

Fra: Birthe Smistad <bsa01@karmoy.kommune.no>

Sendt: 15.09.2023 10:37:59

Til: Leiv Kristian Økland <leiv@hus28.no>

Kopi: Gry Trovåg Hansen <gth@karmoy.kommune.no>

Emne: Sv: Gnr 114 Bnr 148 - Bjørkevegen 20 - høydeplassering

Hei Leiv Kristian,

Bjørkevegen 10B og 10C (godkjent 2021): Det er søkt dispensasjon fra § 4, men for takform og takvinkel. Likevel slik at det i kommunen sin begrunnelse for dispensasjon er redegjort for at bebyggelsen skal oppføres i en etasje, men hvor terrenget ligger til rette for det kan bygningsrådet tillate innredning av sokkeletasje. Videre er godkjent søknad her begrunnet med at boligene ligger lavt i terrenget og at det ikke vil fremstå med høy silhuett mot himmelen - synligheten er dempet av beliggenheten i terrenget.

Bjørkevegen 19, 21 og 23 (godkjent 2013): Her ble det opprinnelig søkt dispensasjon fra bl.a § 4, men etter reguleringsendring 512-9 så forsto både søker og kommunen at omsøkte boliger var i tråd med plan. Jeg mener det her er skjedd en feil, og at disse søknadene også var avhengig av dispensasjon fra § 4 i reguleringsplan.

Sokkeletasje er ikke videre definert i regelverket, i store norske leksikon heter det at sokkeletasje er "underetasje i bygninger i skrått terreng. Den fremre delen av sokkeletasjen ligger vanligvis over terrenget og egner seg til boligrom, mens den bakre delen brukes som kjeller." Tidligere angitte definisjon var hentet fra googlesøk.

Så må vi se videre på reguleringsplan, bestemmelsen og dens hensikt.

Reguleringsplan § 4 sier som nevnt at "*Bebyggelsen skal oppføres i en etasje. Hvor terrenget ligger tilrette for det kan bygningsrådet tillate innredning av sokkeletasje.*" Kommunen leser dette slik at i skrått terreng kan man bygge to etasjer, men da slik at 1. etasje skal være en sokkeletasje, for slik å sikre god samhandling med øvrig bebyggelse. Det skal i mest mulig grad fremstå som et hus oppført i 1 etasje, da innforstått at sokkeletasjen skal være under terrenget. Kommunen mener dette ikke er oppfylt i innsendte søknad.

Kommunen mener at bolig ikke i tilstrekkelig grad er tilpasset terrenget og omgivelsene (pbl. § 29-2), ei heller i tråd med hensikten bak § 4 sin åpning for sokkeletasje.

En mulig løsning er å senke boligen 1-1,5 m lenger ned i terrenget. Vi fastholder tidligere mangelbrev/varsel om avslag og den tidsfrist som her er gitt for innsending av reviderte tegninger eller begrunnet dispensasjon. Søknad kan også trekkes. Avventer tilbakemelding.



Karmøy
kommune

Med vennlig hilsen
Birthe Smistad
Juridisk rådgiver
E-post: bsa01@karmoy.kommune.no
Rådhuset, postboks 167, 4291 Kopervik | karmoy.kommune.no



Fra: Leiv Kristian Økland <leiv@hus28.no>
Sendt: torsdag 14. september 2023 13.06
Til: Birthe Smistad <bsa01@karmoy.kommune.no>
Kopi: Gry Trovåg Hansen <gth@karmoy.kommune.no>
Emne: SV: Gnr 114 Bnr 148 - Bjørkevegen 20 - høydeplassing

Hei,

Vi kan ikke se at ordet «sokkeletasje» er klart definert i regelverket. Uansett mener vi at så lenge vestfasaden er under terreng og østfasaden er fri, så har vårt prosjekt en sokkeletasje. Vi minner om at kommunen ganske nylig har vedtatt byggesakene for Bjørkevegen 10B og 10C med tilsvarende sokkeletasje (det vil si at en av fire fasader er inntilfylt) uten dispensasjon for etasjeantall. Det samme gjelder for Bjørkevegen 19, 21 og 23 (nabobebyggelse).

Vi ber om at kommunen viser til dokumentasjon/henvisning av definisjonen «sokkeletasje». Som sagt finner vi ikke definisjonen i byggeregelverket. Hvis kommunen fastholder sin oppfatning av at vår første etasje ikke er en sokkeletasje, ber vi om at kommunen forklarer hvorfor kommunen har endret praksis i forhold til godkjenning av Bjørkevegen 10B, 10C, 19, 21, 23 og andre boliger innen samme reguleringsplan og andre reguleringsplaner.

Vårt standpunkt er at det ikke skal søkes om dispensasjon for etasjeantall.

Vennlig hilsen

Leiv Kristian Økland
Hus28 AS
Tlf: 93040505



Forhandler av:
 **Systemhus**
Friske hjem siden 1967