

Karmøy kommune
Sektor areal og byggesak
Postboks 167
4291 Kopervik

**KLAGE PÅ VEDTAK I ANLEDNING SAK 19/6099 I KARMØY KOMMUNE
VEDRØRENDE GNR. 69 BNR. 80 I SVEHAUGVEGEN, 4250 KOPERVIK
TILTAKSHAVER/ KLAGER: VEGARD HOPE LANGÅKER**

Innledning

Det vises til vedtak fra Karmøy kommune av 21.01.20, mottatt i Altinn 23.01.20.
Kommunens vedtak 50/20 påklages herved på vegne av tiltakshaver, innen fristens utløp.

Begrunnelse for klagen

Undertegnede er engasjert av tiltakshaver for å søke om nybygg enebolig på eiendom regulert til boligbebyggelse i reguleringsplan 3000 for Øygardsvegen- Midtre Eide.
Tiltaket betinger dispensasjon fra høydebegrensninger i planen.

I dispensasjonssøknaden er det lagt vekt på at tiltaket er prosjektert i samsvar med reguleringsplanen og at det kun er en mindre del av takflaten som avviker fra fastsatt gesimshøyde på maks 6 meter. I forhold til tillatt totalhøyde er avviket beskjedne 0,9 meter. Tiltaket er vurdert opp mot de ulike rammer som er fastsatt i planen og man finner at intensjonen i planen er ivaretatt selv om bygningen avviker på høyden.

Det er lagt vekt på at omsøkt eiendom faller noe imellom i vurderingen av de ulike hensyn som planen viser til og at en dispensasjon vil bidra til at disse ivaretas på en bedre måte enn om høyden skal senkes.

Hensyn som å sikre gode bokvaliteter i form av sol, utsikt, gode uteområder og verdier i form av landskapsopplevelse er vurdert som viktigere og tyngre enn avvik på høyden, så lenge dette ikke medfører ulempe for naboer eller omgivelser.

Det vises til søknaden i sin helhet.

I vedtaket har Karmøy kommune lagt vekt på at bestemmelse om høyde hovedsakelig er av estetiske hensyn, samt for å sikre forutsigbarhet i utbyggingen av et område.

Overskridelse av tillatt høyde vurderes som for stor og kommunen legger da gesimshøyden til grunn i denne vurderingen. Følgen av dispensasjon er et bygg som vil ruve i terrenget og forsterkes av skrånede terreng. Det er gitt byggetillatelse for omtrent halvparten av de regulerte boligområdene, som har høyde i tråd med plan, og en dispensasjon vil skape usikkerhet rundt utviklingen av resterende arealer innenfor planen.

Hensynet bak bestemmelsen vurderes som vesentlig tilsidesatt.

Det vises til vedtaket i sin helhet.

Fra vedtaket synes tiltaket utelukkende å være vurdert ut fra avviket på gesimshøyden, og at dette vurderes som for stort.

Man finner ikke at de grep som er gjort for å dempe høydevirkningen, eller forholdet mellom omsøkt høyde og tillatt totalhøyde, er vurdert like godt.

Innenfor gjeldende bestemmelser kan man etablere en bolig med to etasjer og saltak som plasseres i samme retning som omsøkt bolig. Dette vil medføre et gjennomgående møne gjennom hele bygningen, med en gesimshøyde på inntil 6 meter og en totalhøyde på inntil 8 meter.

Vi har valgt å legge til rette for en bygning der hoveddelen forholder seg til tillatt gesimshøyde og hvor kun en mindre andel av bygningskroppen er høyere. Av dette er det kun 2,9 meter av fasaden som berøres. Resten av bygningsdelene som overskrider tillatt byggehøyde vil være inntrukket. Utforming og fargevalg bidrar også til at boligen i hovedsak fremstår som i to etasjer.

En løsning med mønt tak som beskrevet over, i tråd med bestemmelsene, vil i mye større grad bidra til et bygg som vil «*ruve betydelig høyere i terrenget*» enn det omsøkte bygget. Løsningen vil også være mer dominerende for omgivelsene, samt gi større fjernvirkning.

En annen, og like viktig side ved saken, er at hensyn som er særlig vektlagt i utarbeidelsen av reguleringsplanen ikke synes å være vurdert i det hele tatt. Ved å utelukkende vurdere tiltaket ut fra høyden har man forbigått andre hensyn som etter vår vurdering vil veie tyngre enn høydebegrensningen.

Vi vil igjen understreke at målsettingen med planarbeidet var å:

«Sikre gode bokvaliteter i form av sol, utsikt, gode private og offentlige uteområder, god tilgjengelighet mm.» og at:

«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.»

Selv om dette ikke er hensyn som er juridisk bindende gir det et klart uttrykk for hva som er intensjonen bak de bestemmelser som er vedtatt.

I planbestemmelsene er det da inntatt følgende:

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

Dette er hensyn som er spesielt viktige for å sikre god bokvalitet og man må ta med i vurderingen at tilgang til skjermet og solrik uteplass kanskje er spesielt viktig i denne delen av landet.

Det er også et viktig argument at innkjørsel til tomte må legges mot sør-vest og som dermed begrenser muligheten for å etablere uteoppholdsareal på denne siden.

Arealer mot nord og øst er lite gunstig som uteoppholdsareal.

På bakgrunn av dette anser vi det som nødvendig å etablere terrasser som sikrer utearealer med gode solforhold, ref. bestemmelsenes §7.

Man stiller spørsmål til hvorfor kommunen har kommet til den konklusjon at høydebegrensningen er viktigere, eller veier tyngre, enn andre forhold som er lagt til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplanen (?)

Etter vår vurdering må man veie de ulike hensyn opp mot hverandre og vi mener at vi etter beste evne har 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. Byggetomter som ligger bak denne eiendommen har utsikt mot nord-øst, og omsøkte bygning vil ikke være utslagsgivende for utsiktsforholdene til Veavågen. Verken naboer eller omgivelser påføres ulempe som følge av høyden.

Konklusjon

Kommunens vurdering og konklusjon virker ikke å være gjort ut fra en helhetlig vurdering, men utelukkende være basert på avvik fra tillatt gesimshøyde.

Skal man ivareta krav til høyde vil det være andre viktige hensyn som blir tilsidesatt og man ser ikke at dette gir et bedre resultat.

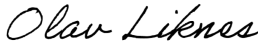
Avvik på høyden vil verken føre til at boligen vil ruve mer i terrenget enn et langsgående møne (saltak) ville gjort eller tilsidesette estetiske hensyn. Høyden vil heller ikke være av betydning for naboer og vil ikke føre til nedsatte kvaliteter verken i forhold til seg selv eller sine omgivelser.

Vi vil vise til illustrasjoner i dispensasjonssøknaden som viser noen av utfordringene med omsøkt eiendom og som ikke er like gjeldende for øvrige tomter innenfor planområdet. Tiltaket er nøye vurdert og vi kan ikke finne at en dispensasjon vil gi særlig presedensvirkning i denne konkrete saken.

Man er ikke enig i kommunens vurdering for å avslå omsøkt tiltak og ber Hovedutvalget for tekniske saker om å gjøre en ny vurdering av saken.

Avslag av 21.01.20 påklages.

Med vennlig hilsen
Eskild Kvala AS


Olav Liknes