

Karmøy kommune  
Rådhuset  
Postboks 167  
4291 Kopervik

**Eiendom:** Gnr. 148 bnr. 289– Dovafjellsvegen 7, 5542 Karmsund  
**Reguleringsplan:** Norheimskogen

## Klage på avslag

Vi viser til vedtak om avslag i sak 21/11375 og klager med dette på avslaget. Avslaget er datert 05.01.2023, men ble først mottatt på altinn 10.01.2023. Klagefristen på tre uker er dermed overholdt.

Det er gitt avslag på søknad om dispensasjon fra regulert gesimshøyde. Kommunen beskriver at hensynet bak bestemmelsen om gesimshøyde er estetikk og «lys og luft» i strøket, samt at man sikrer en ensartet bebyggelse i området.

### Ensartet

Vi er ikke enig med kommunen i at de bygde omgivelse er ensartet. I følge Store norske leksikon vil ensartet være det samme som «homogen». Et homogent nabolag vil da være et nabolag der bebyggelsen er veldig lik. Dette området består imidlertid av variert bebyggelse med slake og bratte saltak med og uten ark, valmtak og flate tak, som har én etasje til tre etasjer. Nærmeste nabo i Dovafjellsvegen 9 er et høyt hus med saltak og ark. Kvitabergvegen 8 har to etasjer og flatt tak og Kvitabergvegen 6 har en etasje og valmtak. Dette viser at området ikke kan defineres som ensartet og et eventuelt ønske om ensartet bebyggelse kan i alle fall ikke anses å være et relevant hensyn i dag.

### Estetikk og strøkskarakter

Generelle prinsipper om estetikk vil ikke nødvendigvis ha som mål å oppnå det homogene, men heller at bebyggelse i et område skal harmonere med hverandre. Dette kommer også frem av dibk sin veileder for visuelle kvaliteter. Da vil det være vesentlig å vurdere hva som faktisk er bygd i et område heller enn å avgjøre hvor de forskjellige planavgrensningene går.

Huset på toppen, som kommunen mener det ikke er relevant å sammenligne med, er også en del av dette området og bidrar til strøkets karakter selv om det er en frimerkeregulering som har egne regler. Reguleringen er gjort som en mindre endring av gjeldende plan i 2015 og utgangspunktet for et slik arbeid vil være at det ikke kan avvike vesentlig fra den opprinnelige planen. I planbeskrivelsen står det:

«Estetikk: Det forutsettes at nye bygninger som skal settes opp i størst mulig grad skal tilpasses terrenget.» Dette munner ut i bestemmelser som tillater en utnyttelsesgrad på 30 % og en gesimshøyde på 8,5 meter.



I avslaget som vi har fått viser kommunen til at reguleringsplanen for Norheimskogen har en detaljert oppskrift for hvordan bebyggelse skal utformes. Det er da rimelig å anta at denne oppskriften har vært utgangspunkt i plansaken for Kvitabergvegen 2 og 4 også, og at estetikk og strøkskarakter har spilt en vesentlig rolle. Når det her tillates en høy utnyttelse og en gesimshøyde som avviker vesentlig fra den opprinnelige reguleringsplanens utgangspunkt, må vi anta at en dispensasjon fra tillatt gesimshøyde i vårt prosjekt heller ikke er et vesentlig avvik fra hensynet bak bestemmelsen, siden begge disse prosjektene utgjør en del av strøkskarakteren i det samme området. Med kommunens begrunnelse kan derfor ikke forslaget i vår søknad heller sies å vesentlig tilsidesette hensynet til strøkskarakteren.

Hensyn til lys og luft mellom bebyggelse er også ivaretatt, da området består av store tomter og bebyggelse hovedsakelig er plassert mer enn fire meter fra eiendomsgransene.

#### Presedens og relevante argumenter

Kommunens samlede vurdering begynner med at en dispensasjon vil gi presedens og at argumentene i søknaden om miljø og samfunn er for generelle.

Vi er enige i at argumentene som er brukt i søknaden er generelle, men de er også relevante objektive fordeler. Ved et enkelt søk på nett er det tydelig at det er bred faglig enighet om at å gjenbruke/rehabiliterer/transformere eksisterende bygningsmasse er bedre for klima og miljø enn å bygge nytt. Topptreff som støtter dette er

- Sintef – *De mest bærekraftige byggene finnes allerede*
- Kulturminnefondet - *Gjenbruk er framtida*
- Riksantikvaren - *bevaring er mest bærekraftig*

Første setning i plan- og bygningslovens formålsbestemmelse er:

«Loven skal fremme en bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.»

Hvis en ombygging/endring av eksisterende bygningsmasse kan betydelig forlenge levetiden til en bygning, vil dette ha en positiv miljøeffekt som er en samfunnsmessig fordel. Kommunen kan derfor ikke avfeie argumentet som uvesentlig fordi det er generelt.

#### Oppsummering

I kommunens begrunnelse for avslag konkluderes det med at bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt. Samtidig nevnes presedens både i kommentaren vedr. nabomerknader og i oppsummeringen av dispensasjonsvurderingen. Det synes derfor som at kommunen vektlegger presedens som et relevant moment ved vurdering av om hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt. Dette er det ikke anledning til ifølge Sivilombudets uttalelse 22/1042.

Siden kommunen synes å vektlegge utenforliggende hensyn i vurdering etter plan- og bygningsloven § 19-2 annet ledd og samtidig avfeie relevante momenter i søknaden, klager vi på vedtaket.

Med vennlig hilsen

*Hein Tangen*  
Hein Tangen

