



Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
091/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	17.10.2023
	Hovedutvalg teknisk og miljø	

Vedtak i klagesak - Gnr. 15, bnr. 2465 - Pergola med takoverbygg - Stongtunet 32 og 34

Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 1904/22.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Hovedutvalg teknisk og miljø 17.10.2023:

Behandling:

Forslag til vedtak i sak. HTM. 91/23 Pergola med takoverbygg. 15/2465. Stongtunet 32 og 34, foreslått av Trygve Hagland, Karmøylista

Saken utsettes for befaring.

Halgands (KL) utsettelseforslag vedtatt med 8 stemmer mot 1 (Sp 1 (Vikshåland)).

HTM- 091/23 Vedtak:

Saken utsettes for befaring.

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

I delegert sak nr. 1904/22 ble det gitt avslag på søknad om tilbygg (pergola med tak) til Stongtunet 32 og 34. Det ble i samme vedtak gitt tillatelse til innglassing av verandaer i Stongtunet 30, 32 og 34, samt tilbygg (pergola med åpen konstruksjon) til Stongtunet 30. Tiltakene er allerede oppført.

Den delen av vedtaket som gjelder avslag er påklaget av ansvarlig søker.

Klagen

Klagen kan oppsummeres med følgende hovedpunkter:

- Frisikt og byggegrense i reguleringsplanen
- Visuelle kvaliteter

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Uttale sektor samferdsel og utemiljø

«Viser til søknad om oppføring pergola mot offentlig veg og fortau.»

Oppføring av pergola kan godtas på følgende vilkår:

- *Ingen bygningsdel må plasseres nærmere regulert formålsgrense veg enn 1 meter.*
- *Vegger og/eller tak skal ikke være tette.»*

I forbindelse med innsendte reviderte tegninger så uttalte sektor samferdsel og utemiljø seg på nytt:

«Denne uttalelsen står ved lag. Bygningsdeler i frisikt er ikke tillatt.

Dersom frisikt skal reduseres, må dette gjøres i en reguleringsendring.

Det er satt opp/montert en blomsterkasse i innerkurve fG2 til BK-01, 11.

Se vedlagt bilde.

Blomsterkassen hindrer sikt i innerkurve og virker negativt inn på trafiksikkerheten for gående/syklende

Dersom regulert frisikt skal endres, må dette gjøres ved en reguleringsendring hvor følgende hensyn

tas. - Regulert f G2 reguleres til f GS. Frisikt skal da regnes fra ytterkant kantstein og 5 meter inn. Da

blir det frisikt (5x45m) både for gående og syklende. Fartsgrense på Stongvegen er 40 km/t.»

Vurdering

Oppføring av tilbygg er søknadspliktig i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1 første ledd bokstav a). Eiendommen er omfattet av reguleringsplan nr. 2066 – detaljregulering for Stongtunet – del av 15/59, og regulert til konsentrert boligbebyggelse. Omsøkte tilbygg er plassert slik at de bryter byggegrensen mot veg, og er dermed avhengig av dispensasjon fra regulert byggegrense, samt regulert siktlinje.

Etter plan- og bygningsloven § 19-2, andre ledd kan det ikke gis dispensasjon « Dersom hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt.» I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være vesentlig større enn ulempene etter en samlet vurdering. For at kommunen skal kunne gi dispensasjon må begge disse vilkårene være oppfylt.

Den klare hovedregelen er at arealstyring i kommunen skal skje gjennom arealplanlegging.

Dispensasjonsbestemmelsen i pbl § 19-2 er et unntak fra denne hovedregelen og bestemmelsen skal fungere som en sikkerhetsventil dersom bestemmelser i lov eller plan fører til urimelige utfall i enkeltsaker.

Det må først vurderes om hensyn bak regulert byggegrense og siktlinje blir vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon.

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

Omsøkt tiltak omfatter pergola som tettes med plate og bygges med tett tak. Tiltaket hindrer frisikt i kryss, noe som kan føre til trafikkfarlige situasjoner. Det vektlegges at sektor samferdsel og utemiljø, som er kommunal vegmyndighet, har uttalt seg negativt til omsøkt tiltak. Klager anfører at regulert frisikt ikke er i henhold til kommunal norm. Kommunen viser til at frisikt er konkret vurdert i reguleringsplanen, og en evt. endring av frisikt bør vurderes i en planendring, og ikke gjennom enkeltvis dispensasjoner. Etter kommunens vurdering blir hensyn bak bestemmelsen vesentlig tilsidesatt ved omsøkt dispensasjon.

Klager har videre vist til at siste revisjon av tegningene ivaretar lovens krav om visuelle kvaliteter.

Kommunen viser til pbl. § 29-2 der det heter følgende om visuelle kvaliteter:

«Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.»

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 framstå som faglig begrunnede valg framfor tilfeldig utforming.

Omsøkt tiltak er del av en ensartet rekkehusbebyggelse. I denne saken har de to omsøkte pergolaene en annen utforming enn øvrige pergolaer som er godkjent på samme rekke. Utformingen er ikke ensartet, og fremstår som tilfeldig. Kommunen kan dermed ikke se at krav til visuelle kvaliteter i pbl. § 29-2 er 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. 1904/22 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 15, bnr. 2465 - Klage på vedtak i byggesak

E-post

Fasade Nord og Vest (03-10-22)

Fasade Sør og Øst (12-10-22)

Stongtunet Ny-Siktlinje

Tillatelse til tiltak - pergola uten tett tak (nr. 30) og innglassing av verandaer (nr. 32 og 34). Avslag -

Pergola med tak og innglassing av terrasse (nr. 32 og 34) - gnr. 15 bnr. 2465 - Stongtunet 14

Situasjonsplan

Uttale samferdsel og utemiljø, pergola med takoverbygg, frisikt.

Uttale samferdsel og utemiljø, pergola med takoverbygg.

Stongvegen, bilde blomsterkasse

Gnr. 15, bnr. 2465 - Pergola med takoverbygg og innglassing av terrasse - Stongtunet 14

Gjenpart nabovarsel

Kvittering for nabovarsel

Foto 1

Foto 2

Foto 3

Foto 4

Foto 5

Erklæring om ansvarsrett - Innglasset balkonger

Erklæring om ansvarsrett - UTF GR-GLASS AS

Brannkonsept

Uttake Karmøy Kommune etter befarings

Gjennomføringsplan