurderer derfor at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.**

Med vennlig hilsen  
**VestlandsHus Arkitekter**

*Eirik Taklo*



- endelig hjemme