

Karmøy kommune
Tekn. avd.- byggesak
Postboks 167
4291 Kopervik

Eiendom: Gnr. 15 bnr. 2310 – Høyvegen 21 og 23, 4270 Åkrehamn
Reguleringsplan: 2031 Myrdalvegen
Formål: Bolig- frittliggende eneboliger

I MEDHOLD AV PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 19- 1 SØKES DET DISPENSASJON FRA:

- Plan- og bygningslovens §12-4 vedrørende virkning av reguleringsplan, herunder reguleringsbestemmelsenes §2 vedrørende tillatt tomteutnyttelse, §4 vedrørende tillatt gesimshøyde og §44 vedrørende rekkefølgekrav

Omsøkt tiltak er oppføring av 2 stk. eneboliger med tilhørende garasje, gårdsplass og uteområder.

Tomten er en gjenværende ubebygget tomt i et etablert boligområde hvor nabotomt mot sør er bebygget i senere tid.

Tomten har et totalt areal på 802,8m² og er av tilstrekkelig størrelse til å etablere to boenheter/ boliger. Boligene er prosjektert ut fra tomtas forutsetninger og slik at man på sikt vil kunne dele tomten i to brukenheter. Boliger er prosjektert slik at man sikrer at krav for å hindre brannspredning mellom byggverk er ivarettatt.

Boliger er plassert utenfor regulerte byggegrenser, avstand til eiendomsgrenser er minst 4 meter og man har sørget for at det er 4 meter til VA- anlegg som ligger over tomta.

Adkomst, gårdsplass og snuplass er ivarettatt for begge boliger, mot øst. Utearealer på terreng er ivarettatt mot vest, med gode solforhold.

Netto tomteareal er 795,8m² som gir en tomteutnyttelse på 26% BYA, medregnet begge boliger. Reguleringsplanen legger til grunn at tomteutnyttelsen ikke skal overskride 25% av tomtas nettoareal.

Overskridelse av regulert tomteutnyttelse er med andre ord svært beskjedent og med henvisning til ovenstående vil ikke økt tomteutnyttelse medføre nedsatte kvaliteter for verken utnyttelse av egen tomt eller for omgivelsene.

Boligene er gitt en moderne utforming og er prosjektert med flatt tak. Bebyggelsen er variert i området, hvor man finner både valmtak, halv-valm og flatt tak, men hvor saltak er størst representert. Utforming, høyder og volum er varierende.

Omsøkte boliger representerer dagens byggeskikk, hvor det er lagt vekt på å utnytte tilgjengelig areal og ønske om tetthet. Eiendommer fra Grasvegen og frem til omsøkt eiendom er hovedsakelig bebygget med sammenbygde boliger, kjedehus/ rekkehus, tomannsboliger osv., og det vil være naturlig å utnytte også denne tomten tilsvarende.

Boligene er ikke prosjektert med større høyde enn det som er nødvendig for å ivareta krav til romhøyde. En mindre del av takflaten vil få noe høyere totalhøyde som følge av takterrasse på bolig lengst mot nord. For å sikre gode visuelle kvaliteter er bolig mot sør prosjektert med delvis skråtak, som medfører høyere gesimshøyde inn mot nabobygg.

Man legger til grunn at bygningenes totalhøyde ikke er større enn for nabobebyggelsen, hvor nærmeste nabo i nord både har større gesimshøyde enn det planen åpner for og vil ha større totalhøyde enn omsøkte boliger.

Litt lenger mot nord-øst er det oppført en moderne bolig, med flatt tak og også denne med større gesimshøyde enn det planen åpner for.

Omsøkte boliger vil på lik linje med denne representere moderne byggeskikk i et etablert boligområde med tradisjonell bebyggelse, uten å virke forstyrrende. Boligenes størrelse, høyde og volum er godt balansert og vil være tilpasset sine omgivelser.

I henhold til rekkefølgebestemmelser i reguleringsplanen skal ny samleveg- Grindhaugvegen samt forbindelse til Grasvegen med tilhørende anlegg bebygges som vist i planen før utbygging innenfor planområdet kan skje.

Intensjonen med samlevegen er å sikre forbindelse til ny omkjøringsveg fra Åkra sør til Veakrossen. Omkjøringsvegen er lagt inn i planene for lenge siden, men er enda ikke endelig vedtatt og gitt klarsignal for. Det er skjedd flere utbygginger i området i løpet av denne tiden og samtlige tiltak har så langt fått dispensasjon fra rekkefølgekravet.

Man legger til grunn at samlevegen med tilhørende anlegg er av svært stor størrelse og omfang og vil være urimelig å pålegge det omsøkte tiltaket. Med henvisning til at kravet er dispensert fra flere ganger tidligere, og det ikke er krav om delaktighet fra tidligere utbyggere, vil man ikke kunne pålegge tiltakshaver dette kravet alene.

Etter en samlet vurdering anser man fordelene med dispensasjon som klart større enn ulempene og vilkår i plan- og bygningslovens §19-2 som ivaretatt.

Med vennlig hilsen
Eskild Kvala AS

Olav Liknes
Olav Liknes