

GNR. 38, BNR 160. I KARMØY KOMMUNE
Rammesøknad om riving og oppføring enebolig med leilighet og garasje.

Søknad om ramme ble først mottatt 15.11.22. Den er etter dette revidert etter tilbakemelding fra kommunen. Øverste etasje er fjernet slik at takhøyden gikk fra 9,52 m til 6,4 m, og garasje/plassering av bolig er justert slik at regulert byggegrense mot nabo og vei er ivaretatt.

- **Planstatus og arealanvendelse:**

Regulering : 150 – Syre, del av gnr. 38 - Sjøhaugane

Formål : Bolig

- **Søknad om dispensasjon fra:**

regulert plassering av bolig

regulert utnyttelsesgrad

§ 7 om høyde

§ 8 takvinkel

På grunn av dispensasjon fra regulert plassering i tillegg til utnyttingsgrad så har kommunen vurdert at hensyn til strandsone også blir en del av vurderingsgrunnlaget. Og da høyde også vil være en dispensasjon knyttet til omfang så blir også denne medtatt for å vise det fulle bildet. Takvinkel blir ikke videre vurdert av kommunen i denne oversendelsen, dette blir behandlet i byggesaken.

- **Tiltakshavers begrunnelse:**

Regulert plassering:

Regulert plassering av boliger er satt hvor eksisterende boliger ligger. Hensynet bak tanken om regulert plassering, er for å kunne ha kontroll på plasseringen av boliger i området. Omsøkt bolig har hoveddelen av bygget som har 2 etg innenfor regulert plassering. Mestdelen av omsøkt bygg som ligger utenfor den markerte plasseringen har en etasje, og vil etter vår mening ikke være til hinder for omkringliggende bebyggelse. Tomtearealet er på 1087 m². Med en utnyttelsegrad på 25%, er det også gitt mulighet for å bygge større enn regulert plassering tilsier. Vi kan på bakgrunn av dette ikke se at hensynet bak bestemmelsen er vesentlig tilsidesatt, og fordelene derfor større enn ulempene, og dispensasjon kan gis.

Utnyttelse:

Omsøkt prosjekt vil ha BYA på 31 %. Bestemmelser for plan har maks 25 % utnyttelse. Hensynet bak bestemmelser om BYA er for å regulere størrelse på boliger i et område. Ettersom gjeldende plan er over 20 år, er dagens standard for utnyttelse høyere. Det er ikke uvanlig med mellom 40 og 50 % BYA. Det er også krav fra sentrale myndigheter om tetthet. 38 % av det bebygde arealet i omsøkt tiltak er bygningsdeler med en etasje. Garasje, bod, carport og terrasse. Vi kan på bakgrunn av dette ikke se at hensynet til planen er vesentlig tilsidesatt, og fordelene derfor større enn ulempene.

Takvinkel:

§ 8 beskriver takvinkel mellom 22 og 40 grader. Hensynet bak bestemmelsen var for å ha ensartede boliger i regulert område. Vi ser at det også er gitt tillatelse til andre takformer enn saltak innenfor planen. Nyere planer og gjeldende kommuneplan sier ingenting om takform. Vi mener at hensynet til bestemmelsen ikke er vesentlig tilsidesatt, og at dispensasjon kan gis.

Høyde:

Bestemmelse § 7 beskriver at boliger innenfor planen kan ha kjeller, hoved etg og loft, gesimshøyden skal ikke overstige 6 m. Det betyr også at mønehøyden vil bli høyere ved saltak. Med 40 grader takvinkel, og husbredde 8 m, vil mønehøyde bli over 9 m.

Hensynet bak bestemmelser og etasjer og høyder, er for å regulere høyden slik at områder bebygges med noenlunde samme høyde.

Omsøkt bolig har flere høydeforhold. Garasje, carport og boder har en etasje, og kommer ikke over maks gesimshøyde. Hovedhus har gesimshøyde 6,4 m og inntrukket rom i 3 etg har gesimshøyde på 9,52 m. Ettersom boligen er prosjektert med flatt tak, vil ikke uttrykket på boligen virke høyt. Rom i 3 etg utgjør kun 35 m². (Kommunens overstriking, 3 etg er fjernet.) På bakgrunn av dette vil ikke boligen bli høyere enn en «tradisjonell» bolig med saltak. Vi ser også at det er gitt dispensasjon for dette i andre saker innenfor planen.

På bakgrunn av dette mener vi at hensynet bak bestemmelsen ikke er vesentlig tilsidesatt, og fordelen derfor større enn ulempene.

- **Naturmangfold og Miljømessige konsekvenser**

Tiltaket plasseres på areal som har vært til dels bebygd og til dels opparbeidet. Tiltaket vil ikke berøre særlige naturinteresser. Det vurderes at tiltaket ikke vil medføre negative miljømessige konsekvenser.

Vurdering av om dispensasjon bør gis:

Tiltaket er i strid med reguleringsplan hva gjelder plassering, høyde, takvinkel og utnyttingsgrad og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

Det følger av pbl. § 19-2 at «kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov.» Det følger videre av pbl. §19-2 at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensyn i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Kommunens begrunnelse for å gi dispensasjon fra plassering

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Formålet med regulert plassering er å ha en viss kontroll på plassering av bygninger på eiendommen.

Dette kan ofte være et virkemiddel for å sikre strandsoner.

Ny bolig plasseres på regulert plassering, men den strekker seg utover linjene. Sammenlignbare eiendommer i nærområde har også boliger som går utover regulert plassering, men de er innenfor regulert utnyttingsgrad. Hensyn til strandsoner mener kommunen vil bli et moment på bakgrunn av dette. Kommunen kan likevel ikke se at hensyn til natur, friluftsliv, kulturmiljø og strandsoner blir negativt berørt av omsøkt tiltak. Det er en liten overskridelse, men det er klart at leilighet i tillegg vil føre til noe økt omfang. Vi finner likevel ikke at verken dette økte omfang eller størrelse vil gi en større privatisering enn reguleringsplan og allerede utbygd boligområde gir. Kommunen mener hensynet bak ikke er vesentlig tilsidesatt så lenge man på best mulig måte har plassert bolig i tråd med regulert plassering, innenfor byggegrenser,.

Kommunens begrunnelse for å gi dispensasjon fra utnyttingsgrad

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Hensyn bak bestemmelser om utnyttelsesgrad er i hovedsak å begrense størrelsen på et prosjekt av hensyn til belastningen på omgivelsene, samt ivareta gode uteoppholdsareal på tomta.

Gjeldende reguleringsplaner for eiendommen er fra 2000 og viser en utnyttingsgrad på 25 %. Ved oppføring av nybygg enebolig med leilighet vil ny utnyttingsgrad være 31 %. Dette er en overskridelse på 6 %. En utnyttingsgrad på 31 % vil være mer i samsvar med nyere reguleringsplaner som ofte har en utnyttelsesgrad på 30 % og oppover. Man vil fortsatt ha gode uteoppholdsareal på tomten og det vil ikke bli noe merbelastning på området.

Kommunens begrunnelse for å gi dispensasjon fra høyde

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak bestemmelser om gesimshøyde (og takform) er hovedsakelig at estetiske hensyn ivaretas, samt at man sikrer ensartet bebyggelse i et område.

Omsøkt tiltak er 6,4 m flatt tak. Dette er en overskridelse på 0,4 m som kommunen ikke kan se ere n vesentlig tilsidesettelse av bestemmelsen. Det er fjernet 3 etasje som lå godt over regulert gesimshøyde, og kommunen mener denne justering nå gjør at dispensasjon kan gis.

Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene

Antall dispensasjoner er gått ned fra 5 til 4 og overskridelsene kan ikke sies å være særlig store, heller minimale. Fordelene er at man får en ny bygningsmasse, tilpasset ny bruk, og med moderne uttrykk. Nabohensyn er ivaretatt og vi kan heller ikke se at strandhensyn blir negativt berørt.

Kommunen mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt, jf. pbl. § 19-2, og anbefaler at det gis dispensasjon.

Saken oversendes for uttale i henhold til PBL § 19-1. Frist for uttale er 4 uker.

Med hilsen
Birthe Smistad