

Dispensasjonssøknad

B

Reg.plan 536 § 4. Gesimshøyde (takform)

Ref. søknad om på/tilbygg bolig på 119/320

Dato. 14.12.2023

I forbindelse med at vi ønsker å modernisere og tilføre vår bolig med til/påbygg på 119/320 i Lyngåsvegen 30, møter vi en utfordringer i gjeldende reguleringsplan 536 fra mai 1990 vedr. gesimshøyde (takform).

Etter søkt til/påbygg så ønsker vi at boligen skal fremstå arkitektonisk som en moderne bolig i likhet med brorparten av boliger som nå blir bygd og har blitt bygd de senere årene, det vil si en bolig med flatt tak. På denne måten får vi en mye bedre utnyttelse av alle rom i boligen, enn om den har et mønet tak.

Etter 1990 da reguleringsplanen ble vedtatt har det vært store endringer i nyere boligers form og uttrykk. Utnyttelse av boligarealer i forhold til tomtestørrelse og utnyttelsesgrad er også endret mye de siste 30 årene. Disse endringene kan godt henge sammen, da boliger med flate tak har full utnyttelse/funksjon i alle rom som betyr mer fullverdig bruksareal i alle etasjer og på hver bebygde m2. Med søkt løsningen får vi fortsatt en lav utnyttelsesgrad som er innenfor satte 20%, (ref. §2.)

Påbygget på boligen vil ved søkt form og løsning fremstå noe høyere enn nåværende bolig med mønet tak, men dette kunne vært høyere ved maks mønehøyde som en bolig med mønet tak kunne fått etter gjeldende bestemmelser. Skyggefall etter søkt tiltak vil ikke påvirke naboer sine boliger eller uteområde og arealer i øst er friområde uten bebyggelse hvor vi har innhentet avstandserklæring fra eier som er Karmøy kommune (se vedlagt)

Vår tomt ligger i ytterkant av boligområdet, under reguleringsplan 536, og nærmeste nabo i øst er som nevnt et ubebygde friområde. I øst er det nylig bygget flere boliger og en stor skole med flatt tak som har et moderne uttrykk. Boligene i dette område forstår vi ligger under en annen reguleringsplan og at boligområdene rundt oss består av flere reguleringsplaner. Vi observerer at det tidligere må være gitt dispensasjon for takform på bolig og garasje innenfor samme reguleringsplan litt vest og nord for vår eiendom.

Det å bygge om en bolig med nytt loftplan og tilbygg er sannsynligvis en av de største investering vi noen gang vil gjøre. Da vi som eiere samles til en storfamilie og nå skal etablere oss sammen i boligen så må vi også ha i tankene at boligens annenhåndsverdi vil være av stor betydning og at denne samsvarer med tiltakets kostnad. Etter de tilbakemeldinger vi har fått så blir en bolig med moderne uttrykk vurdert med høyere «markedsverdi» i forhold til kostpris enn en bolig med takform som samsvarer med reguleringsbestemmelsene. Vi håper selvfølgelig at vi vil trives godt i ombygget bolig, men kan ikke la være å ta hensyn til annenhåndsverdi når vi vurderer fornuften i en så stor investering som dette tiltaket er.

Under planleggingsfasen så har vi vært og sett på flere lignende tiltak på Karmøy og på fastlandssiden. Her ser og hører vi at det er gitt dispensasjon for samme utførelse vedr takform/flatt tak hvor gjeldende eldre reg.plan for område tilsier mønet tak. Det må bety at kommunen vurderer slike tiltak akseptable og gir forståelse for lignende dispensasjonssøknader.

Boligen vil ellers være tilpasset bestemmelsene i reguleringsplanen vedrørende utnyttelsesgrad, parkering med snuplass på egen eiendom og krav til solfylte uteoppholdsarealer på eiendommen.

Håper dispensasjon for takform kan gis på dette grunnlag.