



Sakshandsamar: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
015/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	16.02.2021

Vedtak i klagesak - Påbygg - gnr. 4 bnr. 232 - Austre Veaveg 190

Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder delegert vedtak nr. 287/20.

Saken oversendes Statsforvalter i Rogaland for klagebehandling.

Hovedutvalg teknisk og miljø 16.02.2021:

Behandling:

Utsettes for befaring, foreslått av Kåre Hatløy jr, Høyre

Saken utsettes for befaring

Hatløys utsettelsesforslag fikk 4 stemmer (H 2, KL 1, Sp 1) og falt.

Innstillingen enstemmig vedtatt.

HTM- 015/21 Vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder delegert vedtak nr. 287/20.

Saken oversendes Statsforvalter i Rogaland for klagebehandling.

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

I delegert sak nr. 287/20 ble det gitt avslag på søknad om påbygg, tilbygg og fasadeendring. Avslaget ble hjemlet i plan- og bygningsloven § 12-4 – rettsvirkning av reguleringsplan, herunder bestemmelser om etasjetall, takform, byggehøyde og utnyttelse. Vedtaket ble påklaget av ansvarlig søker. Klagen er innkommet rettidig.

Klagen

I klagen fremkommer følgende hovedpunkter:

- «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.»
- «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.»
- «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.»
- «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.»
- «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.»

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Vurdering

Oppføring av påbygg, tilbygg og fasadeendring er søknadspliktig i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-2, jf. § 20-1 bokstav a) og c). Eiendommen er omfattet av reguleringsplan nr. 215- Rekkje, Krokhaugen, Båshus – godkjent 17.06.1981.

Klager viser i hovedsak til at gesimshøyden ikke blir særlig høyere enn i dag og at det er mer korrekt å se på det som boligens totalhøyde, samt at høyden i liten grad avviker fra høyden på nabobebyggelsen, og at dispensasjon ikke medfører en reell ulempe for naboer og omgivelser.

Tiltaket er i strid med planbestemmelser vedrørende etasjetall, takform, byggehøyde og utnyttelse, og er dermed avhengig av dispensasjon.

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.

Det må først vurderes om hensyn bak bestemmelser om etasjetall, gesimshøyde og takform blir 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.

Kommunen viser til planbestemmelsene § 3 som sier følgende om etasjetall:

«Bebyggelsen skal være på 1 etasje. Bygningsrådet kan for grupper av hus vedta annet etasjetall. Hvor terrenget ligger til rette for det kan bygningsrådet tillate sokkeletasjen innredet til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Det vil bli lagt vekt på at hus ikke ved sin størrelse eller silhuettvirkning generer terrenget.»

Når det gjelder gesimshøyde/takform fremkommer dette i planbestemmelsen § 12:

«Gesimshøyden skal for 1 - etasjes hus ikke være med enn 3.5 m, for 1 1/2 etasjes hus ikke over 4.5 m over tilstøtende terrengs høyeste punkt. Bebyggelsen skal være forsynt med sadeltak med ikke under 15 grader og ikke over 30 grader takvinkel.»

Omsøkt bolig er prosjektert med tre etasjer (inntrukket tredje etasje), og en gesimshøyde på 6,9 m. Dette er 2,4 m høyere gesimshøyde enn det planbestemmelsene tillater for boliger med saltak. I planbestemmelsene er det lagt vekt på at bebyggelsen i dette området skal bebygges med saltak og at etasjetallet kan være på inntil 1½, med tilhørende gesimshøyde på maks 4,5 m. Det er også vist til i planbestemmelsene at det legges vekt på at «hus ikke ved sin størrelse eller silhuettvirkning generer terrenget». Omkringliggende bebyggelse har mønede tak og ligger lavere i terrenget enn omsøkt eiendom. Omsøkt bolig ligger altså allerede på et høyere terrengnivå enn nabobebyggelsen. Med ekstra etasjetall, og en nokså markant høyere gesimshøyde vil omsøkte bolig virke svært ruvende og stor i forhold til omkringliggende nabobebyggelse. Kommunen er ikke enig med klagers anførsel om at høyden i liten grad avviker fra høyden på nabobebyggelsen. Klager har fotoillustrasjon som det argumenteres med at viser at boligen ikke fremstår som ruvende i sammenligning med nabobebyggelse. Etter kommunens syn viser fotoillustrasjonen i klagen nettopp at omsøkte bolig vil virke ruvende med sin høyde. Dette blir særlig tydelig i forhold til bolig øst for omsøkt eiendom, da denne boligen er både lavere, samt at den er plassert på et mye lavere terrengnivå. Målinger i kommunens kart viser at boligen som ligger øst for omsøkte eiendom har en takhøyde som ligger på kote 24,75, og omsøkt bolig er prosjektert med en takhøyde som ligger på kote på 32,1. Nabobolig i vest har til sammenligning en gesimshøyde på ca. 2,5 m målt fra tilstøtende terreng, liggende på kote 25. Omsøkt bolig søker om en gesimshøyde på 6,9 m målt fra tilstøtende terreng, samme kotehøyde.

Klager argumenterer med at påbygget er inntrukket, og på en mindre del av takflaten, samt at store deler av takflaten nå vil bli lavere. Saksbehandler har i forbindelse med klagesaken vært på befaring. Kommunen mener at selv om tredje 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 blir betydelig forsterket da boligen er plassert på et terreng som er en del høyere enn omkringliggende terreng.

Klager anfører at kommunen formulerer seg uheldig ved å «glemme» å nevne at gesimshøyden vil være ensbetydende med boligens totalhøyde.

Kommunen mener dette ikke er relevant, da planbestemmelsene er formulert slik de er, med en maks gesimshøyde, samt begrensning på etasjetall. I reguleringsplanen er det satt av egne områder der en kan ha flate tak, og det differensieres mellom gesimshøyde på saltak og flate tak. Boliger med saltak får lavere gesims enn flate tak og er dermed mindre ruvende og lager mindre skygge. Til sammenligning er omsøkte bolig prosjektert med en betydelig høyere gesimshøyde enn det som tillates innenfor de områdene av planen der det er lov med flate tak.

I området rundt omsøkte eiendom er det kun boliger med mønede tak, og omsøkte bolig med flatt tak vil skille seg kraftig ut. Reguleringsplanens intensjon om et helhetlig uttrykk av bygningers høyde, volum og ensartet bebyggelse på inntil 1½ etasje i planområdet vil bli vesentlig satt til side med omsøkt dispensasjon. Selv om reguleringsplanen er av eldre dato, er det fortsatt et styringsverktøy, som skal skape forutsigbarhet for naboer. Omsøkte prosjekt ligger langt utover det en kan forvente i dette området med slike planbestemmelser. En dispensasjon vil også skape uheldige presedensvirkninger.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering vil hensyn bak bestemmelsene det er søkt dispensasjon fra bli vesentlig tilsidesatt. Vilkårene for dispensasjon i pbl. § 19-2 er dermed ikke oppfylt.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

Kommunalsjef teknisk kan ikke se at det i klagen er fremlagt nye momenter som skulle tilsi at vedtak i delegert sak nr. 287/20 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 4 bnr. 232 - Klage på vedtak

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

Gnr. 4 bnr. 232 - Kommentar vedr. foreløpig svar

Situasjonskart_rev-1

Reguleringsplankart_rev-1

Austre Veaveg 190 Søknad om rammetillatelse 4/232

Dispensasjonssøknad.pdf

Nabovarsel-20200625-1130.pdf

Kvittering-for-nabovarsel-

Tilsvar-nabomerknader.pdf

Nabomerknad_4-407.pdf

Nabomerknad_4-407.pdf

Nabomerknad_4-407.pdf

SvarPaaNabovarsel.pdf

Eksisterende-tegninger_Tilbygg-garasje.pdf

Eksisterende-tegninger_Fasader.pdf

Eksisterende-tegninger_Kjellerplan.pdf

Eksisterende-tegninger_Hovedplan.pdf

Eksisterende-tegninger_Snitt.pdf

Tegning Ny Fasadetegninger.pdf

Tegning Ny _3D-Illustrasjoner.pdf

Tegning Ny Soldiagram_Vårjevndøgn.pdf

Tegning Ny Soldiagram_Høstjevndøgn.pdf

Tegning Ny Soldiagram_15-Juli.pdf

Tegning Ny Fotoillustrasjoner.pdf

Tegning Ny Plantegninger_Snitt.pdf