

Karmøy kommune  
Rådhuset  
Postboks 167  
4291 Kopervik

**Eiendom:** Gnr. 149 bnr. 522– Stemmemyr, 5542 Karmsund  
**Reguleringsplan:** R 546 Stemmemyr

## Søknad om dispensasjon

Vi søker dispensasjon fra reguleringsplanens § 1 vedrørende boligtype, § 4 vedrørende tomteutnyttelse, § 5 vedrørende tillatt gesimshøyde, § 6 vedrørende takvinkel og § 8 vedrørende høyde på støttemurer. Det søkes også dispensasjon for å plassere støttemur og fordrøyningsanlegg utenfor regulert byggegrense mot veg.

### § 1 Boligtype

I reguleringsplanen er det bestemt at det i dette delområdet skal være eneboliger. Samtidig er det i samme bestemmelse åpnet for det kan tillates en separat hybelleilighet. Det legges dermed opp til at noen tomter kan ha to boenheter. Tilrettelegging for tomannsbolig vil dermed ikke øke antall boliger utover det som forutsettes i reguleringsplanen. Vi kan da heller ikke se at en tomannsbolig vesentlig tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen eller medfører ulemper for denne.

For å nå målene i overordnede retningslinjer for planlegging av arealbruk, om høyere boligtetthet, vil det være en fordel å få realisert en tomannsbolig i stedet for enebolig på denne tomten. Fordelene ved dispensasjon er dermed klart større enn ulempene.

### § 4 Utnyttelsesgrad

Formålet med regulert utnyttelsesgrad, er ifølge veiledning til grad av utnytting:

*«... å regulere bygningers volum over terreng og bygningers totale areal sett i forhold til behovet for uteoppholdsareal, belastning på infrastruktur og forholdet til omgivelsene.»*

Reguleringsplanen for Stemmemyr åpner for en utnyttelse på 25 % + 35 m<sup>2</sup> garasje. For denne tomten vil det potensielt utgjøre en total utnyttelse på 31,2 %. Tiltaket vi søker tillatelse har garasjene inkludert i boligbygningen og den samlede utnyttelsen er 30 %. Vi kan derfor ikke se at en dispensasjon fra regulert utnyttelsesgrad vil vesentlig tilsidesette hensikten med bestemmelsen eller medføre ulemper for denne. Fordelen med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene da den faktiske utnyttelsen i tiltaket vil bli lavere enn det som er forutsatt i plan med en frittstående garasje.



## § 5 Gesimshøyde

Hensikten med høydebestemmelsen i plan- og bygningsloven er blant annet å sikre lys og luft mellom bebyggelse, en viss avstand mellom nabobebyggelse og hensyn til terreng og omgivelsestilpasning. Vi antar at de samme hensyn ligger bak høydebestemmelsen i reguleringsplanen.

Store deler av planområdet består av tilnærmet flate tomter. Tiltaket vi søker tillatelse til er derimot plassert på en tomt med stigning der det må etableres en underetasje for å ta opp terrengforskjellene. Tomten ligger også inntil et regulert friområde som sikrer mye luft og lys. Avstand mellom bebyggelsen er også som forutsatt i plan.

Deler av underetasjen planlegges brukt til parkering. På den måten blir det en mer effektiv utnyttelse av tomten og det vil ikke være behov for frittstående garasje/carport. En konsekvens av å ha garasje i underetasjen er at behovet for oppholdsrom/soverom, hovedsakelig må løses i etasjene over. Dette kombinert med takformen gjør at bestemmelsen om gesimshøyde brytes. Vi kan likevel ikke se at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.

Toppetasjen er omtrent halvparten av underliggende etasje og gesimsen er delvis inntrukket. Bygningen vil dermed ikke fremstå som mer dominerende enn for eksempel en bolig med skrått tak i full høyde. Det flate taket gjør det samtidig mulig å tilrettelegge for arealer med god bokvalitet og fordelene med å gi dispensasjon er dermed klart større enn ulempene.

Basert på høydedata i kartet er det også flere bygninger innenfor planområdet har høyere gesims enn det som er tillatt i planbestemmelsene. Dette gjelder blant annet 149/342, 149/334, 149/385 og 149/394 for å nevne noen.

## § 6 Takvinkel

Vi antar at hensikten med å regulere takvinkel var å sikre en harmoni og helhet mellom bebyggelsen i området. Slik vi ser det vil dette målet fortsatt kunne ivaretas selv om takvinkel eller takform blir annerledes enn det som er fastsatt i planen. Det vesentlige må være at bebyggelsen er tilpasset de bygde og naturgitte omgivelsene.

Områdene der det kreves skrå tak er i stor grad utbygd og preges av tradisjonell saltaksbebyggelse og valmtaksbebyggelse. Det er likevel stor variasjon i den frittliggende bebyggelsen og den fremstår ikke som ensartet. Møneretning og utforming varierer fra tomt til tomt. I tillegg er det noen innslag av andre takformer, som bidrar til å skape en variasjon. Siden det allerede er mye variert bebyggelse i området kan vi ikke se at et nytt bygg med flatt tak vil vesentlig tilsidesette hensynet bak bestemmelsen. En dispensasjon til å bygge med flatt tak på denne tomten vil også fungere som en overgang til de tilstøtende delområdene B05 og B06, der det er åpnet for bebyggelse med flate tak. Et flatt tak gir muligheter for en god utnyttelse tomten, da det i større grad er egnet for oppholdsrom og terrasser i toppetasjen.



## Byggegrense langs veg - Fordrøyning

Hensikten med byggegrense langs vegen er å ivareta hensynet til trafikksikkerhet, drift og vedlikehold av vegen og miljøet på eiendommene langs vegen. En dispensasjon til fordrøyningsanlegget vi har foreslått, vil ikke medføre ulemper for noen av disse hensynene.

Fordelen med plasseringen er at det ikke kreves vesentlige terrenginngrep i motsetning til en plassering mot vest eller nord.

## § 8 Byggegrense langs veg og høyde på støttemurer

Bestemmelsen tillater ikke forstøtningsmurer over 0,8 meters høyde. Vi forutsetter at hensikten med bestemmelsen er at boliger i størst mulig grad skal tilpasses tomtene. Siden dette er hensyn som delvis overlapper med hensynet bak byggegrense langs veger, synes det hensiktsmessig å levere en samlet søknad for byggegrense og murhøyde.

Bestemmelsen fremstår også som uproblematisk for store deler av planområdet, da mange av tomtene er flate. Vi registrerer imidlertid at det ved noen tilfeller er tillatt høyere murer, sannsynligvis for at dette er en rimelig løsning av hensyn til de konkrete tomtesituasjonene. I tillegg er noen av murene plassert i strid med gjeldende byggegrense.

Ved Stemmemyr 18 og 53 er det plassert en høy forstøtningsmur langs vegen, i strid med høydebestemmelse og regulert byggegrense. Vi antar at dette er gjort for å sikre at boligene får tilstrekkelig kvalitet på sine utearealer.



Det andre eksempelet er en mur i grensen mellom Stemmemyr 19 og 88, som vist på bildet til venstre. Dette er en støpt betongmur som synes å være etablert for å sikre mulighet for plassering av garasjen. Murens høyde er lik garasjehøyden, som vi antar å være rundt 3 meter.

Begge disse murene fremstår som naturlige og godt tilpasset tomtesituasjon og bebyggelse. Vi mener at murene i vårt prosjekt også er tilpasset tomtesituasjonen og at de ikke bryter med hensynet bak bestemmelsen om murhøyde eller hensikten med byggegrense langs vegen.

Vi kan heller ikke se at tiltakene vil føre til noen ulemper for omgivelsene da muren langs vegen vil skjule eksisterende skjæringer, som vist på bildet til høyre.

Fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, da murene gjør at tiltaket tilpasses og hensyntar det eksisterende terrenget på tomten.



Vi ser frem til en positiv behandling av ovenstående dispensasjonssøknader.

Med vennlig hilsen

*Hein Tangen*  
Hein Tangen

