



Petter J Rasmussen As

Diktervegen 8

5538 HAUGESUND

Dato: 15.02.2023

Dokumentnummer: 23/460-2

Deres referanse:

Saksbehandler: Ingvill Granodd

Vedtak om rammetillatelse - Nytt industribygg - krabbefabrik, tank og trafo - gnr. 15 bnr. 1042 - Årabrotholmen 13

| Adresse | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. | Seksjonsnr. |
|--|--|----------|----------|-------------|
| Årabrotholmen 13 | 15 | 1042 | | |
| Ansvarlig søker Petter J Rasmussen As Diktervegen 8 5538 HAUGESUND | Tiltakshaver Åkra Sjømat Eiendom As Øyavegen 50C 4270 ÅKREHAMN | | | |
| Type tiltak/bygning | | | | |
| Nybygg / fabrikkbygning m/trafo og industritank | | | | |

Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4. Dispensasjon fra sikker høyde i kommuneplanen, regulert byggegrense for trafostasjonen og regulert parkeringsdekning er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2. Det knyttes følgende vilkår til dispensasjonene:

- Elektriske installasjoner skal plasseres høyere enn kote 2,5 moh.
- Bygningen skal benyttes til krabbeoppdrett.
- Avstand til VA-ledninger skal være minst 4 meter.
- Fasadekledning skal være lys grå eller hvit.

Det er tidligere gitt dispensasjon fra byggegrense mot sjø, jnr. 21/10092-8.

I medhold av plan- og bygningsloven § 18-1 skal veg Årabrotholmen og VA-anlegg opparbeides fra Stongsvingen til og langs tomten nybygget skal oppføres på. Veg og VA-anlegg skal opparbeides i henhold til godkjent teknisk plan, jnr. 22/4551-7.

Følgende tiltak er godkjent:

- Nybygg – fabrikkbygning
- Nybygg – industritank
- Nybygg – trafostasjon

Vilkår

Tiltaket kan ikke settes i gang før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Igangsettingstillatelse kan ikke gis før følgende vilkår er oppfylt:

- Arbeidstilsynets samtykke må foreligge.
- Sivilforsvarets dispensasjon fra krav til tilfluktsrom må foreligge.
- Brannprosjektering skal foreligge.
- Det skal foreligge tillatelse etter plan- og bygningsloven for inntaksledning og utslippsledning.

Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan ikke gis før følgende vilkår er oppfylt:

- Godkjent rørleggermelding og tilhørende ferdigmelding skal foreligge.
- Tiltaket skal være meldt til Mattilsynet.

Ferdigattest kan ikke gis før følgende vilkår er oppfylt:

- Kommunal veg og VA-anlegg skal være overført til kommunen.
- Tilstand og kapasitet på brystning mot sør på kaien skal være sjekket. Evt. forsterkninger skal være utført.
- Atkomst til friområdet fra kommunal veg skal være åpen.
- Det skal foreligge ferdigattest i byggesøknad for inntaks- og utslippsledning.

Kommunen gjør oppmerksom på

Dersom det skal monteres solcellepaneler på taket, så må det søkes om, enten som en endring av tillatelse eller som en egen søknad.

Søknad og saksopplysninger

| | | |
|---|------------------------|-------------------------|
| Adresse Årabrotholmen 13 | Gårdsnr. 15 | Bruksnr. 1042 |
| Bebyggd areal (BYA), samlet ekskl. parkering | 1255 m ² | |
| Bruksareal (BRA) | 1390 m ² | |
| Vann | Kommunalt vannverk | |
| Kloakk | Kommunalt avløpsanlegg | |

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon med journaldato 13. februar 2023.

Plangrunnlag

- Plantype: reguleringsplan
- Planformål: Industri/lager/bolig
- Grad av utnyttning: 50 %
- Gesimshøyde: 6 m

Lokalisering og høydeplassing

- Fabrikkbygningens minste avstand til nabogrense skal være 9,1 meter. Minste avstand til kaikant skal være 3 meter. Trafoens minste avstand til nabogrense skal være 9,3 m. Trafoens minste avstand til VA-ledninger skal være 4 meter.
- Trafoens minste avstand til regulert veikant skal være 4 meter.
- Høyden på topp plate blir satt til kote + 2 moh. Høyden kan justeres opp 50 cm av kommunens tilsyn på plassen.

Dette tiltaket krever utstikking av plassering i plan og høyde.

- Tiltaket skal plasseres i samsvar med godkjent situasjonskart og fastsatt høyde topp plate.
- Utstikking av plassering skal utføres av foretak med ansvarsrett for dette.
- Dersom annet firma enn kommunen sin oppmålingsavdeling blir brukt, skal koordinatene for alle hjørnene sendes til kommunen for oppdatering av det digitale kartet.
- Ansvarlig foretak skal markere godkjent høydeplassering på tomte etter at tiltaket er stukket, og kontakte byggetilsynet for godkjenning av høyde og plassering.
- Arbeidet må ikke igangsettes før endelig høyde/plassering er kontrollert av kommunen.

Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling i samsvar med reglene i pbl § 21-3. Det er ikke registrert merknader i saken.

Tillatelse etter annet lovverk

- Avkjørsel er godkjent av kommunen med hjemmel i veiloven §§ 40-43.
- Statsforvaltaren i Rogaland har gitt tillatelse etter forurensningsloven, jnr. 2022/1545.

Dispensasjon

- Tiltaket er i strid med kommuneplanens bestemmelse om sikker høyde, regulert byggegrense mot veg og krav til parkeringsdekning.
- Søkerens begrunnelse:

«Det søkes om å få etablere bygning med gulvnivå på kote 2,0

Begrunnelse:

Årsak til at en ønsker å legge gulv på kote 2,0

- *Dagens kai ligger på kote 1,55 på vestsiden, for logistikk inn og ut av bygning ønskelig med minst mulighøydeforskjell mellom terreng/kai og gulv i bygning.*
- *I eksisterende bygning med produksjonslokaler for krabbeforedling, ligger gulvnivå på kote 1,4. Det vil bli transportert krabbe mellom ny bygning og eksisterende bygning, og på grunn av denne transporten er det ønskelig med minst mulig høydeforskjell mellom byggene.*

Argumenter som vi mener taler for at det bør gis dispensasjon:

- *Bygning og tekniske installasjoner vil bli etablert slik at en potensiell sjøvannsinntrenging ikke vil påføre bygning skade. Fundamenter, gulv og yttervegger vil bli etablert i betong og isolasjon som ikke trekker til seg vann. Alle elektriske installasjoner legger over kote 2,5.*
- *Bruk av bygning: Bygning skal benyttes til oppføring av krabbe, en mulig sjøvannsinntrenging vil ikke skade driften i bygningen.*
- *Ved eventuelle fremtidige ekstremisituasjoner kan flomålnivå holdes ute ved provisorisk tetting i dør og portåpninger*
- *Der er et er mulig å øke gulvhøyden i bygning til et høyere nivå, dersom dette er ønskelig i fremtiden, ved f.eks. fremtidig bruksendring*
- *I ROS analyse nedenfor vedr. oversvømmelses-risiko er fremtidig stormflonivå beregnet til 1,47 moh NN2000 i løpet av 50 års designperiode. Altså godt under omsøkt dispensasjonsnivå. Analysen vurderer også risiko for fremtidig maksimal bølgehøyde og konsekvens av dette som akseptabel. (Se punkt 5 i ROS analyse)*

Dispensasjon fra krav i reguleringsplan om min. parkering dekning Krav i reguleringsbestemmelsene er 1 plass pr 100m BYA for industri, dette betyr 23 plasser. Det søkes her om å få dispensasjon fra dette kravet. 15 parkeringsplasser er omsøkt og vil være tilstrekkelig for antall ansatte og for å ivareta parkering behov nytt bygg og eksisterende bygg på eiendommen.

Dispensasjon for å etablere ny nettstasjon innenfor byggegrense mot sør

På situasjonsplan ny Nettstasjon/trafo plassert ca. 1 utenfor byggegrense mot sør. (reguleringsplan 2007)

Plassering er valgt pga et krav til 5 meter fra yttervegg bygning til.

Det søkes om dispensasjon for å bygge utenfor byggegrensen her.»

Vurdering av dispensasjonssøknad

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.

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt for høydeplassering:

Hensynet bak bestemmelsen er å sikre mennesker og materielle verdier mot skader som følge av vanninntrenging og bølger.

Det er foretatt en analyse av risikoen og det er lagt fram kompenserende tiltak. På vilkår om sikring av elektriske installasjoner, begrensning av bygningens bruk, bygningens plassering og tilstandskontroll av brytning på kai mener kommunen at hensynet bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side. Dispensasjon kan derfor gis.

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt for byggegrense:

Hensyn bak bestemmelsen er i hovedsak å ivareta trafiksikkerhet, sikre areal til vedlikehold og evt. utvidelse av veg/fortau.

Trafostasjonen skal stå i enden av vegen og vil ikke ha betydning for trafiksikkerhet eller drift av vegen. Vilket er at det skal være minst 4 m til VA-ledninger. Hensynet bak bestemmelsen er ikke satt til side og dispensasjon kan gis.

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt for parkeringsdekning:

Hensynet bak bestemmelsen er at det skal opparbeides tilstrekkelig med parkering på enhver eiendom.

Det er redegjort for parkeringsbehovet. Antall parkeringsplasser er tilstrekkelig for den aktuelle driften.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt:

Fordelene for tiltakshaver er at de får bygge en produksjonsbygning tilpasset den driften som skal foregå der. Ulempene er at bygningen ikke kan benyttes til annen bruk senere, eller at det blir kostbart å tilrettelegge sikker høyde. Det kan også bli for lite parkeringsplass for annen virksomhet på eiendommen. En ser imidlertid at det er mulig å opparbeide flere p-plasser i tilknytning til eksisterende bygning på eiendommen, og at det derfor er mulig å realisere annen virksomhet også. Fordelene er større enn ulempene og dispensasjon kan gis.

Samlet vurdering

Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at bygningens spesialiserte funksjon og behov er av særskilt karakter og vil ikke uten videre gi presedens i andre saker. Dispensasjon gis derfor.

Visuelle kvaliteter

Bygningen skal plasseres godt synlig i havneløpet til Åkrehamn. Bygningene rundt er hvite og består av små volum. Illustrasjonene av den nye bygningen viser en bygning som bryter med omgivelsene i volum og farge. Det stilles derfor vilkår om at bygningen må tilpasse seg omgivelsene ved at fasadekledningen dempes i fargen. Det skal derfor være lys fasadekledning, lys grå eller hvit.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

| | | | |
|---|-------------|------------|--------------|
| 3.10.10 - For de første 0-100 m2 per m2 BRA | 160 | 100 | 16000 |
| 3.10.11 - For de neste m2 per m2 BRA | 35 | 1290 | 45150 |
| 3.10.15 - %-tillegg for rammetillatelse (lovendring gir anledning til å velge ett-trinn. Flere trinn gir merarbeid for kommunen) 20%-tillegg | 6115 | 2 | 12230 |
| 3.12.3 - Dispensasjon fra andre forhold, lov, forskrift, avstandskrav, etc. | 7800 | 3 | 23400 |

| | |
|------------------------------|--------------|
| Totalt gebyr å betale | 96780 |
|------------------------------|--------------|

Faktura blir ettersendt til tiltakshaver.

Merknader

- Det er lagt til grunn at alle relevante funksjoner og ansvarsområder i tiltaket er dekket med nødvendig ansvarsrett jf. pbl 23-3.
- Det må søkes om ferdigattest. Ingen bygning eller anlegg kan tas i bruk uten at det foreligger enten midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest fra kommunen, jf. pbl § 21.
- Denne tillatelsen skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.
- Er tiltaket ikke igangsatt senest 3 år etter at tillatelsen er gitt faller tillatelsen bort. Det samme gjelder dersom tiltaket blir innstilt i lengre tid enn 2 år, jf. pbl § 21-9.
- Bygningen/tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen gjelder.
- Det må utføres intern kvalitetssikring slik at tiltaket ikke er i strid med pbl eller vedtak i medhold av loven.
- Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen, både av den opphavlige og den nye tiltakshaveren.

Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket innen tre uker fra du fikk dette brevet. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Sektor areal- og byggesak har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13-1, sjettede ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 175/23.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø
konst. areal- og byggesakssjef

Ingvill Granodd
ingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

| | | | |
|-----------------------------|---------------------|------|-----------|
| Statsforvaltaren I Rogaland | Postboks 59 Sentrum | 4001 | Stavanger |
| Åkra Sjømat Eiendom As | Øyavegen 50C | 4270 | ÅKREHAMN |

Vedlegg:

Situasjonsplan
Situasjonsplan - utomhusplan
Tegn902_VA plan_Årabrot_REV_B
Tillatelse Statsforvalter
Begrunnet dispensasjonssøknad med ROS analyse

Klagerett

Du har rett til å klage på dette vedtaket. Klageretten er omtalt i forvaltningsloven § 28.

| | |
|--|---|
| Klagefrist | Klagefristen er tre uker fra den dagen du fikk dette brevet. Det er nok at klagen er sendt på e-post eller postlagt før fristen går ut. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bør du opplyse om datoen for når du mottok brevet. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få lengre klagefrist. Dette må i så fall begrunnes. |
| Innhold i klagen | Du må opplyse om hvilket vedtak du klager på, grunnen til at du klager, hvilke endringer du ønsker, og eventuelt andre opplysninger som kan ha noe å si for vår vurdering av klagen. Klagen må være underskrevet. |
| Hvem sender du klagen til? | Klagen sender du på e-post til post@karmoy.kommune.no eller i brev til Karmøy kommune, sektor areal- og byggesak, Rådhuset, postboks 167, 4291 KOPERVIK. Dersom vedtaket vårt ikke endres som følge av klagen, sender vi klagen til klageinstansen for endelig vedtak. |
| Klageinstans | Statsforvalteren er klageinstans i noen saker, og kommunens formannskap eller klageutvalg, er klageinstans i andre saker. Dersom saken går til en klageinstans, vil du få konkret beskjed om hvilken instans det er. |
| Rett til å se dokumentene og til å kreve veiledning | Med noen unntak har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finner du i §§ 18 og 19 i forvaltningsloven. Har du behov for veiledning, ta kontakt med oss, så vil vi gi nærmere veiledning om retten til å klage, om framgangsmåten og om saksgangen ellers. |
| Kostnadene med klagesaken | Hvis vedtaket blir endret til din fordel, kan du ha krav på å få dekket større kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, f.eks. til advokathjelp. Hvis det trengs, vil klageinstansen orientere deg om retten til å kreve å få dekket saksomkostninger. Eventuelt krav om dekning av saksomkostninger må fremmes innen tre uker etter at det nye vedtaket ble gjort kjent for deg. |
| Klage til sivilombudsmannen | Hvis du mener at du er urettferdig behandlet av den offentlige forvaltningen, kan du sende inn en klage til Sivilombudsmannen. Sivilombudsmannen kan ikke endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort feil eller noe er forsømt. Dette gjelder ikke i saker som er avgjort av Kongen i statsråd (regjeringen). Da kan du ikke senere få saken din inn for Sivilombudsmannen. |