



Dato: 22.04.2021
Dokumentnummer: 21/3387-8
Deres referanse:
Saksbehandler: Ingvill Granodd

Eskild Kvala AS
Postboks 155
4291 KOPERVIK

Vedtak om avslag på rammesøknad - Tilbygg, påbygg og fasadeendring enebolig - gnr. 13 bnr. 424 - Smalavegen

Adresse	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Smalavegen	13	424		
Ansvarlig søker	Tiltakshaver			
Eskild Kvala AS	Sven Tore Jakobsen			
Postboks 155	Stavavegen 30			
4291 KOPERVIK	4274 STOL			
Type tiltak/ bygning				
Tilbygg, påbygg og fasadeendring enebolig/				

Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningsloven §§ 19-2, 29-2 og 12-1.

Søknaden gjelder på-, til- og ombygging av enebolig.

Søknaden er avhengig av dispensasjon fra regulert byggegrense, utnyttelse, gesimshøyde og takform.

Det foreligger ikke merknader til søknaden.

Påbygg med en hel etasje med flatt tak vil bli svært dominerende i forhold til omgivelsene og vil skape presedens.

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

Opplysninger om byggesaken

Arealplan

Regulering : R220 – Tjøsvoid øst
Formål : Bolig
Grad av utnyttelse : 15 % + 25 m² garasje
Gesimshøyde : 3,5 m

Tekniske anlegg

Utslipp : Ingen endring
Overvann : Ingen endring
Atkomst : Ingen endring

I søknad:

Tilbygg m/garasje

Bebygd grunnflate	: 90,5 m ²
Ant. etasjer	: 2
Takform/vinkel	: Saltak
Gesimshøyde	: 7,3 m
Grad av utnyttelse	: 25 %

Avstand

Nabogrense	: 1,2 m
Veikant, regulert	: 0,5 m

Sammenlignbare saker

Tiltakshaver har vist til andre hus med flatt tak i området, og krever likebehandling.

Det er to andre boliger innenfor samme plan, som har flatt tak og høyere gesims enn regulert. I naboplanen i øst er det én bolig, utenom noen boliger i konsentrerte boligfelt, som har flatt tak og høyere gesims enn regulert. To av disse boligene fikk dispensasjon fordi de lå lavt i terrenget og hadde gesimshøyde som er lavere enn naboenes mønehøyde. De ble dermed ikke så ruvende. Den tredje boligen viser vel egentlig hvorfor vi er restriktive med dispensasjoner. Den ligger høyt i terrenget og har gesims høyere enn naboenes møner. Den er blitt veldig ruvende og ikke noe vi ønsker å gjenta. Se vedlagt fotodokumentasjon.

Dispensasjoner.

Tiltaket er i strid med reguleringsplan 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:

«Gjeldende reguleringsplan er fra 1978, med endringer i 1981, og er på mange områder utdatert. Byggeskikk og standard har endret seg vesentlig i løpet av 40 år og planen er ikke lenger like egnet som styringsverktøy.

Omsøkt tilbygg (garasje) vil være i konflikt med regulert byggegrense mot veg. Vegen er en privat felles veg, med lite trafikk, og man viser til at garasje kan tillates nærmere veg når den er plassert parallelt med vegen.

Omsøkt rehabilitering og ombygging er tilpasset dagens byggeskikk og boligen vil få et nytt og mer moderne fasadeuttrykk. Det etableres flat takkonstruksjon og dette medfører høyere gesims enn det planen åpner for. Høydeforskjellen fra eksisterende møne er derimot kun ca. 0,75m.

Tomteutnyttelse på 15% BYA er lavt etter dagens norm og det vises til at gjeldende kommuneplan åpner for tomteutnyttelse på inntil 40% BYA. Man legger også til grunn at garasjen søkes oppført på det som i dag er parkeringsareal og vil dermed ikke være av betydning for eiendommens uteoppholdsarealer.»

Kommunens begrunnelse for å gi dispensasjon fra tomteutnyttelse:

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 tomta.

Tilbygget for garasje legges i det nordøstre hjørnet av eiendommen og vil dermed ikke beslaglegge verdifullt uteoppholdsareal. Tilbygget er innenfor regulert gesimshøyde og vil ikke være dominerende. Naboene vil ikke få mer skygge enn fra en frittliggende garasje med utforming i henhold til reguleringen. Tomteutnyttelse etter tilbygg vil fremdeles være i tråd med normal utnyttelse i eldre boligfelt og vil ikke skille seg vesentlig fra omgivelsene. På denne bakgrunn kan det gis dispensasjon fra regulert utnyttelse for et lavt tilbygg i nordøst.

Fordelene ved å gi dispensasjon er større enn ulempene

Tiltakshaver får parkering under tak og utebod. Tilbygget vil være lavere enn en frittliggende garasje med mønt tak, så for naboen vil ikke dette tilbygget medføre upåregnelig ulempe. Krav til gode og solrike uteoppholdsarealer er ivarettatt. Kommunen mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt, jf. pbl. § 19-2, og det kan derfor gis dispensasjon fra regulert utnyttelse for et lavt tilbygg mot nordøst.

Kommunens begrunnelse for å gi dispensasjon fra byggegrense:

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Hensyn bak bestemmelsen er i hovedsak å ivareta trafiksikkerhet, sikre areal til vedlikehold og evt. utvidelse av veg/fortau.

Dette er enden av en privat fellesveg og det er svært liten trafikk her. Det er imidlertid en boligatkomst nord for tilbygget, som vil få redusert sikt. Tilbygget skal ligge bare 0,5 m fra kant regulert veg. Dette er en for liten avstand til å ivareta sikt og drift av vegen, f.eks. lagring av snø ved brøyting. Det knyttes derfor vilkår til dispensasjonen. Vilkåret er at det skal være minst 1,0 m avstand til kant regulert veg. På dette vilkåret kan det gis dispensasjon.

Fordelene ved å gi dispensasjon er større enn ulempene

Ved å legge tilbygget nærmere vegen enn byggegrensen tillater, kan man få utnyttet eiendommen på en god måte. Drift, vedlikehold og sikt vil være ivarettatt ved en avstand på 1 meter fra kant regulert veg. På dette vilkåret kan det gis dispensasjon for et lavt tilbygg mot nordøst.

Kommunens begrunnelse for **ikke** å gi dispensasjon fra gesimshøyde og takform:

Hensynet bak bestemmelsen er vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak bestemmelser om gesimshøyde og takform er hovedsakelig at estetiske hensyn ivaretas, samt at man sikrer en ensartet bebyggelse i et område.

Begrunnelsen for ikke å kunne gi dispensasjon er

- Bryter med omgivelsene. Eiendommen ligger midt inne i et ensartet område med nokså like hus. Den ligger i enden av en veg med veldig like hus. Et stort og ruvende hus her vil skille seg kraftig ut.
- Dominerende utforming. I forhold til boligene rundt som har saltak, så blir den ombygde boligen svært ruvende. Grunnflaten økes også, slik at bygget blir større også av den grunn. Huset vil få en gesimshøyde som er mer enn dobbelt så høy som reguleringsplanen tillater.
- Siluettvirkning. Boligen ligger på en topp og er godt synlig fra Tostemvegen og Dalsvegen, men også fra Nylandsvegen. Den avvikende utformingen vil være synlig for mange.
- Presedens. På samme måte som tiltakshaver viser til tidligere saker, så vil også denne saken bidra til enda større krav om dispensasjoner fra reguleringsbestemmelsene. Med sin synlighet og dominerende utforming vil en dispensasjon her bety at det ikke lenger er mulig å stille krav til utforming i henhold til reguleringsbestemmelsene.
- Høyere gesims enn naboenes møne. Man har gitt dispensasjon for høyere gesims og flatt tak, der det har vært «formildende» omstendigheter, som for at huset totalt sett blir lavere enn det reguleringen tillater for mønte tak. Det er ikke tilfellet her. Tvert i mot vil huset bli høyere enn naboenes møner og det vil bli høyere enn et hus bygd etter reguleringsplanen kan være.
- Økt skygge på naboens tomt. Den høye gesimsen vil gi større skyggevirkning på naboeiendommen, enn om de hadde bygd et hus med saltak. Naboene har ikke protestert. Det er allikevel ikke slik at det

kan gis dispensasjon dersom naboene ikke protesterer. Naboene skal kunne forvente at kommunen ivaretar reguleringsbestemmelser, uten at de skal måtte protestere.

- Kommunedelplan for Åkra er vedtatt etter at de andre husene med flatt tak på feltet ble godkjent. Tjøs vold øst ble ikke tatt med i kommunedelplanen, og det er ytterligere begrunnelse for at planen for Tjøs vold øst er brukbar og fremdeles skal regulere utviklingen her. Det kan derfor ikke vises til bestemmelser i kommunedelplanen som begrunnelse for dispensasjon.
- Plan- og bygningsloven § 29-2 krever at alle tiltak skal ha gode visuelle kvaliteter i forhold til det bygde omgivelser og dets plassering. Dette påbygget tar ikke nok hensyn til at det har en synlig plassering og at omkringliggende hus er lave hus med saltak.
- Ikke gjort forsøk på å begrense virkningen for omgivelsene. Det er mulig å tilpasse en ny loftsetasje bedre til omgivelsene med et mindre ruvende påbygg.
- Det kan gis dispensasjon fra takform for tilbygget, da dette ikke overskrider regulert gesimshøyde og dermed ikke blir ruvende eller skjemmende for omkringliggende bebyggelse.

Påbygget vil sette hensynene bak bestemmelsen til side og det kan derfor ikke gis dispensasjon.

Visuelle kvaliteter

Ombyggingen av huset har i seg selv gode estetiske kvaliteter, men det bryter for mye med omgivelsene. Se for øvrig dispensasjonsvurderingen.

Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket innen tre uker fra du fikk dette brevet. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Det er Sektor areal og byggesak som har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13.1, 6. ledd.

Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegasjonsreglement, vedtaksnr. 488/21

Med hilsen

Runar Lunde
areal- og byggesakssjef

Ingvill Granodd
ingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Sven Tore Jakobsen

Stavavegen 30

4274

STOL

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 Statsforvalteren som er klageinstans. I noen saker er det formannskapet eller kommunestyret 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.