



Kvala Arkitekter As

Vestheimvegen 49

4250 KOPERVIK

Dato:

05.01.2023

Dokumentnummer: 22/9113-4

Deres referanse: Hein Tangen

Saksbehandler: Ingvill Granodd

**Avslag - Påbygg, saltak til flatt tak - gnr. 148 bnr. 289 - Dovafjellsvegen**

|                                                                                    |                                                                            |                        |                 |                    |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| <b>Adresse</b><br>Dovafjellsvegen                                                  | <b>Gårdsnr.</b><br>148                                                     | <b>Bruksnr.</b><br>289 | <b>Festenr.</b> | <b>Seksjonsnr.</b> |
| <b>Ansvarlig søker</b><br>Kvala Arkitekter As<br>Vestheimvegen 49<br>4250 KOPERVIK | <b>Tiltakshaver</b><br>Tommy Frilund<br>Dovafjellsvegen 7<br>5542 KARMSUND |                        |                 |                    |
|                                                                                    |                                                                            |                        |                 |                    |
| <b>Type tiltak/bygning</b>                                                         |                                                                            |                        |                 |                    |
| På- og ombygging/ enebolig                                                         |                                                                            |                        |                 |                    |

**Vedtak**

Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningsloven §§ 19-2 og 12-4, om virkning av reguleringsplan, herunder gesimshøyde.

Søknaden gjelder på- og ombygging av en enebolig.

Søknaden er avhengig av dispensasjon fra regulert gesimshøyde.

Det foreligger merknader til søknaden. Merknader tas til følge.

Dispensasjon fra regulert gesimshøyde vil endre strøkets karakter og hensynet bak bestemmelsen settes vesentlig til side. Søknad om dispensasjon avslås derfor, og det kan ikke gis tillatelser til tiltaket.

**Søknad og saksopplysninger**

|                                   |                        |                        |
|-----------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Adresse</b><br>Dovafjellsvegen | <b>Gårdsnr.</b><br>148 | <b>Bruksnr.</b><br>289 |
| <b>Bebygd areal (BYA)</b>         | 127,5 m <sup>2</sup>   |                        |
| <b>Bruksareal (BRA)</b>           | 287 m <sup>2</sup>     |                        |

**Plangrunnlag**

- Plantype: reguleringsplan
- Planformål: Bolig
- Utnyttingsgrad: 10 %

- Møne- og gesimshøyde: 3,5 m over tilliggende terrengs høyeste punkt
- Takform: Takvinkel under 30 grader

### Avstander

- Avstand til nabogrense: 4,85 m til grense i øst, 3,83 m fra veranda til grense i sør

### Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling i samsvar med reglene i pbl § 21-3. Det er registrert følgende merknader i saken:

Eier av 148/547 har følgende merknad:

*«Tiltaket er ikke iht reguleringsplan for området. Avvikene har vesentlig betydning for nabolaget, da området er preget av samstemming bebyggelse, eneboliger med saltak, i tråd med de naturlige linjene i terrenget.*

*Dersom avviket hadde kunne blitt gjennomført, ville dette medført at naboene mot øst hadde mistet både sollys og sikt. Det søkes om en betydelig økning av gesimshøyde utover gjeldende regulering, samt avvikende takkonstruksjon ift reguleringsplan. Norheimskogen er ett etablert boligområde som ikke er tjent med at det åpnes for avvik i reg.plan i denne størrelsesorden, da det vil skape presedens for fremtidige søknader.*

*Til slutt vil vi nevne at ansvarlig søker ikke har vært på befaring, og derav ikke har belegg for sine påstander vedr. endring i utsiktsforhold.»*

Eier av 148/533 har følgende merknad:

*«Når det gjelder beskrivelse av hva nabovarselet gjelder er selvfølgelig høyden med over 1m ikke akseptabelt. Vi forholder oss til dispensasjon fra reguleringsplan paragraf 7 med økt gesimshøyde som vi ikke godtar. Ny bygning med fasadeendringer vil få innvirkning på vår utsikt og sol.*

*Byggets nye fasade blir veldig dominerende i vår disfavør.*

*Vi vil hevde at vi har solid forvaltningspraksis for at et tiltak bare kan gjøres til ugunst for oss dersom det er av vesentlig betydning for utbygger.*

*Dvs at vår ulempe er ubetydelig i forhold til utbygger sin fordel.*

*I dette tilfelle vil vår ulempe og vår eiendom sin verdireduksjon måtte veie tyngre enn utbyggers ønske.»*

Ansvarlig søker har gitt tilsvar til merknadene:

*«Endringen av boligen vi søker tillatelse til, vil endre utsikten fra bakenforliggende eiendommer. Vedlagte perspektiv viser likevel at utsikten som Kvitabergvegen 6 har mot vest og sør, ikke vil bli påvirket av tiltaket. Det vil derfor etter vårt syn ikke endre utsikten utover det som er ventelig i et boligfelt. Reguleringsplanen er svært gammel og lite tilpasset dagens situasjon. Et eksempel på dette er at den regulerte utnyttelsesgraden ikke lenger er relevant, da den er erstattet av en egen bestemmelse i kommuneplanen. Vi er ikke enig med Kaldheim i at området er preget av «samstemmig bebyggelse med saltak». Kaldheim har selv valmtak, og det er flere hus i dette området som har flatt eller tilnærmet flate tak. I Kvitabergvegen 4 (sør for Kaldheim) er det bygd en stor funkisbolig med flatt tak, på en eksponert tomt. Og i umiddelbar nærhet til tiltaket kan vi nevne Dovamysvegen 7, Dovafjellsvegen 6 og 8 og Kvitabergvegen 8. Dette betyr at eiendommene som tiltakshaver er gjenboer eller nabo til, i hovedsak er bebyggelse med annen takform enn den nabo beskriver. Gesimshøyden vi søker tillatelse til er også underordnet høyden på boligen på nabotomten i nord, Dovafjellsvegen 9. Eier av Kvitabergvegen 8 hevder at påbygget vil ta både utsikt og sol fra deres eiendom. Vedlagte perspektiver viser derimot at solforholdene ikke blir nevneverdig påvirket av tiltaket. Høyden på dagens bolig i Dovafjellsvegen 7 tar allerede utsikt fra Kvitabergvegen 8. Siden tiltaket ikke fører til at bygningens plassering endres, vil utsikten de har mellom Dovafjellsvegen 7 og 9 være uendret.»*

Kommunens vurdering

Presedens

Kommunen er enig med naboene i at en dispensasjon for en ekstra etasje vil kunne medføre presedens. Da vil området endres og naboene risikerer å miste mer og mer utsikt, sol og «lys og luft» for hver nye byggesak.

Kommunen vurderer at en slik utvikling ikke er påregnelig for naboene.

## Utsikt

Det vises til at naboen beholder utsikten sin, fordi huset ikke utvides, bare bygges på. Utsikt er imidlertid ikke bare den naturen man ser mellom bygninger, men også bygningene i seg selv. Det er klart at det er noe annet å se på et lavt skråtak, enn en høy vegg. Slik bestemmelsene er utformet, er det ikke påregnelig for naboene å få en høy vegg som utsikt.

En ny etasje medfører også mer innsyn, og tap av «lys og luft», noe som de ikke har hatt før på grunn av den strøkskarakteren som reguleringsplanen har sikret.

Se for øvrig vurdering under dispensasjonsbehandlingen.

## Dispensasjon

- Tiltaket er i strid med regulert gesimshøyde.
- Søkerens begrunnelse:  
*«Vi søker dispensasjon fra reguleringsplanens § 7: «... målt fra det tilgrensende terrengs høyeste punkt. For hus med takvinkel under 30 grader skal gesimshøyden ikke overskride 3,5 m.»*  
*Vi kan ikke se at tiltaket i Dovafjellsvegen 7 vil vesentlig tilsidesette hensikten med bestemmelsen. Flere av boligene i området har tilsvarende eller større høyde, bl.a. Dovafjellsvegen 9. Utsikten til Kvitabergvegen 6 og 8 blir noe påvirket, men ikke utover det som må forventes i et boligfelt. Begge eiendommene vil fortsatt ha relativt god utsikt mot vest.*  
*Reguleringsplanen for Norheimskogen er gammel og til dels utdatert. På toppen i Kvitabergvegen, gbnr. 148/1012 og 148/1011, ble det i 2015 vedtatt en endring av gjeldende reguleringsplan. I bestemmelsene til denne endringen har en gått bort fra kravet om maks 3,5 meter gesimshøyde og tillater nå opp til 8,5 meter, på en svært eksponert tomt. Det er heller ikke lagt noen føringer for hvilken type bebyggelse som kan aksepteres. På bakgrunn av dette mener vi at prosjektet i Dovafjellsvegen 7 er innenfor det som må forventes i dette området, både med hensyn til høyde og arkitektonisk utforming.*  
*Fordelen med å gi tillatelse til tiltaket er at en i stor grad benytter og fornyer den eksisterende bygningsmassen i stedet for å rive hele bygget, og på den måten forlenger byggets levetid. Tiltaket får derfor et mindre klimaavtrykk enn om en skulle revet alt for så å bygge noe nytt. Bygningen har også en kompakt grunnflate som gjør at store deler av tomten kan håndtere nedbør, noe som er en fordel for lovens formål om å hensynta konsekvenser for miljø og samfunn.*  
*Vi mener med dette at fordelene med en dispensasjon er klart større enn ulempene.»*

## Vurdering av dispensasjonssøknad

Etter pbl. § 19-2 (2) skal ikke dispensasjon gis:

- Dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt.
- Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Begge disse vilkårene må være oppfylt for at kommunen kan gi dispensasjon.

*Vurdering av vilkåret i første kulepunkt:*

Hensynet bak bestemmelser om gesimshøyde er estetikk og «lys og luft» i strøket, samt at man sikrer ensartet bebyggelse i et område.

Det vises til nabohus som har flatt tak. De nabohusene som har flate tak, består av sokkeletasje og en hovedetasje. Det er også et nytt hus som ligger i en egen plan med andre bestemmelser. Dette er derfor ikke relevante sammenligninger.

Området har noe ulike takformer. Det er slake saltak og valmtak, samt flate tak. Felles for alle husene er at de består av sokkeletasje, hovedetasje og eventuell loftsetasje. Strøkets karakter er at bebyggelsen består av lave eneboliger.

Norheimskogen har en detaljert oppskrift på hvor det tillates bratte tak og hvor det tillates slake tak og hvilke høyder som tillates. Det er derfor en gjennomtenkt plan, med hensyn til strøkskarakter. Noe av bakgrunnen for dette har vært å sikre gode utsikts- og lysforhold for alle. I tillegg gir det området et rolig, ryddig og dempet preg.

Omsøkte bolig vil få en sokkeletasje og to fulle etasjer. Dette vil være noe annet enn omkringliggende bebyggelse. Det vil bli en mer ruvende og massiv bygning enn resten av husene i nabolaget. Gesimshøyden vil bli ca. en meter høyere enn eksisterende møne, og dette gir en god økning i volum. Bygningen vil helt klart framstå som stor i forhold til nabohusene. Hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig satt til side og dispensasjon kan ikke gis.

#### *Samlet vurdering*

En dispensasjon her vil gi presedens for området. Det er ingen særlige trekk ved denne eiendommen eller dette huset, som kan forsvare en dispensasjon. Tvert i mot vil argumentasjonen om at man trenger større hus, at husene og planen er gamle, klimaavtrykk, avrenning m.m. være aktuell for de fleste. Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at dispensasjon ikke kan gis.

#### **Vurdering etter naturmangfoldloven**

Tiltaket vil bli plassert på areal som i hovedsak er opparbeidet/har vært bygd på. Det er derfor ikke nødvendig å gjøre vurderinger etter §§ 8-12.

#### **Visuelle kvaliteter**

Lovfestede krav er **ikke** ivaretatt. Se vurdering under dispensasjonsbehandlingen.

#### **Gebyr**

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

| <b>Gebyr</b>                                                                     | <b>Pris</b> | <b>Antall</b> | <b>Beløp</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------|--------------|
| 3.10.5-2022 - Til- og påbygg/ ombygging annet > 50kvm                            | 7300        | 1             | 7300         |
| 3.12.3-2022 - Dispensasjon fra andre forhold, lov, forskrift, avstandskrav, etc. | 7500        | 1             | 7500         |
| <b>Totalt gebyr å betale</b>                                                     |             |               | <b>14800</b> |

Faktura blir ettersendt til tiltakshaver.

#### **Merknader**

- Det er lagt til grunn at alle relevante funksjoner og ansvarsområder i tiltaket er dekket med nødvendig ansvarsrett jf. pbl. § 23-3.
- Det må søkes om ferdigattest. Ingen bygning eller anlegg kan tas i bruk uten at det foreligger enten midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest fra kommunen, jf. pbl. § 21.
- Denne tillatelsen skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.
- Er tiltaket ikke igangsatt senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder dersom tiltaket blir innstilt i lengre tid enn 2 år, jf. pbl. § 21-9.
- Bygningen/tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen gjelder.
- Det må utføres intern kvalitetssikring slik at tiltaket ikke er i strid med pbl eller vedtak i medhold av loven.
- Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen, både av den opphavlige og den nye tiltakshaveren.

### **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.

Sektor areal- og byggesak har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13-1, sjette ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 025/23.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø  
konst. areal- og byggesakssjef

Ingvill Granodd  
ingeniør

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

### **Kopi til:**

|                     |                   |      |          |
|---------------------|-------------------|------|----------|
| Arne Risanger       | Kvitabergvegen 8  | 5542 | Karmsund |
| Leiv Helge Kaldheim | Kvitabergvegen 6  | 5542 | Karmsund |
| Tommy Frilund       | Dovafjellsvegen 7 | 5542 | KARMSUND |

### **Vedlegg:**

Situasjonsplan

## Klagerett

Du har rett til å klage på dette vedtaket. Klageretten er omtalt i forvaltningsloven § 28.

|                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Klagefrist</b>                                          | Klagefristen er tre uker fra den dagen du fikk dette brevet. Det er nok at klagen er sendt på e-post eller 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. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få lengre klagefrist. Dette må i så fall begrunnes.                                                |
| <b>Innhold i klagen</b>                                    | 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.                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Hvem sender du klagen til?</b>                          | Klagen sender du på e-post til <a href="mailto:post@karmoy.kommune.no">post@karmoy.kommune.no</a> eller i brev til Karmøy kommune, sektor areal- og byggesak, Rådhuset, postboks 167, 4291 KOPERVIK. Dersom vedtaket vårt ikke endres som følge av klagen, sender vi klagen til klageinstansen for endelig vedtak.                                                                                                                                        |
| <b>Klageinstans</b>                                        | Statsforvalteren er klageinstans i noen saker, og kommunens formannskap eller klageutvalg, er klageinstans i andre saker. Dersom saken går til en klageinstans, vil du få konkret beskjed om hvilken instans det er.                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Rett til å se dokumentene og til å kreve veiledning</b> | Med noen unntak har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finner du i §§ 18 og 19 i forvaltningsloven. Har du behov for veiledning, ta kontakt med oss, så vil vi gi nærmere veiledning om retten til å klage, om framgangsmåten og om saksgangen ellers.                                                                                                                                                                                |
| <b>Kostnadene med klagesaken</b>                           | 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, f.eks. til advokathjelp. Hvis det trengs, vil klageinstansen orientere deg om retten til å kreve å få dekket saksomkostninger. Eventuelt krav om dekning av saksomkostninger må fremmes innen tre uker etter at det nye vedtaket ble gjort kjent for deg.                                                      |
| <b>Klage til sivilombudsmannen</b>                         | 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 (regjeringen). Da kan du ikke senere få saken din inn for Sivilombudsmannen. |