



Eskild Kvala AS
Postboks 155

4291 KOPERVIK

Dato: 20.01.2020
Saksbeh: Karl Inge Stumo
Saksnr: 19/6099-7
Løpenr: 4093/20
Arkivkode: GNR 69/80
Deres ref:

AVSLAG

Svar på søknad om tillatelse til tiltak-enebolig med garasje.

Gjelder:	Nybygg. Enebolig
Byggested:	Midtre Eide
Gnr./Bnr.	69/80
Tiltakshaver:	Vegard Hope Langåker
Ansvarlig søker:	Eskild Kvala AS
Saken er behandlet som delegert sak nr.	50/20

Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningsloven §12-4 «Rettsvirkning av reguleringsplan» jf planens §18-maks gesimshøyde 6 meter.

Søknaden gjelder enebolig med garasje.

Søknaden er avhengig av dispensasjon fra planens §18-maks gesimshøyde 6 meter.

Det foreligger merknad til søknaden. Merknad er tatt til følge.

Etter kommunens vurdering vil dispensasjon for en høyde hele 3 meter over planens maks gesimshøyde tilside sette hensynene bak bestemmelsen og danne presedens som vil gjøre videre utbygging av feltet utfordrende.

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



Opplysninger om byggesaken

Arealplan

Regulering	: R3000 felt B2
Formål	: Bolig
Grad av utnyttelse	: 40%
Gesimshøyde	: 6m
Kommuneplan	: Bolig

Tekniske anlegg

Utslipp	: off-rørleggermelding ikke innsendt
Overvann	: off-rørleggermelding ikke innsendt
Atkomst	: via regulert opparbeidet veg (ikke overtatt av kommunen pr.d.d)

I søknad:

Bolig med garasje

Bebygd grunnflate	: 202 m ²
Ant. etasjer	: 3 (3.etasje inntrukket)
Takform/vinkel	: Flatt tak
Gesimshøyde	: 8,9m maks, for hovedgesims 6m
Grad av utnyttelse	: 34%

Avstand

Nabogrense	: 3m det foreligger erklæring fra nabo Gnr 69 Bnr 81
------------	--

Tiltakets konsekvenser for naturmangfoldet

Ivaretatt i plan.

Nabomerknader

Det foreligger merknad fra nabo Gnr 69 Bnr 81:

«Kjekt det bygges å er mye aktivitet på Svehaugvegen på Skår, men jeg kan ikke se at gjelden reguleringsplan for felte blir ivaretatt med å søke på en bolig med 9m mønehøyde. Dette er 3m mer en i detalj reguleringen på felte tillater. Disse tomten ligger heilt på toppen av bolig området på en høyde og vil med dette ikke bli estetiske fint. Ser også om det gis dispensasjon for denne boligen vil det fremme en press på å tillate flere boliger med en slik høyde.»

Svar på merknad fra ansvarlig søker:

« Det vises til merknad til nabovarsel av 24.09.19, vedlegg C3, mottatt innen fristens utløp. Klager protesterer på omsøkt høyde og viser til gjeldende reguleringsplan, estetikk og faren for presedens.

Vedrørende gjeldende reguleringsplan og hvordan denne blir ivaretatt viser vi til dispensasjonssøknaden. Det er etter vår vurdering flere forhold som spiller inn her og man ser at hensyn til høyde fører til at andre hensyn som planen vektlegger ikke blir ivaretatt.

Som nabo skal man kunne legge til grunn at en vedtatt reguleringsplan blir fulgt, men det er også sånn at enkelte tomter kan falle litt «utenfor» når man ser på de rammer som er fastsatt for hele planområdet. Her må man da veie de ulike hensyn opp mot hverandre og man har i denne saken tilpasset prosjektet slik at hensyn til solforhold og uteplass av god kvalitet, samt viktige utsiktspunkt i området blir ivaretatt uten at dette setter intensjoner i gjeldende plan vesentlig til side.

I denne saken mener vi at omsøkt dispensasjon fra tillatt høyde bidrar til å sikre viktige hensyn for god bokvalitet uten å medføre ulemper for verken nabobebyggelsen eller området generelt.

Når det gjelder estetikk er det er gjort flere grep i utformingen av boligen som sikrer at boligens visuelle uttrykk blir dempet og i hovedsak fremstår som en bolig i to etasjer med inntrukket 3. etasje.

Man vil understreke at avvik på 3 meter som klager viser til gjelder tillatt gesimshøyde. Hovedgesimsen på omsøkt bolig er i tråd med tillatt gesimshøyde og det er kun en liten del av takflaten som avviker fra denne.

Ser man på tillatt totalhøyde i planen vil avviket kun være på 0,9m.

Enhver dispensasjon vil kunne skape en viss presedens, men dette forutsetter at man kan vise til samme problemstillinger og hensyn (like saker).

Omsøkt eiendom er sør-vest vendt, men har også sin adkomst på denne siden, som begrenser gode utearealer på terrenget. Områder mot nord og øst er lite egnet til dette formålet. Eiendommen har veg på tre sider og er «innebygd» med konsentrert bebyggelse tvers over vegen, som samtlige føres opp med gesimshøyde på 6 meter.

Man kan ikke se at det er andre eiendommer innenfor planområdet som kan vise til dette og anser ikke tiltaket til å medføre særlig presedens.

Vi ber om at klage ikke tas til følge.»

Kommunens vurdering av merknad:

Saksbehandler har vært på befaring og tar merknad til følge, se videre saksfremlegg-dispensasjon.

Dispensasjoner.

Tiltaket er i strid med Pbl §12-4 «Rettsvirkning av reguleringsplan» jf planens §18-gesimshøyde maks 6 meter 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:

Dispensasjonssøknad er vedlagt i sin helhet-ansvarlig søker anfører i hovedsak at:

- 3.etasje er inntrukket og utgjør en liten del av bebygd areal
- Totalhøyde er kun 0,9m over tillatt mønehøyde
- Det er gjort estetiske grep (fargevalg, glassrekkverk mm) for å dempe effekten av høyden
- Det er godkjent sammenhengende bebyggelse over vegen mot vest med høyde ca 6m, uten dispensasjon vil man ikke få utsikt mot vest
- Dispensasjon er nødvendig for å sikre solrike gode uteområder

Søker konkluderer avslutningsvis:

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.

Vurdering av om hensynet bak bestemmelsen er vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak bestemmelser om gesimshøyde er hovedsakelig at estetiske hensyn ivaretas, samt at man sikrer forutsigbarhet for bebyggelsen i et område.

Pr. januar 2020 er det for feltet Øygardsvegen (Plan R3000) gitt byggetillatelse for omtrent halvparten av de regulerte boligområdene. Omsøkte tiltak vil overskride planens høydebestemmelse for flatt tak med hele 2,9 meter-i praksis en etasjehøyde. Selv om den 3.etasjen er inntrukket og betydelig mindre enn underliggende areal er følgen av dispensasjon et bygg som vil ruve betydelig høyere i terrenget enn planen legger opp til-dette blir ytterligere forsterket av at terrenget er sterkt skrånende. Fra veg i øst til topp omsøkt bolig vil det være cirka 12 meter, mens det mot vest vil være ca 9 meter fra vegnivå til topp bolig. Det er godkjent bygg sør, vest og nord for omsøkt tomt og alle har flatt tak og gesimshøyde ikke over 6 meter i samsvar med planens §18. Det vil etter kommunens vurdering være uheldig å dispensere for høydebestemmelsen i planen etter at halvparten av feltet har fått byggetillatelse i samsvar med planens høydebestemmelse. En slik dispensasjon vil også kunne skape usikkerhet rundt utviklingen av resterende arealer innenfor planen.

Etter kommunens vurdering vil dispensasjon innebære at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt, og vilkårene for dispensasjonen er dermed ikke til stede, jf. pbl. § 19-2.

Visuelle kvaliteter

Se dispensasjonsvurdering.

Vurdering og konklusjon

Omsøkte tiltak godkjennes ikke da omsøkt dispensasjon ikke kan innvilges jf saksutredning over.

Klageadgang

Avslaget er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av parter i saken.

Runar Lunde
areal og byggesakssjef

Karl Inge Stumo
saksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og krever derfor ingen signatur.

Kopi til:

Vegard Hope Langåker, Olaf Siqvelands veg 9, 4250 KOPERVIK
Moderne Bygg 1 AS, Skårshagen 31, 4250 KOPERVIK

GEBYRSKJEMA

Saksnr.: 19/6099-7

Gnr/bnr: 69/80

Med hjemmel i Karmøy kommunes gebyrregulativ for behandling av søknader etter plan- og bygningsloven er det regnet ut følgende gebyr/refusjon:

TILTAK	Gebyrpunkt	Areal	Faktor	Sats	Gebyr
Enebolig					11 400

BEHANDLING/TJENESTE	Gebyrpunkt	Areal	Faktor	Sats	Gebyr
Endring av tillatelse					
Dispensasjon					6475
Midl. brukstillatelse					
Igangsettingstillatelse					
Ferdigattest					

DELSUM	
---------------	--

TILLEGGSGEBYR	Gebyrpunkt	Ant. timer	Timesats	Gebyr
Timearbeid				

TOTALT GEBYR	17 875
---------------------	--------

REFUSJON	Gebyrpunkt	Tot.gebyr- min. sats	Prosentats	Beløp
Trukket søknad				

For mer informasjon, se gjerne www.karmoy.kommune.no/egenbetaling/

20.01.2020

dato

Karl Inge Stumo
saksbehandler