



Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
047/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	30.05.2023

Gnr. 148, bnr. 289 - vedtak i klagesak - Påbygg, saltak til flatt tak - Dovafjellsvegen

Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 25/23.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Hovedutvalg teknisk og miljø 30.05.2023:

Behandling:

Forslag til vedtak Isak HTM 47/23. 148/289 saltak til flatt tak. Dovafjellsveien 7, foreslått av Trygve Hagland, Karmøylista

Saken utsettes for befaring.

Votering:

Utsettelsesforslaget fremsatt av Hagland (KL) ble vedtatt med 7 stemmer mot 2 (AP, MDG).

HTM- 047/23 Vedtak:

Saken utsettes for befaring.

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

I delegert sak nr. 25/23 ble det gitt avslag på søknad om på- og ombygging av enebolig. Vedtaket ble påklaget av ansvarlig søker.

Klagen

Klager viser til at de ikke er enige med kommunen i at de bygde omgivelsene er ensartet, da dette området består av variert bebyggelse med slake og bratte saltak med og uten ark, valmtak og flate tak, som har én etasje til tre etasjer. Det vises videre til at huset på toppen også er en del av dette området og bidrar til strøkets karakter selv om det er en frimerkeregulering som har egne regler. Klager fremhever også at ombygging/endring av eksisterende bygningsmasse vil ha en positiv miljøeffekt, samt at det er tatt utenforliggende hensyn knyttet til presedens.

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Nabomerknader

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

Dovamyrsvegen 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.»

Vurdering

På- og ombygging av enebolig er søknadspliktig i medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 20-1 første ledd bokstav a), jf. § 20-2. Eiendommen er omfattet av reguleringsplan nr. 502-Norheimskogen, godkjent 02.07.1968. I planbestemmelsene § 7 fremkommer følgende:

«Gesimshøyden skal ikke overstige 4,25 m for hus med takvinkel over 30 grader målt fra det tilgrensende terrengs høyeste punkt. For hus med takvinkel under 30 grader skal gesimshøyden ikke overskride 3,5 m.»

I dette tilfellet er boligen prosjektert med flatt tak, og det er dermed gesimshøyde på 3,5 m som er gjeldende. Det er søkt om dispensasjon for en gesimshøyde på 6,3 m fra terrengets høyeste punkt.

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.

I klagen vises i hovedsak til at klager ikke er enig i at området har ensartet bebyggelse, samt at strøkskarakteren ikke blir vesentlig tilsidesatt.

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

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.

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

Omsøkt bolig vil få én 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 boligene 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 naboboligene.

Kommunen er ikke enig med klager i at omsøkt tiltak kan sammenlignes med «huset på toppen». Boligen det vises til er omfattet av en egen reguleringsplan, og er prosjektert i tråd med bestemmelsene som gjelder for den planen. Selv om en mindre del av en reguleringsplan blir omregulert, betyr ikke det at alle de resterende eiendommene i den opprinnelige planen kan bygge etter bestemmelsene som gjelder for den nye planen. Bestemmelsene i den nye planen er konkret vurdert for det planområdet den gjelder for. Hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig satt til side og dispensasjon kan ikke gis.

Klager viser til at kommunen har tatt utenforliggende hensyn ved å vise til presedens.

Kommunen er ikke enig med klager i dette punktet. Det er vist til presedens i den samlede vurderingen til kommunen, det er en del av «kan»-skjønnet i § 19-2 første ledd, der det er åpnet opp for å ta inn vurderinger knyttet til presedens.

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. 25/23 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 148, bnr. 289 - Klage på vedtak
Avslag - Påbygg, saltak til flatt tak - gnr. 148 bnr. 289 - Dovafjellsvegen
Situasjonsplan
Gnr. 148, bnr. 289 - Påbygg, saltak til flatt tak - Dovafjellsvegen
Tiltakshavers samtykke
Tegning - Terrengsnitt 2
Tegning - Perspektiver sett fra 148/547
Oversiktsplan
Tegning - Terrengsnitt 1
Tegning - Perspektiver sett fra nordvest og sørvest
Tegning - Perspektiver sett fra 148/533
Tegning - Solstudie før endring
Tegning - Solstudie før endring
Dispensasjonssøknad

Gjenpart nabovarsel
Tilsvar på merknader
Kvittering for nabovarsel
Svar på nabovarsel - Leiv Helge Kaldheim - Merknad
Svar på nabovarsel - Arne Risanger - Merknad
Tegning - Eksisterende bolig Frilund
Tegning - Ny fasade
Tegning - Ny plan
Tegning - Nytt snitt
Erklæring om ansvarsrett - PRO-UTF EK BYGG AS
Erklæring om ansvarsrett - PRO-UTF EIWA AS
Gjennomføringsplan