

Karmøy kommune  
Rådhuset  
Postboks 167  
4291 Kopervik

**Eiendom:** Gnr. 38 bnr. 110 – Habnavågsvegen 36, 4280 Skudeneshavn  
**Reguleringsplan:** Tjøstelsvik - friluftsmål

## Søknad om dispensasjon

I forbindelse med reparasjon av tak og søkes det også om heving av taket på hytten i Habnavågsvegen 36. Tiltaket forutsetter dispensasjon fra reguleringsplanens § 21

*«Eksisterende fritidsboliger innenfor området inngår i planen og kan gjenoppføres med samme høyde, volum, gesims og mønehøyde som i dag.»*

Hensynet bak bestemmelsen er slik vi forstår den, å tilrettelegge for at de som eier bebyggelse i dette området har rimelige rammer til å forvalte og vedlikeholde disse. Og på den måten forebygge forfall som blir til ulempe og sjenanse for omgivelsene.

Tiltaket som søkes godkjent går ikke utover den juridiske linjen «bebyggelse som inngår i planen». Slik vi ser det fungerer denne også som en effektiv og entydig byggegrense mot sjøen, og vi antar derfor at det ikke er nødvendig med dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8. Hvis kommunen likevel mener det er behov for dispensasjon fra denne bestemmelsen ber vi om at begrunnelsen for dispensasjon fra reguleringsplanen legges til grunn for behandlingen, da hensynene bak friluftsmålet i reguleringsplanen og byggeforbudet langs sjøen fremstår som sammenfallende.

I plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd står det at

*«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.»*

Siden det er relevant å vurdere hvilke ulemper en dispensasjon har for både den konkrete bestemmelsen, for formålet med loven og for statlige eller regionale interesser, vil det også være rimelig å se om dispensasjonen vil medføre fordeler for de samme hensynene.



## Begrunnelse for dispensasjon

Hytta i Habnavågvegen 36 er fra 1950 og har behov for reparasjon av taket da dette lekker. I forbindelse med reparasjonen ønskes også deler av taket løftet slik at bygget fremstår som mer sammenhengende. Tiltaket vil medføre en liten endring volum, da deler av taket løftes til samme nivå som den vestlige delen av hytta. Endringen går likevel ikke utover hyttas eksisterende måleverdige møne- og gesimshøyde. Grunnflaten og bruksarealet forblir også uendret.

Tiltaket som søkes godkjent vil ikke endre dagens bruk, som er hytte. Vi kan heller ikke se at den begrensede volumendringen fører til noen ulemper av betydning for omgivelsene eller friluftsføremålet. Hytta ligger inn mot en fjellknaus som er høyere enn selve hytta og i tillegg er det en del høye trær her. Endringen vil være synlig, men ikke ha noen privatiserende effekt utover det den eksisterende hytta allerede har. Hensynet bak bestemmelsen blir derfor ikke vesentlig tilsidesatt.

Fordelen med å gi dispensasjon er at den eksisterende hytta med, relativt små grep, vil fremstå som mer helhetlig. Endringen vil dermed være positiv for omgivelsene/landskapet og for de som bruker hytta. Takløftet vil også redusere faren for fremtidige lekkasjer, da det blir færre overganger der vann kan trenge inn.

Reparasjon og endring av taket vil også gi en vesentlig gevinst for byggets energieffektivitet. Energieffektivisering av bygninger er i tråd med plan- og bygningslovens formålsbestemmelse om bærekraft og miljø, og regjerings mål om økt energieffektivisering. Staten har også gjennom NVE uttalt følgende om energieffektivisering:

*«Potensialet for energieffektiviser i bygninger er stort» og «De mest lønnsomme tiltakene er ... etterisolering av kaldloft...».*

Dagens hytte har et kaldloft med lite isolasjon. Ved gjennomføring av søkt tiltak vil loftet få en takkonstruksjon som tilrettelegger for at isolasjonsevnen i tiltaket tilfredsstiller kravene i TEK17. I tillegg vil det å samle flere av dagens takflater under ett tak, fjerne ugunstige kuldebroer. Tiltaket vil dermed bygge oppunder det statlige målet om energieffektivisering.

Etter en samlet vurdering mener vi ulempene med å gi dispensasjon her er svært begrenset og de samfunnsnyttige fordelene fremstår som klart større enn ulempene. Vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er dermed innfridd og vi ser frem til en positiv behandling av søknaden.

Med vennlig hilsen

*Hein Tangen*  
Hein Tangen

