



Trygve J Sjøen As

Postboks 33

4296 ÅKREHAMN

Dato: 15.06.2023

Dokumentnummer: 22/6298-12

Deres referanse:

Saksbehandler: Ingvill Granodd

Vedtak om rammetillatelse - Bruksendring, fasadeendring, riving og til-/påbygg. Avslag på garasje - gnr. 15 bnr. 52 - Øyavegen 56

Adresse	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Øyavegen 56	15	52		
Ansvarlig søker Trygve J Sjøen As Postboks 33 4296 ÅKREHAMN	Tiltakshaver Åkrehamn Trålbøteri As Postboks 115 4296 ÅKREHAMN			
Type tiltak/bygning				
Fasadeendring, bruksendring, riving, på- og tilbygg/ forretningsbygning, bolig				

Vedtak om tillatelse

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Følgende tiltak er godkjent:

- Andre og tredje etasje av gammel sjøhusdel rives
- Til- og påbygg erstatter gammel sjøhusdel og skal inneholde en leilighet i hver etasje
- Bruksendring fra næringsareal i tredje etasje på eksisterende bygning til to leiligheter.

Vedtak om avslag

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 29-2 og 29-4 avslås søknad om oppføring av 6-bilsgarasje med omsøkt plassering på parkeringslokket, da kommunen mener at naboene og området som helhet vil tape lys og utsikt, samt at garasjen vil være en for lang barriere mot sjøen for resten av området. Planens formål om bevaring av byggemiljø og tetthet/volum settes til side.

Vilkår

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

- Uavhengig kontroll av brannkonsept

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

- Offentlig infrastruktur skal være opparbeidet og overtatt i henhold til reguleringsplan og utbyggingsavtale.
- Det skal foreligge godkjent rørleggermelding og tilhørende ferdigmelding.
- Felles uteoppholdsarealer skal være ferdig opparbeidet og møblert/utstyrt.

Søknad og saksopplysninger

Adresse Øyavegen 56	Gårdsnr. 15	Bruksnr. 52
Bebygd areal (BYA), ingen endring	0 m ²	
Bruksareal (BRA), sjøhus som rives	540 m ²	
Bruksareal (BRA), nytt til-/påbygg	587 m ²	
Bruksareal (BRA), bruksendring i 3. etasje	397 m ²	
Vann	Kommunalt vannverk	
Kloakk	Kommunalt avløpsanlegg	

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon med journaldato 30. juni 2022.

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon for uteoppholdsarealer med journaldato 9. desember 2022.

Tegninger og situasjonsplan for garasjen er ikke godkjent.

Plangrunnlag

- Plantype: reguleringsplan
- Planformål: Blandet formål
- Grad av utnytting: 60 %, eksisterende situasjon er BYA=76 %, tiltaket endrer ikke dette
- Mønehøyde: 12,5 m
- Takform: Saltak 25 – 40 grader

Lokalisering

- Minste avstand til eiendomsgrense skal være 4 meter.

Dette tiltaket krever ikke utstikking av plassering.

- Tiltaket skal plasseres i samsvar med godkjent situasjonskart, med unntak av garasjepåbygg.

Nabovarsling

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

Eier av 15/172 har følgende merknad:

«Jeg vil klage på garasje rekke mot øst fra min bolig .Den vil ta all min utsikt mot øst fra min 2 etasje, vil miste morgensol. Får en vegg på over 7,5 meter veldig nær min eiendom. Dette vil bli ytterligere fortetting rund min bolig og området rundt. Det er allerede et tett bebygd område. Mange hus som ligger i området østenfor vil også miste sin utsikt mot havnen.»

Tilsvar fra søker:

«Omsøkt tiltak ligger i god avstand til nabogrense og på østsiden av nabo som har protestert. Naboen vil fremdeles ha veldig gode solforhold fra sør og vil heller ikke bli vesentlig dårligere fra øst pga. god avstand til tiltaket. Tiltaket kommer heller ikke nærmere nabogrense enn det allerede er i dag.»

Kommunens vurdering:

Det bygges en garasje oppå dagens parkeringslokk. Denne garasjen vil tette igjen mot øst for berørt nabo. Soldiagrammene viser at solen på uteplassen hans blir redusert fra 12 til 15 på sensommeren. I tillegg vil han miste lys og utsikt. Det vises til vurdering under, der hans forhold er ett moment, men ikke det eneste og heller ikke av avgjørende betydning. Hans påpekning av tiltakets virkning på stedet som helhet er derimot et avgjørende poeng.

Kommunens vurdering av garasjen – begrunnelse for avslag

Bakgrunn for planarbeidet er vedtak gjort i hovedutvalg teknisk den 28.01.10, sak 20/10:

«Hovedutvalg for tekniske saker viser til saksutredningen og ber teknisk sjef om å fremme et forslag til områderegulering for deler av Øynå og Holmen i Åkrehamn. **Hovedformålet skal være bevaring av det typiske byggemiljøet.**» Det følger også av plan- og bygningsloven § 29-2 at «ethvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.»

Eiendommen til Trålbøteriet er regulert til BYA=60 %, men har med eksisterende bebyggelse en BYA=76 %. BYA skal ikke økes, men garasjen og det nye på-/tilbygget bygges oppå en del av bygningen som bare har en etasje. Det er stor forskjell på 76 % BYA med en etasje og 76 % BYA med to og tre etasjer. Dagens bygningsmasse med tre etasjer vil sammen med erstatningsbygget for sjøhuset dekke ca. 60 % av byggeområdet. Tillatt utnyttelse vil dermed dekkes med den bygningsmassen som skal ha/har tre etasjer.

Tiltaket vil ikke øke den *beregnete* BYA, og krever derfor ikke dispensasjon, men vil øke bygningsvolum og ha større innvirkning på omgivelsene enn reguleringen legger opp til. For nabo i vest vil det være av betydning å beholde åpenheten mot øst og kommunen mener at det ikke er påregnelig for naboene at overskredet BYA bebygges i flere etasjer. Eiendommen har et parkeringslokk i den østlige enden av eiendommen også. Dette lokket skaper en luke i bygningsmassen og er svært viktig for omgivelsene. Dersom en tillater å bygge tre etasjer oppå alt bebyggt areal i dag, så vil dette bli et voldsomt stengsel mot sjøen.

Etter kommunens mening vil byggemiljøet lide som følge av en massiv utnyttelse av eiendommen til Trålbøteriet. **Volumet** vil bli mye større enn regulert og en kan ikke se at formålet med reguleringsplanen om bevaring av det typiske byggemiljøet blir ivaretatt på en god måte. Tiltaket vil være for brutalt og skape avstand til den smålatne bebyggelsen bak. Opplevelsen av Øyavegen som en sjakt i dumpa bak Trålbøteriet vil bli forsterket ved at etasjetallet økes oppå parkeringslokket.

Åkraøyna har i stor grad lidd samme skjebne som mange sjønære strøk, nemlig at bebyggelsen langs sjøen blir høy og danner en kompakt «ringmur» mot sjøen for den bebyggelsen som ligger i andre og tredje rekke. Det er derfor viktig å beholde gløtt mellom husene for at opplevelsen i gata og områdene bak ikke skal bli for tung.

Kommunen har varslet avslaget, og foreslått at garasjen reduseres til en trippel-garasje i stedet for en 6-bilsgarasje. De øvrige tre p-plassene kan være uteparkering. Kommunen ba også om at garasjen ble snudd parallelt med bakenforliggende hus, for å gi både klager og bakenforliggende naboer mer lys og utsikt. Det vil være bedre med noen «gløtt» enn en kompakt vegg. Det ble også vurdert flatt tak for å redusere høyden, men vurdering fra kommunearkitekt og kommuneantikvar er at garasjen bør ha saltak eller pulttak. Med disse endringene mener kommunen at tiltakshavers behov i stor grad imøtekommes, samtidig som det vil gi stor gevinst for naboene og for det totale inntrykket av byggetiltaket i området. Tiltaket vil bli mindre massivt og mer i tråd med planens intensjon for området.

Det eneste tiltakshaver ville gå med på var flatt tak. Kommunen mener dette ikke er tilstrekkelig, da garasjen fremdeles vil være en bortimot total barriere mellom sjøen og bebyggelsen forøvrig.

Kommunen viser til rundskriv H-18/90:

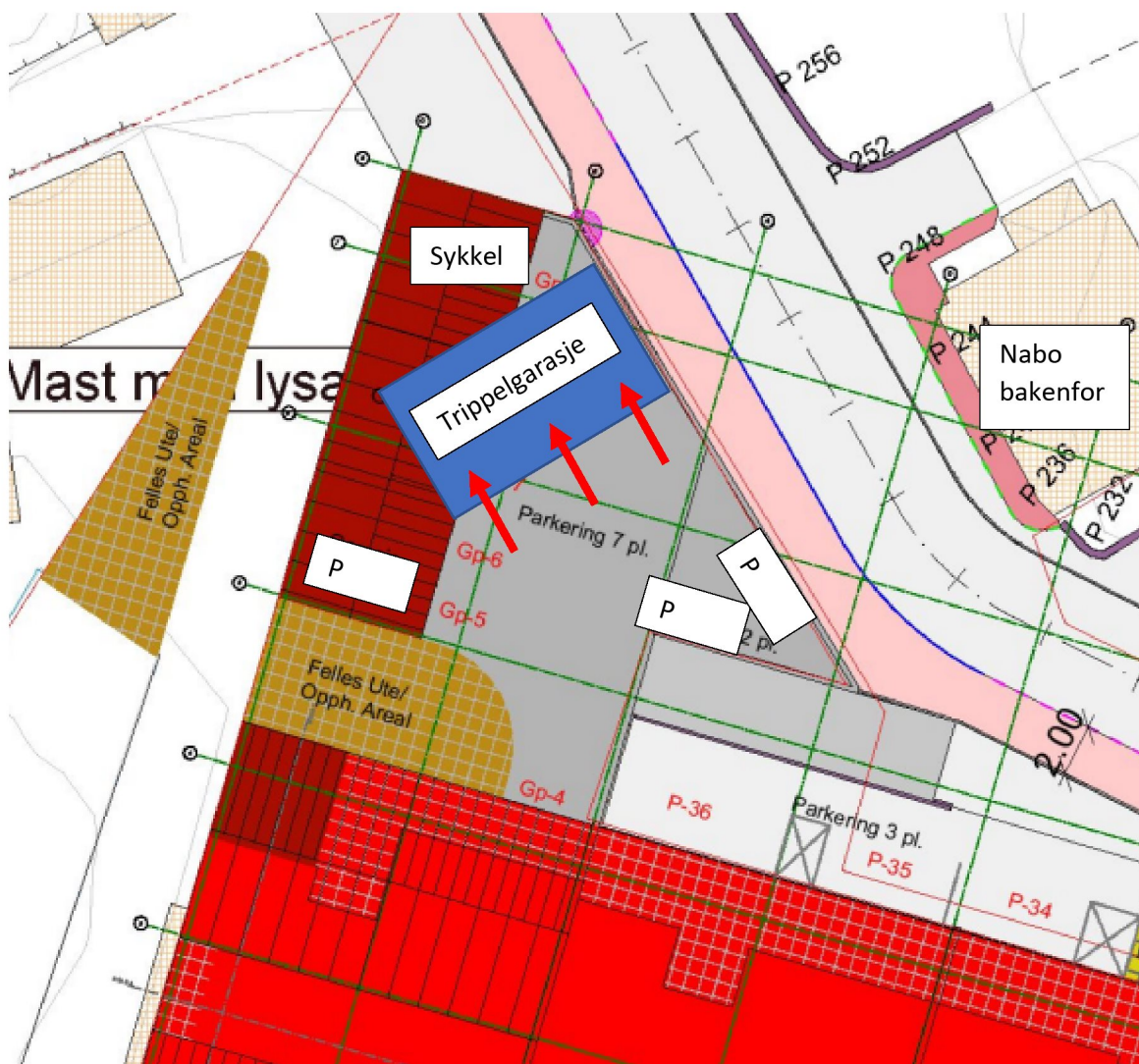
«... Departementet anser ... at det kan tenkes tilfeller der kommunen med hjemmel i § 29-4 kan vedta at størrelsen på bygget reduseres. Dette kan tenkes der kommunens adgang til å henvise byggetil en

alternativ plassering vil være svært begrenset, slik at en noe endret størrelse vil være den eneste måten å ta hensyn til kvalifiserte ulemper for naboeiendommene.»

Kommunens anledning etter § 29-4 første ledd første punktum til å kreve en annen plassering og/eller utforming av et tiltak er begrenset. Den alternative plasseringen og/eller den alternative utformingen må tilfredsstillende formålet med den omsøkte bebyggelsen.

Reguleringsplanen krever 1,5 parkeringsplasser pr. leilighet i fellesanlegg. Fellesanlegg kan være uteparkering. Etter omsøkte tiltak vil hele bygningen ha 7 leiligheter. Kravet til parkeringsplasser vil da være minst 11 plasser. Disse plassene er vist som 10 garasje plasser og en parkeringsplass ute på lokk i øst. De er fordelt slik at tre leiligheter har dobbelgarasjer og fire leiligheter har enkelgarasjer. Én uteplass er til felles bruk. Når parkering skal være i fellesanlegg blir kravet til antall plasser lavere enn for eksklusiv parkering, da plassene skal være en pool for skiftende bruk og behov. Slik søknaden er utformet vil fire leiligheter få for lite parkeringsplass i forhold til reguleringsbestemmelsene. Det er derfor i strid med bestemmelsene å gjøre parkeringen eksklusiv i stedet for felles. I dette tilfellet vil en trippelgarasje og tre parkeringsplasser ute bedre ivareta det parkeringskravet som gjelder. De tre parkeringsplassene ute på lokk i vest vil sammen med uteplassen i øst være den nødvendige fellesparkeringen. Kommunens anvisning om alternativ plassering og størrelse på garasjen ivaretar dermed formålet.

Kommunen avslår garasjens plassering og størrelse og viser til at det er mulig å bygge en trippelgarasje parallelt med bakenforliggende hus. På den måten vil plan- og bygningslovens krav til lys og utsikt for naboene bli bedre ivaretatt, samt at intensjonen i planen om å ta vare på det typiske byggemiljøet i området. Hensyn til tiltakshaver ivaretas ved at alternativ plassering og størrelse oppfyller planens krav til parkeringsdekning.





Figur 1 Omsøkt tiltak



Figur 2 Eksisterende bebyggelse



Visuelle kvaliteter

Se saksutredning om forholdet til omkringliggende miljø.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

3.10.1 - For bygg med én boenhet	16900	1	16900
3.10.2 - Tillegg pr. boenhet	6350	3	19050
3.10.15 - %-tillegg for rammetillatelse (lovendring gir anledning til å velge ett-trinn. Flere trinn gir merarbeid for kommunen) 20%-tillegg	3595	2	7190
Totalt gebyr å betale			43140

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. 678/23.

Med hilsen

Silvia May Stange
areal- og byggesakssjef

Ingvill Granodd
ingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Kopi til:

Hans Petter Hansen
Åkrehamn Trålbøteri As

Postboks 175
Postboks 115

4296
4296

ÅKREHAMN
ÅKREHAMN

Vedlegg:

Situasjonsplan -Reguleringskart

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.