

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 § 4 vedrørende tomteutnyttelse og § 8 vedrørende høyde på støttemurer. Det søkes også dispensasjon for å plassere støttemur utenfor regulert byggegrense mot veg.

§ 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 m² garasje. For denne tomten vil det potensielt utgjøre en total utnyttelse på 31,2 %. Tiltaket vi søker tillatelse har garasje inkludert i boligbygningen og den samlede utnyttelsen blir 31,6 %. Avviket fra den samlede tillatte bebyggelse er derfor minimalt og vi kan ikke se at en dispensasjon fra regulert utnyttelsesgrad vil vesentlig tilsidesette hensikten med bestemmelsen eller medføre ulemper for denne.

Ved å ha garasjen inkludert i boligen, konsentreres bebyggelsen på tomten i ett volum i stedet for at det deles opp. Fordelen med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene da utnyttelsen i tiltaket vil bli lavere enn det som er forutsatt i plan med en frittstående garasje.



§ 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 tilpasses de eksisterende skjæringene, som er 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

