

Karmøy kommune
Sektor areal og byggesak
Postboks 167
4291 Kopervik

Eiendom: Gnr. 4 bnr. 232 – Austre Veaveg 190, 4276 Veavågen
Reguleringsplan: 215 Rekkje, Krokhaugen og Båshus
Formål: Boligbebyggelse

I MEDHOLD AV PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 19- 1 SØKES DET DISPENSASJON FRA:

- Plan- og bygningslovens §12-4 vedrørende virkning av reguleringsplan, herunder reguleringsbestemmelsenes §3 vedrørende etasjeantall, §7 vedrørende tillatt tomteutnyttelse og §12 vedrørende tillatt gesimshøyde og takvinkel.

Omsøkt tiltak er påbygg og fasadeendring av eksisterende bolig, med ny takkonstruksjon. Eksisterende takkonstruksjon rives og det etableres ny 3. etasje på deler av boligen. Areal mot sør benyttes som takterrasse tilknyttet 3. etasje. Boligen vil bli modernisert med nytt fasadeuttrykk og flat takkonstruksjon.

Reguleringsbestemmelsenes §3 legger til grunn at bebyggelsen skal være i en etasje, med mulighet for innredet sokkeletasje hvor terreng ligger til rette for det. I henhold til §12 skal gesimshøyden ikke være over 3,5m for 1 etasjes hus og 4,5m for 1½ etasjes hus, målt fra terrengets høyeste punkt. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel ikke under 15° og ikke over 30°. Boligen har i dag hovedetasje og innredet sokkeletasje hvor takkonstruksjonen er valmtak. Tomteutnyttelsen er i dag 24,4% BYA, medregnet garasje.

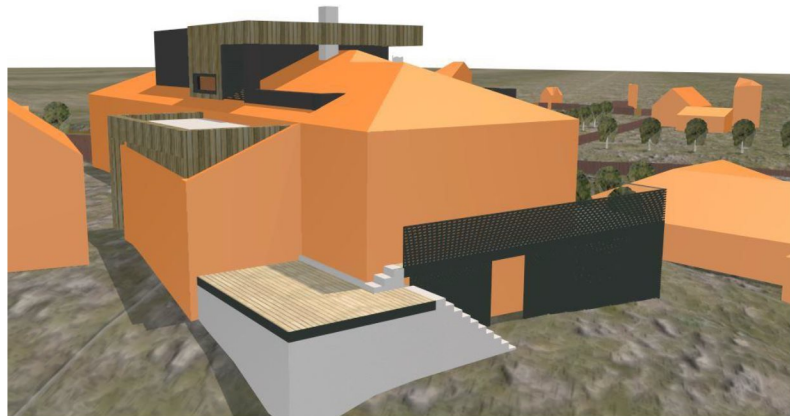
Ny etasje (påbygg) etableres på deler av bygningens hovedkonstruksjon og trekkes mot nord, hvor terrenget er høyest. Påbygget har en BRA på ca. 45m² med takterrasse på arealet mot sør. Påbygget vil medføre større totalhøyde, men det er gesimshøyden som blir mest berørt. Dette vil i hovedsak være den del som får ny etasje og vil med andre ord kun være på en mindre del av den totale grunnflaten. Rekkverk rundt takterrassen vil også medføre noe høyere gesimshøyde, men kun i mindre grad.

Selv om gesimshøyden vil bli høyere vil den totale takflaten bli lavere på store deler av boligen. De arealer som nå blir terrasse, samt tak over garasjen vil bli lavere enn i dag og vil dermed kompensere for økt høyde og volum ved påbygget. For å illustrere dette har man lagt nytt tiltak inn i kart, uten å fjerne eksisterende bolig. På den måten vil man se tydelig hvor nytt tiltak strekker seg ut og over eksisterende rammer. I plan vil det kun være ny bod som strekker seg ut over eksisterende grunnflate og i høyde vil det altså være påbygg. Man ser samtidig hvordan en stor del av takflaten blir redusert ved å endre til flatt tak.



*Sett fra sør-øst
Påbygg strekker seg over
eksisterende gesims og
mønehøyde.
Rekkverk rundt takterrasse vil
komme noe høyere enn dagens
gesims.
Takflaten ytterst mot sør og på
den del som blir terrasse vil bli
vesentlig redusert.*

*Sett fra sør-vest
Tilsvarende som illustrasjon
over.
Hagestue vil få noe høyere
gesims ytterst som følge av
endring fra skråtak til flatt tak*



*Sett fra nord-øst
Tak over garasjen vil bli vesentlig
redusert med flatt tak.
Ny bod mot øst*

Det er i tillegg til dette utarbeidet fotoillustrasjoner som viser omsøkt tiltak sammen med nabobebyggelsen, som eget vedlegg.

Illustrasjoner viser at omsøkt påbygg ikke vil gi særlig økt volum og dermed heller ikke skape ubalanse i forhold til sine bygde omgivelser.

Særlig på naboeiendom i vest er det oppført en større enebolig med både stor høyde og stort volum. Boligen er også oppført med underetasje, hovedetasje og loft.

Større gesimshøyde og etasjeantall enn det planen åpner for vil med andre ord ikke medføre vesentlige ulemper, verken i forhold til seg selv eller sine omgivelser.

Soldiagram viser at økt høyde ikke medfører endring av solforhold på naboeiendommer i særlig grad.

I henhold til §7 skal sammenlagt gulvflate til boligformål skal ikke overskride 20% av tomtens nettoareal. Garasje på inntil 25m² regnes ikke med.

Eksisterende bolig avviker allerede fra tillatt tomteutnyttelse, med 24,4% BYA.

Ny bod medfører en økning på 7m² som gir en tomteutnyttelse på 25,4% BYA.

Man legger til grunn at avviket i største grad skyldes eksisterende situasjon. Omsøkt bod etableres i tilknytning til garasje og vil ha direkte tilknytning til terrassen. Boden plasseres på den nord-østre deler av tomten og vil ikke berøre tomtens uteoppholdsarealer.

Det vises også til at tomteutnyttelse på 20% BYA er svært lavt og at senere vedtatt kommuneplan tillater tomteutnyttelse på inntil 40% BYA.

Omsøkt dispensasjon vurderes som svært beskjeden.

Etter en samlet vurdering anser man ikke intensjoner i gjeldende reguleringsplan som vesentlig tilsidesatt og anser fordelene med å utnytte tilgjengelig areal som klart større enn ulempene en dispensasjon vil kunne medføre i denne saken.

Vilkår i plan- og bygningslovens §19-2 vil være ivaretatt.

Med vennlig hilsen

Eskild Kvala AS



Olav Liknes