

Karmøy kommune
Tekn. avd.- byggesak
Postboks 167
4291 Kopervik

**KLAGE PÅ VEDTAK I ANLEDNING SAK 20/25321 I KARMØY KOMMUNE
VEDRØRENDE GNR. 4 BNR. 232 I AUSTRE VEAVEG 190, 4276 VEAVÅGEN
TILTAKSHAVER/ KLAGER: TORBJØRN KARLSEN**

Innledning

Det vises til vedtak fra Karmøy kommune av 09.11.20, mottatt i Altinn samme dag.
Tiltakshaver mottok vedtaket først i uke 47.
Kommunens vedtak 287/20 påklages herved på vegne av tiltakshaver, innen fristens utløp.

Begrunnelse for klagen

Undertegnede er engasjert av tiltakshaver for å søke om påbygg og fasadeendring av eksisterende bolig, med ny takkonstruksjon og nytt fasadeuttrykk. Eiendommen ligger i regulert område hvor gjeldende reguleringsplan er 215 for Rekkje, Krokhaugen og Båshus-vedtatt i 1981. Tiltaket betinger dispensasjon fra bestemmelsene til reguleringsplanen.

I dispensasjonssøknaden er det lagt vekt på at omsøkt påbygg vil medføre høyere gesimshøyde, men at store deler av taket samtidig vil bli lavere enn i dag. Påbygg er kun etablert på deler av boligen og på den siden hvor terrenget er høyest. Den del av boligen som i dag har lavest terreng vil med ny takkonstruksjon også få lavere høyde enn i dag. Det er godt dokumentert i søknaden med illustrasjoner som viser tiltaket sammen med nabobebyggelsen og hvordan tiltaket påvirker solforhold. Illustrasjonene viser at verken solforhold blir endret i særlig grad eller at ny takkonstruksjon og påbygg vil skape ubalanse i forhold til nabobebyggelsen. Dispensasjon fra etasjeantall og tomteutnyttelse vil i stor grad være eksisterende forhold og dermed ikke like vektlagt i søknaden.
Det vises til søknaden i sin helhet.

I vedtaket har Karmøy kommune lagt vekt på at reguleringsbestemmelser og lovbestemmelser er kjente rammer, som det er forventet at en legger til grunn for prosjekteringen. Omsøkt takform og høyde avviker fra andre boliger i området og en dispensasjon vil tilsidesette hensynene bak bestemmelsene og kunne danne uheldig presedens. Kommunen vurderer omsøkt påbygg og takterrasse som unødvendig for boligens bokvaliteter og viser til gode uteoppholdsarealer på terreng. Ved å velge annen takform enn nabobebyggelsen vil ikke estetiske hensyn være ivaretatt.

Kommunen stiller seg positiv til dispensasjon fra tomteutnyttelse, da hensynet bak bestemmelsen ikke blir tilsidesatt, samt at solstudien vurderes som tilfredsstillende og at tiltaket ikke vil ha nevneverdig negativ påvirkning av naboers solforhold.

Det vises til vedtaket i sin helhet.

Det vil med andre ord være etasjeantall, takform og gesimshøyde kommunen vurderer til å tilsidesette intensjonene i reguleringsplanen mest og legger vekt på at gesimshøyden er 6,9m, som er vesentlig høyere enn i dag, både på egen bolig og i forhold til nabobebyggelsen.

Det fremstår derimot som uheldig slik kommunen formulerer seg her og «glemmer» å nevne at gesimshøyden vil være ensbetydende med boligens totalhøyde.

Som det kommer frem av snitt tegning endres bygningens totalhøyde fra 5,5m til 6,9m, altså 1,4m høyere enn i dag.

Sammenligner en da dette med både dagens totalhøyde og høyde på nabobebyggelsen vil avviket på langt nær være så stort som det kommunen fremstiller i sin vurdering.

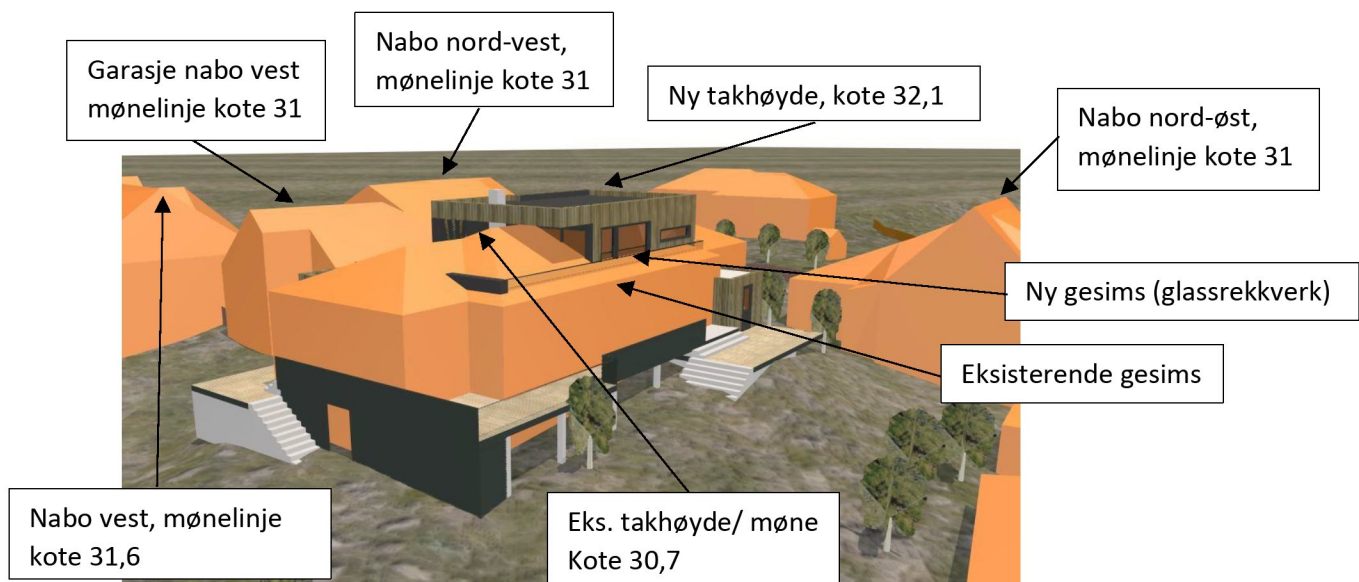
Illustrasjoner viser tydelig hvor tak blir høyere og hvordan store deler av takflaten nå vil bli lavere. Påbygget er på en mindre del av takflaten og er inntrukket på flere sider.

Gesimshøyde på 6,9m vil dermed kun være gjeldende på en liten del av fasaden mot vest, nærmere bestemt en 2,8m lang del av fasaden over inngangsparti. Største delen av denne fasaden, samt på øvrige sider, er påbygg inntrukket i forhold til underliggende etasje.

Gesimshøyden vil dermed i realiteten ikke bli særlig høyere enn i dag og det vil være mer korrekt å se dette som boligens totalhøyde.

Ut fra kartet kan man se at nabo i nord-øst har mønelinje på ca. kote 31, mens nabo i vest har mønelinje ca. på kote 31,6. Omsøkt bolig har i dag mønelinje på ca. kote 30,7, som økes til ca. kote 32,1m med omsøkt påbygg. (+1,4m)

Dette viser at høyden i liten grad avviker fra høyden på nabobebyggelsen.



Illustrasjon viser eksisterende tak i forhold til nytt tak/ påbygg. Mønehøyder på nabobebyggelsen viser også på illustrasjonen.



Fotoillustrasjon viser at bygningen ikke vil være «ruvende og stor i sammenligning med naboer» slik kommunen hevder i sitt vedtak. Tvert imot fremstår nabobygg i vest til å være vesentlig større i volum enn omsøkt bolig gjør.

Når kommunen legger til grunn at uteoppholdsarealer anses til å være av god kvalitet og ikke ser at takterrasse og påbygg er nødvendige for boligens bokvaliteter stiller vi spørsmål til hvilke forutsetninger kommunen har til å gjøre denne vurderingen (?).

For tiltakshaver er det helt nødvendig å få mer plass og boligen er også klar for en rehabilitering. Dette skyldes både plassmangel, men også lite hensiktsmessige planløsninger. Tomten og terrenget gir lite rom for utvidelse i plan og det vurderes som mest hensiktsmessig å etablere et mindre påbygg for å få plass til ekstra soverom og bad i tilknytning til et mindre oppholdsrom. Ved å legge til rette for nye rom i påbygg gir dette muligheten for å justere planløsningen i både underetasjen og hovedetasjen, som igjen gir bedre utnyttelse av tilgjengelige arealer.

Kommunen anser ikke dispensasjon fra tomteutnyttelsen til å tilsidesette intensjoner bak bestemmelsen og er positive til dispensasjon.

Solstudien viser at tiltaket ikke vil ha nevneverdig negativ påvirkning av naboers solforhold og kommunen anser solstudien som tilfredsstillende.

Dette viser at kommunens vurdering av høyden mer eller mindre kun er teoretisk og basert på en fastsatt høyde i bestemmelsene. Høydebegrensningen ses i sammenheng med tillatt tomteutnyttelse og er satt for å sikre at det er tilstrekkelig lys, luft og plass mellom bebyggelsen til at uteoppholdsarealer og utsikt er ivaretatt.

I denne saken er det klart at dispensasjon fra høyde og tomteutnyttelse ikke medfører en reell ulempe for verken omgivelser eller naboer og vil da heller ikke sette intensjonen bak bestemmelsen vesentlig til side.

At dispensasjon kan føre til en uheldig presedens, som kan føre til utfordringer ved fremtidige tiltak i planområdet, vil vi vise til at hver dispensasjon må vurderes ut fra en konkret vurdering. Ut fra ovenstående er det klart at hensyn til utsikt, innsyn og lysforhold på øvrige eiendommer er ivaretatt og således vil det ikke være fare for presedens som gir en uheldig utvikling.

Man står da igjen med estetiske hensyn og hvorvidt flatt tak «passer inn» i et område med tradisjonell takform, og om dette fører til et «visuelt brudd». Dette vil være en skjønnsmessig vurdering og må ses i sammenheng med endret byggeskikk. Det er i stor grad åpnet for at det kan etableres moderne boliger i områder med tradisjonell bebyggelse og dette vil nødvendigvis ikke være negativt.

Vi legger til grunn at omsøkt påbygg, endret takform og fasadeuttrykk sikrer tiltakshavers behov for bedre utnyttelse av tilgjengelige arealer uten at dette medfører vesentlige ulemper verken i forhold til omgivelser eller naboer.

Konklusjon

Vi har forståelse for kommunens argument om at regulerings- og lovbestemmelser skal legges til grunn i prosjekteringen, men man må samtidig ta med i vurderingen at gjeldende reguleringsplan er vedtatt i 1981 og snart er 30 år gammel.

Byggeskikk og standard er i stadig endring, samtidig som behov endres i løpet av tiden. Selv om reguleringsplanen fortsatt er gjeldende vil den også være til dels utdatert ved at bebyggelsen innenfor planområdet er ombygd og rehabilitert opptil flere ganger gjennom årene. Bestemmelser om høyde, etasjeantall og takform er blitt gradvis mer utvasket og intensjonene i planen er ikke lenger like tydelige. På et tidspunkt vil ikke planen lenger være like egnet som styringsverktøy og samsvarer ikke lenger med ønsket samfunnsutvikling.

Dette gjøres til dels gjeldende også her da det i denne saken er klart at dispensasjon fra høyde og tomteutnyttelse ikke medfører en reell ulempe for verken omgivelser eller naboer, og man risikerer altså nå at reguleringsplanen blir et hinder for utvikling som sikrer mer energibesparende boliger og boliger som vil gi økt bokvalitet. Økt bokvalitet gir som kjent økt trivsel, som igjen har stor betydning for helse og miljø.

Dette er vektige argument, som er av samfunnsnyttig karakter fremfor fordeler for tiltakshaver, og dermed i tråd med vilkår i pbl §19-2.

Man er ikke enig i kommunens vurdering for å avslå omsøkt tiltak og ber Hovedutvalget for tekniske saker om å gjøre en ny vurdering av saken.

Avslag av 09.11.20 påklages.

Med vennlig hilsen
Eskild Kvala AS

Olav Liknes
Olav Liknes