

Karmøy kommune
Sektor areal og byggesak
Postboks 167
4291 Kopervik

Eiendom: Gnr. 69 bnr. 80 – Øygardsvegen, 4250 Kopervik
Reguleringsplan: 3000 - Øygardsvegen
Formål: Boligbebyggelse, område B2

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

- Plan- og bygningslovens §12-4 vedrørende virkning av reguleringsplan, herunder reguleringsbestemmelser §18 vedrørende tillatt gesimshøyde og mønehøyde

Omsøkt tiltak er oppføring av ny enebolig med garasje. Boligen er prosjektert med 1. etasje, 2. etasje og inntrukket 3. etasje- med takterrasse.

Boligen er plassert innenfor regulerte byggegrenser og tomteutnyttelsen er lavere enn det planen åpner for, medregnet parkeringsareal på terreng.

Det skal være snuplass på egen eiendom.

Boligen er prosjektert med flatt tak og er gitt et moderne fasadeuttrykk. Hovedgesimsen vil være 6 meter, som er i tråd med planen, og vil gå rundt hele bygningen.

Unntaket er en liten del av ytterveggen mot nord-øst, hvor ca. 2,9m av veggen vil gå i flukt med fasadeliv fra underliggende etasjer. Veggen er ikke større (lengre) enn hva som er nødvendig for å få plass til innvendig trapp.

For å bryte opp fasaden har man valgt ulik kledning og mørkere farge på 3. etasje som bidrar til at fasaden mot nord-øst fremstår mer dempet. Ved å bruke lysere farge på underliggende etasjer vil dette fremheve bygningens hovedform og tydeliggjøre at bygningen er i to etasjer med inntrukket 3. etasje.

På øvrige fasader er 3. etasjen godt inntrukket fra underliggende etasjer. Mot nord-vest er veggen trukket 3 meter inn fra yttervegg, mot sør-øst 3,7 meter og mot sør-vest er den trukket inn mellom 3,5 og 4,5 meter.

Rekkverk rundt takterrassen er trukket inn 1 meter på alle sider. Rekkverk vil være av glass som bidrar til at høydevirkningen blir mindre.

Grunnet tomtas utforming og terrengforhold vil innkjørsel måtte legges langs vestre del av tomte. Innkjørsel og gårdsplass vil dermed oppta store deler av tomteareal mot sør og vest. Mot nord-øst vil det være skrått terreng og generelt lite solforhold.

På bakgrunn av dette anser vi det som nødvendig å etablere terrasser som sikrer utearealer med gode solforhold. Man viser her til reguleringsbestemmelsenes §7 som legger følgende til grunn:

«Boligene skal plasseres slik at det gis mulighet for solekspont og skjermet uteplass med god kvalitet for beboerne. Uteplass skal være solekspont minimum 5 timer ved vårjevndøgn med hovedtyngde rundt kl. 15.»

Man viser også til arbeidet med planen hvor målsettingen for planarbeidet er å blant annet å: «Sikre gode bokvaliteter i form av sol, utsikt, gode private og offentlige uteområder, god tilgjengelighet mm.»

Videre er det lagt vekt på at det er flere viktige utsiktspunkt i planområdet, spesielt på de høyeste punktene. Fra beskrivelse kan vi vise til følgende:

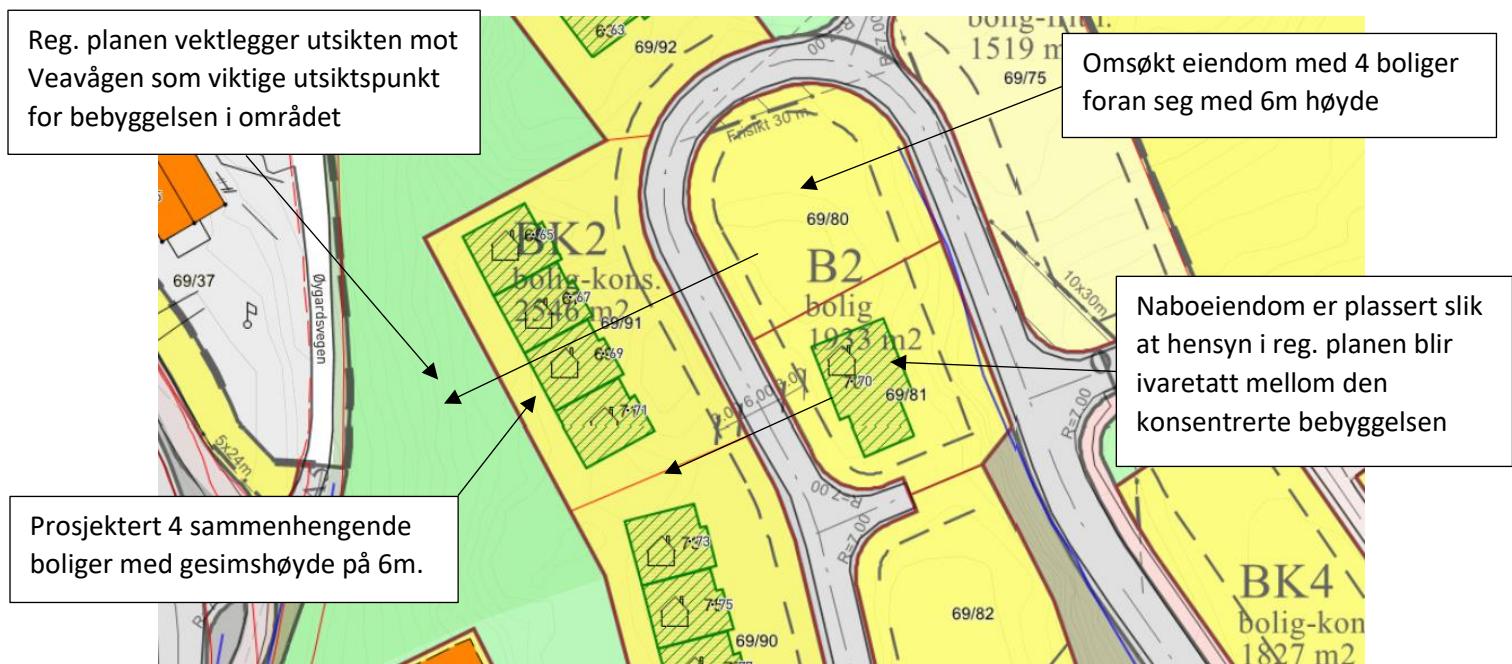
«Utsikten mot sør og mot Veavågen har spesielt stor verdi i forhold til ny boligbebyggelse i området, og er et viktig landskapselement i området som gir verdier i forhold til landskapsopplevelse.»

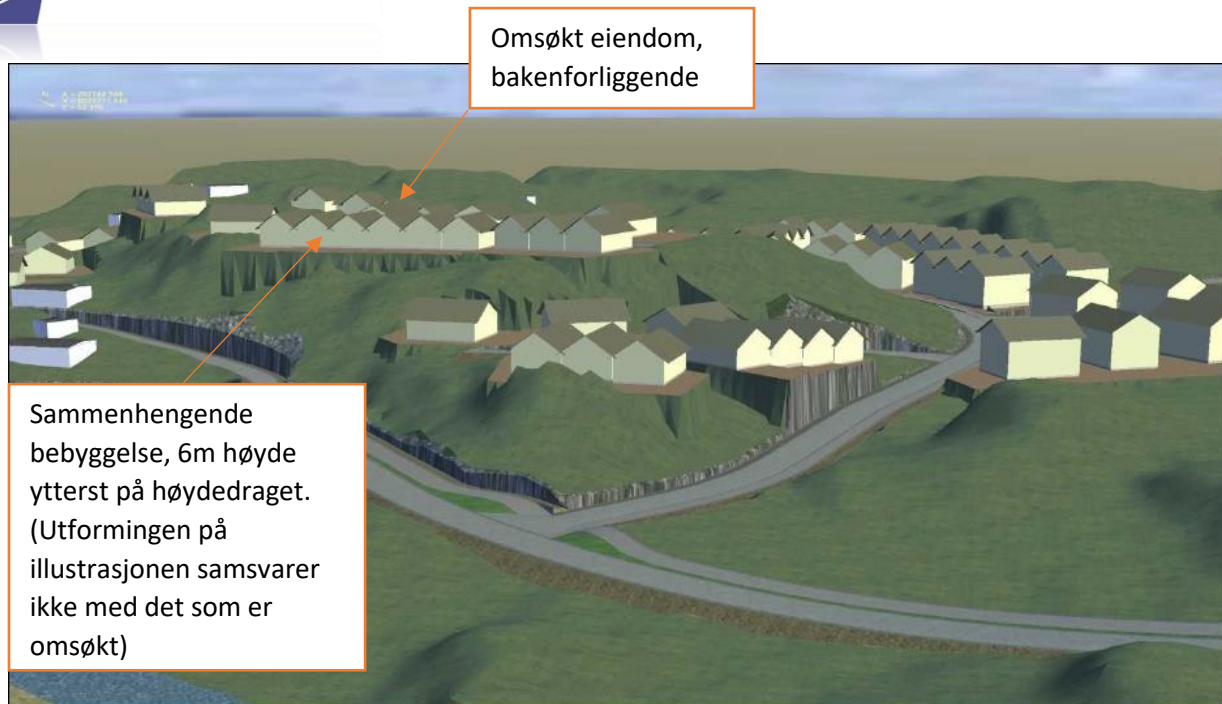
For omsøkt eiendom er dette hensyn som er vanskelig å ivareta ut fra de rammer som er fastsatt i reguleringsplanen og understøtter nødvendigheten av omsøkt dispensasjon. Selv om man avviker fra krav til høyde vil man samtidig sikre at andre hensyn blir ivaretatt/ sikret. Dette er hensyn som er vesentlige for å sikre et godt bomiljø og må vektlegges i vurderingen.

Man legger til grunn at hovedgesimsen er i tråd med plan og at totalhøyden avviker med kun 0,9 meter. Den del som avviker i høyde er inntrukket og fremstår som vesentlig underordnet boligens hovedform. 3. etasjen vil vise mest igjen fra sør-øst og nord-øst, mens den vil være lite synlig fra gateplan i nord, vest og sør.

Her vil man vise til at det er prosjektert totalt 8 sammenhengende boliger på naboeiendom i vest. Disse er prosjektert med en gesimshøyde på 6 meter, som er tilsvarende som omsøkt bolig. 4 av disse boligene vil være plassert tvers over omsøkt bolig.

Boligene ligger ytterst på høydedraget, mot vest, og med bratt terreng ned mot Øygardsvegen og vågen (innerste del av Veavågen).





Som man ser av kart og illustrasjoner vil den bakenforliggende bebyggelsen nesten ikke bli synlig, selv med en inntrukket 3. etasje, og man vurderer et avvik på 0,9m fra tillatt totalhøyde til å være svært beskjedent i dette tilfellet.

Man ønsker også å påpeke at muligheten for utsyn vil være et vesentlig moment for kvaliteten og opplevelsen av omsøkt eiendom. Med like høy bebyggelse på motsatt side av vegen, vil ikke tiltakshaver ha mulighet for verken å se over eller forbi bebyggelsen.

Omsøkt dispensasjon vurderes som en følge av tomtas utforming og topografi og man anser avviket til å være av beskjeden karakter. Det er gjort flere tiltak for å dempe høydevirkningen og legger til grunn at arkitektonisk kvalitet er vektlagt både når det gjelder bebyggelse og uterom, jf. bestemmelsenes §6.

Tomta er en endetomt med veg på tre sider og omsøkt høyde vil ikke medføre ulempe for naboeiendommene. Det er ikke bakenforliggende bebyggelse og både naboeiendom i sør og mot vest vil ha sine utearealer og utsikt mot vest.

Man er kjent med at reguleringsplanen er av nyere dato og at dispensasjon i utgangspunktet ikke kan påregnes. Man mener likevel at det er forhold i denne saken som tilsier at dispensasjon bør kunne gis og at dette bedre ivaretar flere hensyn som er vektlagt i arbeidet med reguleringsplanen.

Det bemerkes også at det er gitt dispensasjon fra samme plan 7 ganger tidligere. Dispensasjoner som er gitt er fra formål friområde, byggegrenser og tillatt tomteutnyttelse. Dette understøtter argumentet om at det for enkelte eiendommer kan være vanskelig å ivareta alle hensyn i planen ut fra fastsatte rammer i planbestemmelsene.

Etter en samlet vurdering anser man omsøkt dispensasjon til å sørge for at intensjoner i reguleringsplanen blir ivaretatt, selv om det vil være avvik på tillatt høyde. Fordelene med å sikre gode utearealer og bomiljø til å være klart større enn ulempene en dispensasjon vil kunne medføre og vilkår i plan- og bygningslovens §19-2 vil være ivaretatt.

Med vennlig hilsen
Eskild Kvala AS

Olav Liknes

Olav Liknes