

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

Eiendom: Gnr. 13 bnr. 424 – Smalavegen 17, 4270 Åkrehamn
Reguleringsplan: R220 Tjøsvold øst I
Formål: Boligbebyggelse

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

- Plan- og bygningslovens §12-4 vedrørende virkning av reguleringsplan, herunder regulert byggegrense mot veg, reguleringsbestemmelsen §7 vedrørende tillatt tomteutnyttelse og §11 vedrørende tillatt gesimshøyde og krav til takform

Omsøkt tiltak er rehabilitering av eksisterende bolig med påbygg, tilbygg og fasadeendring. Boligen vil etter tiltak få ny loftsetasje, ny takkonstruksjon, ny garasje og nytt fasadeuttrykk.

Tiltakshaver ønsker å modernisere boligen, samtidig som tilgjengelig areal ønskes utnyttet bedre. Boligen har i dag innredet underetasje, hovedetasje og uinnredet loft.

Underetasjen vil være uendret, men hovedetasjen vil få noe endret planløsning. Med ny takkonstruksjon vil loft også kunne utnyttes bedre og vil nå bli innredet til boligformål.

Det er ikke oppført garasje på eiendommen i dag og omsøkt tilbygg vil nå legge til rette for dette.

Gjeldende reguleringsplan legger til grunn at boliger kan føres opp i inntil 2 etasjer, med underetasje hvor terrenget tillater dette. Gesimshøyden kan være inntil 3,5m for 1 etasjes hus og 4,5m for 1 ½ etasjes hus. Boliger skal ha saltak med takvinkel ikke over 35°. Tomteutnyttelsen kan være inntil $u=0,15$, ikke medregnet garasje på inntil 25m².

Samlet vil omsøkt tiltak bryte med reguleringsplanen på flere områder og intensjoner i planen vil til en viss grad bli tilsidesatt. Planen er vedtatt i 1978, med endringer i 1981, og vil på mange områder være utdatert og lite egnet som styringsverktøy 40 år senere.

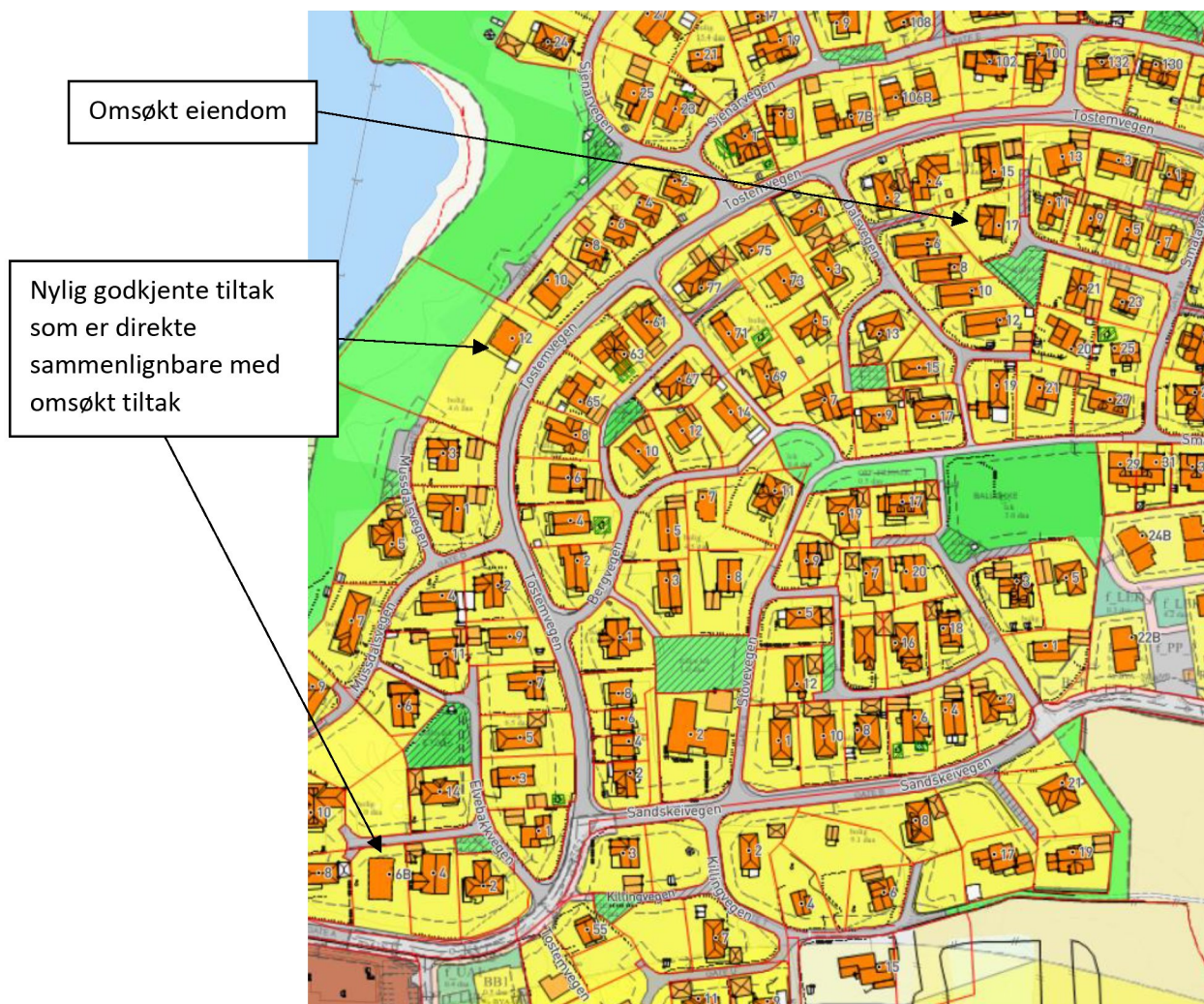
Dette understrekes av at kommuneplanen og kommunedelplaner allerede overstyrer mange reguleringsplaner som har bestemmelser som ikke lenger samsvarer med dagens standarder og krav. Dette er også gjeldende for denne planen hvor kommuneplanen overstyrer blant annet beregningsmetoden for tomteutnyttelse.

Planen er med andre ord moden for å gjennomgå en endring og bør i utgangspunktet inkludere hele planområdet. Som et minimum må man ta for seg området rundt omsøkt eiendom for å lage egne oppdaterte bestemmelser for et delområde.

Begge disse alternativene er en både stor og kostbar prosess og vil vanskelig kunne utføres av en enkelt person.

Dette bekreftes med at planen er dispensert fra en rekke ganger og området er endret vesentlig siden reguleringsplanen ble vedtatt. Bare siden 2011 er det innvilget 26 dispensasjoner fra ulike bestemmelser i planen, hvor dispensasjoner som søkes om her går igjen i mange av sakene.

Av disse vil vi trekke frem to saker som er direkte sammenlignbare med omsøkt tiltak og som er godkjent i senere tid. Dette understreker at det i stor grad er åpnet for å avvike planen og lagt til rette for å etablere mer moderne boliger i det etablerte boligområdet.



Presedensvirkningen er med andre ord fremtredende og gjøres gjeldende også i denne saken.

Det må gjøres en konkret vurdering av hvert enkelt prosjekt og vi vil her vise til at det er en klar overvekt av fordeler knyttet til det omsøkte tiltaket.

Garasjen søkes oppført som tilbygg til boligen og dette er for å bedre utnytte tilgjengelig areal. Slik boligen er plassert vil det ikke være plass til garasje uten å komme i konflikt med byggegrensen. Her vil vi vise til at det er vanlig at en frittliggende garasje vil kunne oppføres over byggegrensen når garasjen er parallelt med vegen. Videre er vegen garasjen står langs en felles privat veg som er adkomst for kun tre boliger. Trafikken er begrenset, og vegen går i rett linje langs hele eiendommen. Garasjen vil på den måten verken hindre sikt eller vanskeliggjøre bruk og vedlikehold av vegarealet.

Vi legger til grunn at planen setter krav om at plass for garasje skal vises på situasjonsplanen ved oppføring av boligen, ref. §8 og at garasje kan oppføres i nabogrense, ref. §9.

Dispensasjon vil i denne saken være uunngåelig.

Tomteutnyttelsen er satt til $u=0,15$, men skal i henhold til kommuneplanen pkt. 5.14 fortolkes som %BYA. Tomteutnyttelsen kan dermed være inntil 15% BYA, ikke medregnet garasje.

Ved å legge boligens BYA til grunn vil tomteutnyttelsen bli 16% etter tiltak. (medregnet terrasse) Legger man til åpne overbygde areal og garasjen vil total %BYA bli 24%.

Vi legger til grunn at tomteutnyttelsen i stor grad er uendret og at garasjen søkes oppført på det arealet som i dag nyttes til parkering. Uteoppholdsarealer vil ikke bli berørt og vi anser garasje som en naturlig del av eiendommen.

Differansen vil i stor grad være om man regner med eller uten garasje og viser til at tomteutnyttelsen fortsatt er lav etter dagens norm.

Ny takkonstruksjon medfører avvik fra øvrige dispensasjoner. Flatt tak er i strid med planen og medfører høyere gesimshøyde enn planen legger opp til.

Boligen har i dag loft, men dette er ikke innredet.

At tiltakshaver ønsker å utnytte det tilgjengelige arealet på loft er naturlig, men skråtak hindrer fortsatt en god utnyttelse av arealet.

Flat takkonstruksjon gir full utnyttelse av areal, men representerer også dagens byggeskikk.

Selv om området er relativt tettbygd ligger omsøkt eiendom fritt til. Tomten er på mange måter en endetomt og boligen er plassert slik at nabobebyggelsen i vest ikke blir berørt. Mot øst er det vegareal og mot sør er det regulert lekeplass.

Dette betyr at økt gesimshøyde ikke medfører ulemper for naboeiendommene, verken med hensyn til solforhold eller utsikt. Dette understøttes av at naboer har gitt samtykke til tiltaket og skrevet under på naboerklæringer.

Gesimshøyden vil være størst mot vest, men grunnet høydeforskjell i terrenget vil ikke dette gi særlig negativ effekt. Boligen vil kun være synlig fra avstand og da fra et lavere nivå. Dette sørger for at man ikke opplever høyden på samme måte og gir rom for at høyden kan avvikes. Det samme gjelder mot nord, men her er også terrenget stigende og fasaden deles opp av ulike bygningsdeler og garasjetilbygg.

Mot øst er terrenget høyest og gesimshøyden vil i mindre grad være problematisk. Dagens tak ligger med møneretning nord-sør, som medfører at høyden i liten grad endres fra dagens situasjon.

Det er gjort flere grep for å dempe høydevirkningen av boligen og samlet vil dette sørge for at boligen ikke skaper ubalanse i forhold til omkringliggende bebyggelse eller virker forstyrrende i landskapsbildet.

Fremfor å se på hver enkelt dispensasjon må tiltaket vurderes i sin helhet.

Boligens visuelle kvaliteter må vektlegges, samtidig som hensynet til omgivelser og nabobebyggelse er ivaretatt. Begge disse kriterier vil være oppfylt.

I det ovenstående har vi vist at hensyn til både omgivelser og nabobebyggelse er ivaretatt og anser ikke tiltaket til å medføre vesentlige ulemper. At bygningen nå renoveres og samtidig oppgraderes til å i langt større grad å ivareta dagens tekniske krav viser at fordelene med dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Vi vil til slutt vise til reguleringsbestemmelsenes §21 som legger følgende til grunn:

Når særlige grunner taler for det kan bygningsrådet gjøre unntak for disse bestemmelser innenfor rammen av bygningslovgivningen.

Vi legger til grunn at tiltaket oppfyller vilkår i planbestemmelsenes §21 og at vilkår for å kunne gi dispensasjon i plan- og bygningslovens §19-2 vil være ivarettatt.

Med vennlig hilsen

Eskild Kvala AS

Olav Liknes

Olav Liknes