



Eskild Kvala AS
Postboks 155

4291 KOPERVIK

Dato: 11.05.2020
Saksbeh: Ingvill Granodd
Saksnr: 19/1647-9
Løpenr: 21320/20
Arkivkode: GNR 15/392
Deres ref:

RAMMETILLATELSE

Karmøy kommune godkjenner søknad om påbygg med tre leiligheter.

<i>Gjelder:</i>	<i>Påbygg. Butikk/forretningsbygning</i>
<i>Byggested:</i>	<i>Bedehusvegen, Åkra</i>
<i>Gnr./Bnr.</i>	<i>15/392</i>
<i>Tiltakshaver:</i>	<i>Hansen Eiendom AS</i>
<i>Ansvarlig søker:</i>	<i>Eskild Kvala AS</i>
<i>Saken er behandlet som delegert sak nr.</i>	<i>265/20</i>

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-3 godkjennes søknaden, med;

- fasadetegninger nord, øst og sør, plantegninger 2.-4. etasje, snittegning, mottatt dato: 09.03.2020
- fasadetegning vest og plantegning 1. etasje, mottatt dato: 02.04.2020
- utomhusplan, mottatt dato: 09.03.2020
- situasjonsplan, mottatt dato: 03.04.2019
- erklæring om ansvarsrett for søker, prosjekterende og utførende

Søknaden gjelder oppføring av påbygg av to etasjer på forretningsbygg. Påbygget skal inneholde tre leiligheter. Det gjøres også innvendige endringer og fasadeendringer på eksisterende bygg.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis dispensasjon fra samme lovs § 12-4, om virkning av reguleringsplan, herunder formål. Det knyttes følgende vilkår til dispensasjonen:

- Regulert vegareal utenfor bygningen skal oppmåles og overføres til kommunen, jfr. plan- og bygningsloven § 18-1.

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at dispensasjon er gitt, faller dispensasjonen bort.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1. Erklæring om parkeringsrettighet skal være tinglyst.
2. Det må foreligge godkjent rørleggermelding.
3. Det må foreligge godkjent arbeidsvarslingsplan for fylkesvegen.



4. Det må foreligge godkjent arbeidsvarslingsplan for kommunal parkeringsplass.

Vedtak om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1. Vegareal skal være oppmålt og overført til kommunen.
2. Felles uteoppholdsareal skal være opparbeidet som vist i plan.
3. Renovasjonsrom m/dør skal være ferdig.

Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, igangsettingstillatelse, brukstillatelse og ferdigattest.

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

Ansvar og kontroll

Det vises til innlevert gjennomføringsplan for prosjektering og utførelse.

Tiltaket plasseres i tiltaksklasser som vist i gjennomføringsplanen .

Tilsyn

Karmøy kommune vurderer å gjennomføre tilsyn i saken.

Kommunen gjør særlig oppmerksom på:

- Takutspring og taknedløp må holdes inne på egen eiendom. Takvann og overflatevann skal ikke ledes inn på naboeiendom eller ut i offentlig veg.
- Krav til rømningsveier skal ivaretas i samsvar med TEK § 11-14.
- Det skal monteres husnummerskilt på bygningen. Skiltet skal være lett synlig.
- Nødvendig antall røykvarslere må monteres. Alle boenheter skal ha brannslukningsutstyr som kan benyttes i alle rom, jfr. TEK § 11-16.
- Det må treffes tiltak for å hindre spredning av brann mellom byggverk, jfr. TEK § 11-6.

Listen er ikke uttømmende. Tiltakshaver og ansvarlige foretak er ansvarlige for at tiltaket blir utført i tråd med gjeldende regelverk.

Avfall

Med hjemmel i plan- og bygningslovens(PBL) § 29-8 og teknisk forskrift Kap. 9 skal tiltak i PBL Kap. 20, tilfredsstillende krav til forsvarlig avfallshåndtering. Håndtering av avfallet skal dokumenteres ved kvittering fra deponiplass eller som del av virksomhetens internkontrollsystem.

Beliggenhet

Tiltakets minste avstand til nabogrense skal være 0 meter.

Utstikking/oppmåling av grenser kan rekvireres hos kommunen.

Dette tiltak krever ikke utstikking av beliggenhet, forutsatt at nøyaktig trasé for grense mot nabo er kjent.

Det forutsettes at ingen deler av tiltaket kommer nærmere gassledning eller offentlig vann- eller avløpsledning enn 4,0 m. Ved evt. tvil må det tas kontakt med kommunen.

Opplysninger om byggesaken

Arealplan

Regulering	: R226.7 – Åkra sentrum del I
Formål	: Blandet formål – forretning/kontor/bolig
Kommunedelplan	: Sentrumsformål uten krav til reguleringsplan
Grad av utnyttelse	: 80 %
Etasjetall	: 3 + inntrukket 4. etasje

Tekniske anlegg

Utslipp	: Oliversbukta
Overvann	: Kommunalt
Atkomst	: Via offentlig parkeringsplass

I søknad:

På- og tilbygg, kombinert bygg

Bebygd grunnflate	: 0 m ²
Ant. etasjer	: Ny 3. og 4. etasje, endringer i 1. og 2. etasje
Takform/vinkel	: Flatt tak
Gesimshøyde	: 13 m
Grad av utnyttelse	: Over 100 %, bygning ut i regulert trafikkareal

Avstand

Nabogrense	: 0 m
Nærmeste bygning	: 0 m

Nabomerknader

Det er kommet følgende merknader fra nabo, eier av 15/409:

- Det er knapphet på parkeringsplasser. Hun er kritisk til at det gis dispensasjon fra krav til parkeringsplasser. Hun ønsker også en plan som viser hennes andel av parkeringsplassene.
- Deler av eksisterende bygning ligger i dag på 15/409.
- Bygget blir for høyt og vil forverre sol- og lysforhold på 15/409. Bruksverdi og økonomisk verdi vil bli redusert. Kommunen må i så tilfelle tillate samme byggehøyde på hennes eiendom.
- Det bør kreves utearealer på terreng. Terrasselignende utearealer kan ikke likestilles med utearealer.
- Kommunen må tenke helhetlig og estetikken må ivaretas. Det bør kreves en plan for hele området på vestsiden av Åkravegen.

Ansvarlig søkers kommentarer

- 3 parkeringsplasser forbeholdt boenhetene tinglyses på gnr. 15 bnr. 762 i hht vedlagte erklæring om rettighet. 2 gjesteparkeringer og parkering for næringsdelen legges til fellesarealet/felles parkering. HC- parkering forutsettes ivaretatt på den kommunale parkeringsplassen. Sykkelparkering etableres ved inngangsparti, under eks. repos/rømningstrapp. Varemottak til næringsdelen er mot vest, uendret fra dagens løsning. Tiltakshaver vil fradele arealet til den offentlige parkeringsplassen.
- Bygningen ligger innenfor eiendomsgrenser og skal ikke endres som følge av påbygg. Grensen er på tidligere tidspunkt justert slik at denne samsvarer med eks. forhold. Det vises til protokoll for kartforretning av 14.11.03, med påvist grensegang mellom eiendommene - vedlegg C4. Her viser det at omsøkt bygning ligger 0,128m inn på klagers

eiendom, ved knekkpunkt i grensen. Det vises i den forbindelse til avtale/overenskomst mellom tiltakshaver og klager vedrørende grensegang og plassering av bygg, tinglyst 03.03.04 - vedlegg C5. Det understrekes at omsøkt påbygg ikke vil endre bygningens grunnflate eller BYA. Plan - og bygningslovens §29 - 4 legger følgende til grunn: Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter. I §12 i bestemmelser til gjeldende reguleringsplan er det lagt følgende til grunn: På betingelser som kommunen eller brannmyndighetene måtte stille, kan det oppføres sammenhengende bebyggelse. Det er med andre ord bestemt i plan, etter kapittel 12, at bebyggelse kan føres opp sammenhengende og 4 - meters regel vil da ikke være gjeldende.

- Omsøkte høyder er i samsvar med kommunedelplan for Åkrehamn. Fasaden/yttervegg vil bli ført opp i betongkonstruksjon og skal ikke hindre eller være til ulempe for fremtidig utvikling av klagers eiendom. Tegninger er justert og dekker nå en mindre del av eksisterende underliggende etasjer. Bygningsdel mot vest (tidligere tilbygg/ lager) er nå uendret i høyde. Soldiagram er utarbeidet og vedlegges. Påbygget vil i liten grad påvirke eksisterende solforhold på naboeiendommen. Man er uenig i at omsøkte byggehøyder vil medføre verditap for klagers eiendom da kommunedelplanen vil sørge for at også klager eiendom vil kunne utnyttes tilsvarende. Dette vil da tvert imot medføre en verdiøkning.
- Omsøkte boliger vil ikke ha uteareal på terreng og det er vist til store og attraktive parkområder i umiddelbar nærhet. Eiendommen ligger også midt i sentrum, med torget (Krossen) på motsatt side av FV47. Utearealer vil med andre ord ikke være like påkrevd, ref. kommunalteknisk norm pkt. 5.3.1 femte avsnitt. Man viser også til at det er vanlig å tillate at uteområder legges på lokk eller tak i sentrumsområder og i områder med krav til høy tetthet, ref. f.eks. Haugesund kommune.
- Man er enig med klager at det er viktig at kommunen tenker helhetlig og fremtidsrettet. I arbeidet med kommunedelplan for Åkrehamn er det lagt stor vekt på utnyttelse av tilgjengelige arealer hvor sentrum, og særlig området som omsøkt eiendom er en del av, er fremhevet som et av områdene med størst potensiale. Kommunedelplanen ser hele området under ett og gjelder foran dagens reguleringsplaner.

Kommunens kommentarer til merknader

- Det fremkommer av skjønnet at de aktuelle parkeringsplasser som er tilgodesett den enkelte eiendom, gjelder parkeringsplasser knyttet til næringsareal. Reguleringsplanen for området krever at det skal avsettes en parkeringsplass for hver 35 m² utbygget næringsareal, og det er dette kravet som kan oppfylles gjennom kommunens plasser. De aktuelle parkeringsplasser på kommunens areal, kan følgelig ikke benyttes til å oppfylle krav til parkeringsplass for hver bolig. Det vises her også til at de aktuelle parkeringsplasser ikke er eksklusive.
- Det er lagerdelen av bygningen, som ligger over nabogrensen. Denne delen av bygningen skal det ikke bygges oppå, men den skal brukes som uteoppholdsareal. Det foreligger privat avtale mellom naboene, og reguleringsplanen tillater bygging i eiendomsgrensen. Kommunen viser derfor til plan- og bygningsloven § 21, om privatrettslige forhold. Kommunen anser dette som et privatrettslig forhold, der det **ikke** er åpenbart at tiltakshaver mangler nødvendige rettigheter, og tar derfor ikke stilling til spørsmålet. Kommunen gjør for øvrig oppmerksom på at tillatelse etter denne lov ikke innebærer noen avgjørelse av privatrettslige forhold.
- Det blir ikke bygget flere etasjer på den vestligste delen av eksisterende bygning. Dette betyr at ettermiddags-/kveldssol på den vestlige delen av 15/409 ikke blir endret. Området er det mest sentrale området i Åkra sentrum, og gjeldende planer tillater høy utnyttelse,

bygging i grensen og fire etasjer. Det er ikke til å unngå at solforholdene blir påvirket. Dette gir imidlertid 15/409 den samme muligheten til utvikling, og leiligheter i 2. – 4. etasje her vil få samme solforhold som leilighetene på 15/392.

- Uteareal skal være i henhold til Regionalplan for areal og transport på Haugalandet (ATP):

«Det kan være en særlig utfordring å oppnå egnete arealer for større barn innenfor et utbyggingsområde. I slike tilfeller kan nærliggende parker eller friområder være viktige, forutsatt at det kan gis en trafiksikker atkomst.» Det er ikke krav til nærlekeplass ved færre enn fire boenheter. Åkra er et områdesenter og der er kravet til uteoppholdsareal 20 m² pr. leilighet.

Prosjektet har et felles uteareal på 80 m², som er mer enn minstekravet. Utearealet skal opparbeides etter en innsendt plan, som viser både beplantning og møblering. I tillegg har hver leilighet private altaner av god størrelse.

Det er vanligvis å foretrekke å ha uteoppholdsarealer på terreng der det er mulig, men ATP har ikke et uttrykt krav om det. Uteoppholdsarealer skal oppfylle visse krav til størrelse, sol, utsikt, opparbeiding m.m. I sentrum er det ikke alltid mulig å oppfylle alle krav. I dette tilfellet er det ikke mulig å legge uteareal på bakken, fordi hele eiendommen er bebygd. Utearealene til dette prosjektet har god størrelse, gode solforhold og skal ha kvalitetsmessig opparbeiding. Leilighetene vil derfor få gode uteoppholdsarealer, selv om de ikke er på bakken. Etersom eiendommen er helt utbygd, så taper ikke omgivelsene noe på at utearealene ikke opparbeides på bakken, slik tilfellet ville vært ved nedbygging av ubebygd areal.

- Det er utarbeidet kommunedelplan for Åkra sentrum, og denne styrer bygging og utvikling. Kommunedelplanen har ikke krav til detaljert reguleringsplan, ved bygging av færre enn fire leiligheter.

Påbygget vil skille seg ut fra nabobebyggelsen, da det vil bli 1,5 etasjer høyere, ha flatt tak og en helt annen arkitektur. Det er imidlertid bestemt gjennom kommunedelplanen, at området skal endres. Det foregår også en reguleringsprosess nord i samme kvartal. Med tiden vil det skje en fortetting og økning av byggehøyden i dette kvartalet.

Uttalelser fra andre myndigheter og sektorer

Sektor for samferdsel og utemiljø har ingen merknader til tilbygg under og over eksisterende tak over inngangen.

Parkering

Det tinglyses rettighet til tre parkeringsplasser for leilighetene på en annen eiendom i kvartalet, utenom regulert offentlig parkeringsplass. Gjesteparkering og parkering for eksisterende forretningsareal dekkes av offentlig parkeringsplass. Disse plassene skal ikke være eksklusive. Merking med navn/eiendom tillates ikke.

Dispensasjoner

Tiltaket er i strid med reguleringsplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

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

Eksisterende bygningsmasse er i dag delvis i konflikt med område avsatt som trafikkområde i gjeldende reguleringsplan. Dette gjelder området ved bygningens inngangsparti og eksisterende rømningsstrapp. Nytt trappe- og heisrom etableres hvor det i dag er overbygg foran inngangspartiet og vil ikke strekke seg utover bygningens ytre rammer. Nytt inngangsparti etableres noe lenger mot nord og en mindre utvidelse av trapperepos til rømningsstrappen vil sikre skjerming over inngangspartiet. Repos er over bakken og vil ikke begrense eller endre bruken av trafikk området. Forholdet er en eksisterende situasjon.

Kommunens begrunnelse for å gi dispensasjon fra regulert trafikkformål:

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt:

Målet med trafikkområdet er at det skal være en kjøreforbindelse gjennom området. Det har tidligere blitt tillatt oppført litt av bygningen i trafikkområdet. Omsøkte påbygg vil ikke endre situasjonen. Gjennomkjøringen vil være som før. For at gjennomkjøring og trafiksikkerhet skal ivaretas også i framtiden, stilles det som vilkår at resterende trafikkareal overføres til kommunen. På denne bakgrunn kan det gis dispensasjon.

Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene:

Tiltakshaver har en opplagt fordel av å utnytte grunnflaten til eksisterende bygning. For omgivelsene vil ikke påbygget endre forholdene for atkomst eller gjennomkjøring. På denne bakgrunn gis det dispensasjon.

Kommunen mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt, jf. pbl. § 19-2, og det gis derfor dispensasjon.

Visuelle kvaliteter

Lovfestede estetiske krav er ivaretatt.

Varighet og klageadgang

Tillatelsen gjelder i tre år

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken. Ønskes tiltaket endret, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen må være godkjent før den gjennomføres. En evt. endringstillatelse påvirker ikke 3 års-fristen.

Klagefristen er tre uker

Tillatelsen er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av parter i saken. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Med hilsen

Runar Lunde
areal- og byggesakssjef

Ingvill Granodd
saksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og krever derfor ingen signatur.

Kopi til:

Hansen Eiendom AS, Klæhaugvegen 14, 4270 ÅKREHAMN

Astrid Helene Humborstad, Postboks 111, 4296 ÅKREHAMN

Advokatfirmaet Eurojuris Haugesund AS, Adv. E. T. Wegner, Postboks 548, 5501 HAUGESUND

GEBYRSKJEMA

Saksnr.: 19/1647-9

Gnr/bnr: 15/392

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
Påbygg 3 leiligheter	3.10.3	186 + 203 + 186	3	7700	23100
Ombygging 1. og 2. etasje	3.10.5	109		4600	4600

BEHANDLING/TJENESTE	Gebyrpunkt	Areal	Faktor	Sats	Gebyr
Endring av tillatelse					
Dispensasjon	3.12.2		1	7500	7500
Midl. brukstillatelse					
Igangsettingstillatelse					
Ferdigattest					

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

TILLEGGSGBYR	Gebyrpunkt	Ant. timer	Timesats	Gebyr
Timearbeid				

REFUSJON	Gebyrpunkt	Tot. gebyr- min. sats	Procentsats	Beløp

TOTALT GEBYR	35200
---------------------	-------

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

11.05.2020
dato

Ingvill Granodd
saksbehandler