



Eskild Kvala AS
Postboks 155
4291 KOPERVIK

Vedtak om avslag - Påbygg, tilbygg og fasadeendring - Gnr. 4 bnr. 232 - Austre Veaveg 190

Adresse	Gardsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Austre Veaveg 190	4	232		
Ansvarlig søker	Tiltakshaver			
Eskild Kvala AS	Torbjørn karlsen			
Postboks 155				
4291 KOPERVIK				
Delegert saksnummer: 287/20				
Type tiltak/ bygning				
Påbygg				

Vedtak

Søknaden avslåes i medhold av plan- og bygningsloven §§ 19-2, 12-4 og 29-2.

Søknaden gjelder oppføring av påbygg, tilbygg og fasadeendring.

Søknaden er avhengig av dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 12-4, om virkning av reguleringsplan, herunder etasjetall, takform, byggehøyde og utnyttelse.

Det foreligger merknader til søknaden.

Reguleringsbestemmelser og lovbestemmelser er kjente rammer, som det er forventet at en legger til grunn for prosjekteringen. Boligen har en takform og byggehøyde som avviker fra andre boliger i planområdet og området forøvrig. Etter kommunens vurdering vil dispensasjon for en høyde hele 2,4 meter over planens maks gesimshøyde tilside sette hensynene bak bestemmelsen og kunne danne uheldig presedens, som vil føre til utfordringer ved fremtidige tiltak i planområdet.

Sektor areal og byggesak behandler denne sak etter delegert myndighet tildelt sektoren.

Opplysninger om byggesaken

Arealplan

Regulering	: R215 – Rekkje, Krokhaugen og Båshus
Formål	: Bolig
Grad av utnyttelse	: 20 %
Gesimshøyde	: 4,5 m
Kommuneplan	: Bolig

Tekniske anlegg

Utslipp	: Uendret
Overvann	: Uendret
Atkomst	: Uendret

I søknad:

Bolig

Bebygd grunnflate	: 186,9 m ²
Ant. etasjer	: 3 etasjer (3. etasje inntrukket)
Takform/vinkel	: Flatt tak
Gesimshøyde	: 6,9 m
Grad av utnyttelse	: 25,36 %

Avstand

Nabogrense	: 0 m
Nærmeste bygning	: 1 m
Veimidte	: < 30 m

Tiltakets konsekvenser for naturmangfoldet

Ivaretatt i plan.

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

Nabomerknader

Det foreligger merknad fra nabo Gnr. 4 Bnr. 208:

Vi ønsker at det gjennomføres en skyggeanalyse av påbygget.

Siden dette fører til øket makshøyde på huset samt at takhøyde også blir skjøvet ut til yttervegg kan vi risikere at påbygget vil gi skygge i ett område hvor det er naturlig for oss og lage til terrasse utenfor stuen. Dette vil påføre forringelse av vår tomt, og siden man her søker om unntak for gjeldende bestemmelser vil vi da benytte retten til å påklage dette. Dersom en eventuell studie viser at påbygg ikke gir mer skygge på vår tomt har vi ingen merknader.

Det foreligger merknad fra nabo Gnr. 4 Bnr. 407:

På grunn av at huset ligger såpass høyt i terrenget, og at det i tillegg blir brutt med byggehøyde i den eksisterende reguleringsplanen, ber vi om at det blir foretatt en skyggeanalyse av hvordan tiltaket vil påvirke vår eiendom når det kommer til solforhold. Ber om at analysen viser hvordan tiltaket vil påvirke vår eiendom i løpet av hele året.

Ansvarlig søkers kommentarer til merknader:

Begge merknader er mottatt innen fristens utløp og gjelder i all hovedsak bekymringer for hvordan omsøkt tiltak vil påvirke solforhold på deres eiendommer.

På bakgrunn av merknader er det utarbeidet soldiagram som viser solforhold ved vårjevndøgn, høstjevndøgn og midt på sommeren. Soldiagram er laget både ut fra dagens situasjon og ved fremtidig tiltak for å illustrere hvilke endringer som evt. blir påført naboeiendommer ut over dagens situasjon.

Ved vårjevndøgn og høstjevndøgn kan man se at solforhold ikke endres for klagers eiendommer verken kl. 12 eller kl. 15. Gnr. 4 bnr. 208 vil heller ikke få endret solforhold kl. 18, men gnr. 4 bnr. 207 vil få noe endret solforhold på dette tidspunktet. Her vil man vise til at klagers eiendom ligger vesentlig lavere i terrenget enn omsøkt bolig og med lav sol vil fasade mot vest ligge i skyggen av omsøkt bolig. Dette er også gjeldende ved dagens situasjon og som man kan se av soldiagram er det taket som vil få noe mer skygge etter tiltak. Endringen vurderes som beskjeden og til å være av liten betydning.

Midt på sommeren (15. juli) vil ikke naboers eiendommer få endret solforhold.

Resultatet av soldiagram viser at solforhold ikke blir endret i særlig grad og at antall soltimer er ivarettatt.

Man kan legge til at gnr. 4 bnr. 208 vil få noe bedre solforhold ettersom tak over garasjen vil bli lavere enn dagens møne. Klagers merknader vil med dette være ivarettatt.

Kommunen anser solstudien som tilfredsstillende og kan ikke se at tiltaket vil ha nevneverdig negativ påvirkning av naboers solforhold på eksisterende uteareal.

Dispensasjoner

Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven § 12-4 «Rettsvirkning av reguleringsplan» jf. planens §§ 3, 7 og 12 og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

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.

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse:

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.

Dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 12-4:

Kommunens vurdering av søknad om dispensasjon fra bestemmelsene om utnyttelsesgrad:

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 tomte.

Det er søkt om dispensasjon for utnyttelsesgrad ut over 20 %, her 25,35 %. Kommunen kan for øvrig stille seg positive til å innvilge en dispensasjon fra bestemmelsene om utnyttelsesgrad da en ikke anser hensynet bak bestemmelsen vesentlig tilsidesatt.

Kommunens begrunnelse for ikke å gi dispensasjon fra bestemmelsene om etasjetall, gesimshøyde og takform:

Hensynet bak bestemmelsen er vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak bestemmelser om etasjeantall og gesimshøyde vil i hovedsak være å sikre et helhetlig uttrykk av bygningenes høyde og volum i planområdet. Hensynet bak bestemmelser om takform er hovedsakelig at estetiske hensyn ivaretas med hensyn til områdets helhetlige uttrykk. Reguleringsplanen skal også sikre forutsigbarhet for nåværende og fremtidige beboere innenfor planområdet.

Omsøkte hus har en gesimshøyde som er på 6,9 meter, altså 2,4 meter høyere enn tillatt gesimshøyde på et saltakhus i planbestemmelsene. Det legges vekt på i planen at bebyggelsen skal bebygges med saltak og at etasjetallet kan være på inntil 1 ½, med en tilhørende gesimshøyde på maks 4,5 meter. Omkringliggende bebyggelse har mønede tak og ligger lavere i terrenget enn omsøkt eiendom. Dermed ligger allerede omsøkt eiendom på et høyere terrengnivå enn nabobebyggelsen og vil med ekstra etasje- og gesimshøyde virke ruvende og stor i sammenligning med naboer. Nabobolig i vest har en gesimshøyde på ca. 2,5 meter målt fra tilstøtende terreng, liggende på kotehøyde 25. Omsøkt bolig søker om en gesimshøyde på 6,9 meter målt fra tilstøtende terreng, samme kotehøyde. Det argumenteres med at selv om gesimshøyden vil bli høyere, vil den totale takflaten bli lavere på store deler av boligen. Dette arealet blir nå terrasse og tak over garasje vil bli flatt i motsetning til eksisterende saltak. Dette kompenserer for økt høyde og volum skriver søker. Kommunen mener at selv om 3. etasje er inntrukket og mindre enn underliggende areal vil følgen av en dispensasjon være et bygg som ruver betydelig høyere i terrenget enn planen legger opp til. Dette er betydelig forsterket da boligen er plassert på et terreng som er en del høyere enn omkringliggende terreng. Eiendommen er godt opparbeidet, med større arealer for uteopphold. Disse arealene ansees å være av god kvalitet som oppfyller krav til uteopphold med sol, privatliv og ly for vær og vind. En kan ikke se at behovet for en takterrasse med tilhørende 3. etasje er nødvendig for boligens bokvaliteter. Med det tatt i betraktning ansees det ikke at estetiske hensyn ivaretas, og man sikrer ikke en ensartet bebyggelse i området.

I planer hvor det åpnes for bestemmelser knyttet til flate tak differensieres gesimshøyden på saltak og flat tak, hvor flatt tak får en lavere gesimshøyde enn saltak. Det er gjort en særskilt vurdering at hus med saltak kan ha én meter høyere byggehøyde enn hus med flatt tak. Hus med saltak får lavere gesims enn hus med flatt tak og er dermed mindre ruvende og lager mindre skygge.

Henvvisning til kommuneplanen (jf. innkommet kommentarer datert 16.10.2020) er ikke relevant, da dette er et regulert område og etasjetall, gesimshøyde og takform er bestemt ut fra områdets karakter og ønsket utvikling. En dispensasjon vil kunne skape en uheldig presedens som innebære at boligene innenfor planen vil kunne få betydelig mer høyde og volum, noe som i stor grad vil kunne ha negativ effekt på utsikt, innsyn og lysforhold på øvrige eiendommer.

Reguleringsplanens intensjon om et helhetlig uttrykk av bygningenes høyde, volum og en ensartet bebyggelse på inntil 1,5 etasjer i planområdet vil bli satt til side med omsøkt dispensasjon, og det kan derfor ikke innvilges.

Visuelle kvaliteter

Etter plan- og bygningsloven § 29-2 skal alle tiltak etter loven ha gode visuelle kvaliteter i forhold til de omgivelsene det skal plasseres i. Bestemmelsen er en selvstendig avslagshjemmel, og vurderingene som skal foretas er underlagt kommunens frie skjønn. Selv om et tiltak i seg selv har gode kvaliteter, er det ikke sikkert det kan plasseres i alle typer omgivelser. Det kreves ikke at det skal være helt likt sine bygde omgivelser, også kontraster kan være positive, men avvikene må fremstå som faglig begrunnede valg framfor tilfeldig utforming. Boligen får en annen form enn omkringliggende bebyggelse, flatt tak i et område som ikke har flate tak. Byggehøyde og plassering gjør at dette ansees som et tiltak som ikke er vesentlig terrengtilpasset, dets forhold til øvrig bebyggelse og omgivelser vil føre til et visuelt brudd. Konklusjonen er at tiltaket må innrette seg omgivelsene på en bedre måte.

Vurdering og konklusjon

Omsøkte tiltak godkjennes ikke, da omsøkt dispensasjon ikke kan innvilges (jf. saksutredningen).

Klagefristen er tre uker

Tillatelsen er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av parter i saken. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Det er Sektor areal og byggesak som har behandlet saken, jf. kommuneloven §23.4.

Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegasjonsreglement, vedtaksnr. 287/20

Med hilsen

Anita Naas
saksbehandler

Runar Lunde
areal- og byggesakssjef

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi:

Torbjørn karlsen

Klagerett

Du har rett til å klage på dette vedtaket. Klageretten er omtalt i forvaltningsloven § 28.

Klagefrist	Klagefristen er tre uker fra den dagen du fikk dette brevet. Det er nok at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bør du opplyse om datoen for når du mottok brevet. <i>Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen.</i> Du kan søke om å få lengre klagefrist. Dette må i så fall begrunnes.
Innhold i klagen	Du må opplyse om hvilket vedtak du klager på, grunnen til at du klager, hvilke endringer du ønsker, og eventuelt andre opplysninger som kan ha noe å si for vår vurdering av klagen. Klagen må være underskrevet.
Hvem sender du klagen til?	Klagen sender du på e-post til post@karmoy.kommune.no eller i brev til Karmøy kommune, Sektor areal og byggesak, Postboks 167, 4291 Kopervik. Dersom vedtaket vårt ikke endres som følge av klagen, sender vi klagen til klageinstansen for endelig vedtak.
Klageinstans	I de fleste saker er det Fylkesmannen som er klageinstans. I noen saker er det formannskapet eller bystyret som er klageinstans.
Rett til å se dokumentene og til å kreve veiledning	Med noen unntak har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finner du i §§18 og 19 i forvaltningsloven. Ta i tilfelle kontakt med oss, så vil vi gi nærmere veiledning om retten til å klage, om framgangsmåten og om saksgangen ellers.
Kostnadene med klagesaken	Det er mulig å få dekket ekstra kostnader i forbindelse med klagesaken, for eksempel til advokathjelp. Hvis vedtaket blir endret til din fordel, kan du ha krav på å få dekket større kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket. Hvis det er trengs, vil klageinstansen orientere deg om retten til å kreve å få dekket saksomkostninger. Eventuelt krav om dekking av saksomkostninger må fremmes innen tre uker etter at det nye vedtaket ble gjort kjent for deg.
Klage til sivilombudsmannen	Hvis du mener at du er urettferdig behandlet av den offentlige forvaltningen, kan du sende inn en klage til Sivilombudsmannen. Sivilombudsmannen kan ikke endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort feil eller noe er forsømt. Dette gjelder ikke i saker som er avgjort av Kongen i statsråd. Da kan du ikke senere få saken din inn for Sivilombudsmannen.