



Arkitektkontoret Brekke Helgeland Brekke As

Dato: 20.11.2023

Postboks 29

Dokumentnummer: 23/6506-22

5501 HAUGESUND

Deres referanse:

Saksbehandler: Karl Inge Stumo

Rammetillatelse- erstatningsbygg - gnr. 15 bnr. 657 - Austigard 18

Adresse	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Austigard 18	15	657		
Tiltakshaver Åkra Elektriske Eiendom As Postboks 4 4296 Åkrehamn				
Delegert saksnummer: 1654/23				
Tiltak: Erstatningsbygg etter brann				

I medhold av plan- og bygningslovens § 21-4 godkjennes søknaden;

Søknaden gjelder oppføring av erstatningsbygg.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis dispensasjon fra samme lovs §11-6 «Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel» jf. kommunedelplanens bestemmelse om utnyttelsesgrad. 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. Det skal vises tilrettelegging for sykkelparkering jf. uttale sektor samferdsel og redegjørelse (15 plasser).
2. Det må foreligge bekreftelse fra kommunearkitekt på at justeringer av fasader/estetikk er ivaretatt jf. uttale i saksfremlegg.
3. Det må foreligge godkjenning fra Fylkeskommunen vedrørende sikring/skjerming/stilas på fortau/mot busslomme/Fylkesveg.
4. Det må foreligge en situasjonsplan/riggplan for avfallscontainere, eventuelle arbeidsbrakker og lignende på parkeringsplass vest for bygget (kommunal eiendom), denne skal godkjennes av sektor samferdsel hos kommunen.
5. Det må foreligge oppdatert gjennomføringsplan og nødvendige ansvarsretter.
6. Det må foreligge samtykke fra Arbeidstilsynet

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

Tiltaket plasseres i tiltaksklasser i samsvar med gjennomføringsplan.

Tilsyn

Karmøy kommune vurderer å gjennomføre tilsyn i saken.

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 og sokkelhøyde

Tiltakets minste avstand til nabogrense skal være 0 meter.

Høyde ferdig gulv settes til kote + 8,80 moh.

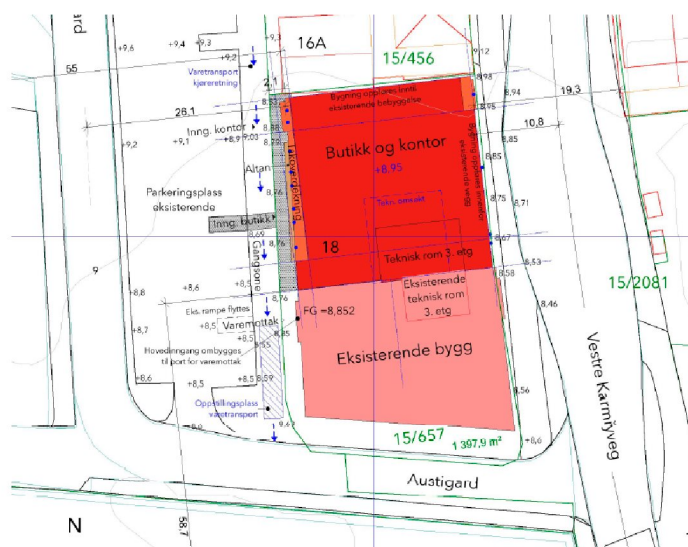
Høyden kan justeres +/- 20cm av kommunen på stedet.

Dette tiltak krever utstikking av beliggenhet i plan og høyde. Tiltaket må plasseres ifølge godkjent situasjonskart og ifølge fastsatt sokkelhøyde. Utstikking av beliggenhet skal utføres av foretak med ansvarsrett for dette. Dersom annet firma benyttes enn kommunen skal koordinatene for alle hjørnene sendes inn til kommunen for ajourhold av det digitale kartverket. Ansvarlig foretak må markere godkjent høydebeliggenhet på tomten etter at tiltaket er utstukket, og kontakte kommunen for fastsetting av høyde og plassering.

Utsikking/oppmåling av grenser kan rekvireres hos kommunen.

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.

Arbeidet må ikke igangsettes før endelig høyde/plassering er fastsatt av kommunen.



Opplysninger om byggesaken

Arealplan

Formål	: Sentrum
Grad av utnyttelse	: 80% omsøkt ca 88%
Byggehøyde	: 3 etasjer og inntrukket 4.etasje- omsøkt 2.etasjer og inntrukket 3.etasje
Kommunedelplan	: Sentrum-12

Tekniske anlegg

Utslipp	: Kommunalt
Atkomst	: Eksisterende

I søknad:

Erstatningsbygg

Bebygd grunnflate	: 648 m ²
Bruksareal	: 1.etasje-568kvm 2.etasje-576kvm 3.etasje-94kvm
Ant. etasjer	: 2 og en inntrukket 3.etasje med teknisk rom
Takform/vinkel	: Flatt tak

Avstand

Nabogrense	: 0m
Nærmeste bygning	: 0m
Kotehøyde	: 8,8 moh

Tiltakets konsekvenser for naturmangfoldet og Miljømessige konsekvenser:

Tiltaket plasseres på areal som har vært bebygd og opparbeidet. Tiltaket vil ikke berøre særlige naturinteresser. Det vurderes at tiltaket ikke vil medføre negative miljømessige konsekvenser.

Uttalelser fra andre myndigheter og sektorer

Uttale Fylkeskommunen – forhold til middelalderkirkegård og Åkra gamle kirke:

Omsøkt tiltak ligger i nærheten av den fredete kirkegården fra middelalderen og Åkra gamle kirke som er fra 1821 og listeført. Som sektormyndighet innenfor kulturminnevern skal Rogaland fylkeskommune vurdere tiltakets virkning på opplevelsen av kulturminnene. Bygningen som ønskes revet er svært skadet etter brann. Erstatningsbygg som ønskes oppført har tilnærmet lik størrelse og skal inneholde samme funksjon som det brannskadete bygget. Med unntak av en mindre overskridelse av BYA er bygget i samsvar med kommuneplanens bestemmelser. Fylkesdirektøren vurderer at tiltaket ikke vil endre dagens situasjon og virkning i forhold til middelalderkirkegården og Åkra gamle kirke. Vi har derfor ingen merknader til at det gis tillatelse til riving av brannskadet bygg og oppføring av erstatningsbygg som omsøkt.

Uttale kommunearkitekt:

Forslag til fasader er tilstrekkelig detaljert for rammetillatelse, men det må settes som betingelse at man arbeider videre med følgende før det kan gis igangsettingstillatelse (IG):

Materialpalett:

Det må utarbeides og detaljeres en helhetlig materialpalett for fasadene, som godkjennes av kommunen før IG. Betongflater i fasadene må ha en farge, type tilslag og overflatebehandling som gir materialet et uttrykk og en kvalitet som er god nok for en byfasade. Det understrekes at betongelementer i utgangspunktet ikke er ønskelig som fasademateriale i en bysituasjon, så det er særdeles viktig at det arbeides med betongflatene for

å skape en interessant fasade med gode nok kvaliteter. Kommunearkitekt er tilgjengelig for videre dialog underveis. Felter ved vindusflater er foreløpig foreslått med trefineroverflate. Det bør også vurderes om det kan brukes et materiale som går igjen på både felt og vinduskarmer/rammer, samt beslag. Det kunne redusert antall materialer i fasaden og gitt en enklere og mer helhetlig palett.

Inndeling av fasade:

Forslaget til inndeling er tilstrekkelig detaljert for rammetillatelse, men endelig inndeling må godkjennes av kommunen før IG. Kommunearkitekt er tilgjengelig for dialog underveis. Foreløpig innspill fra oss er at farge, type tilslag og overflatebehandling på betong kan brukes for å differensiere fasaden mer, f.eks. ved at noen elementer eller deler av elementer fikk en annen tekstur, som ville gitt mer spill i fasaden. Det bør også sees på avslutningen mot gesims, om det kan gjøres en markering eller detaljering her ved tekstur, fuge eller annet som gir en mer definert avslutning.

Glass:

Glass må ha en gjennomsiktighet og nøytral farge som sikrer en god visuell kontakt mellom inne og ute. Det må unngås glass som er for mørkt eller reflekterende, slik at det blir vanskelig å se inn i forretningslokalene. Valg av glass godkjennes av kommunen før IG.

Heisbygg på tak:

Slik heisbygg på tak er vist fremstår dette som et element som ikke er integrert med resten av bygningen. Det må enten tas bort eller gis en form og materialbruk som gjør at det fremstår mer integrert i bygningen.

Uttale sektor samferdsel:

- Samferdsel har ingen ytterligere anmerkninger. Det legges til grunn at vist område for varelevering ikke er regulert fortau, samt at kantstein mot «gangsoner» er stoppkant.
- Det anmodes om å etablere sykkelparkering ved hovedinngang på egen grunn. Bilder av området i dag illustrerer et behov for kunder.

Dispensasjoner

Tiltaket er i strid med kommuneplanens bestemmelse om utnyttelsesgrad BYA maks 80% 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:

Søknad om dispensasjon er redegjort for i følgebrev til søknaden på 3 sider som er vedlagt i sin helhet-konklusjon gjengis her:

Utnyttelsesgraden på 87% overstiger den maksimale grensen på 80% bebygd areal, BYA. Dette er likevel vesentlig mindre enn tillatt maksimalt bebygd areal, BYA, på 100% i reguleringsplanen. Omsøkt løsning er tilnærmet lik dagens situasjon med sammenhengende fasadeliv mot gateplan både mot øst og vest, og opprettholder intensjonen om kvartalsstruktur for området.

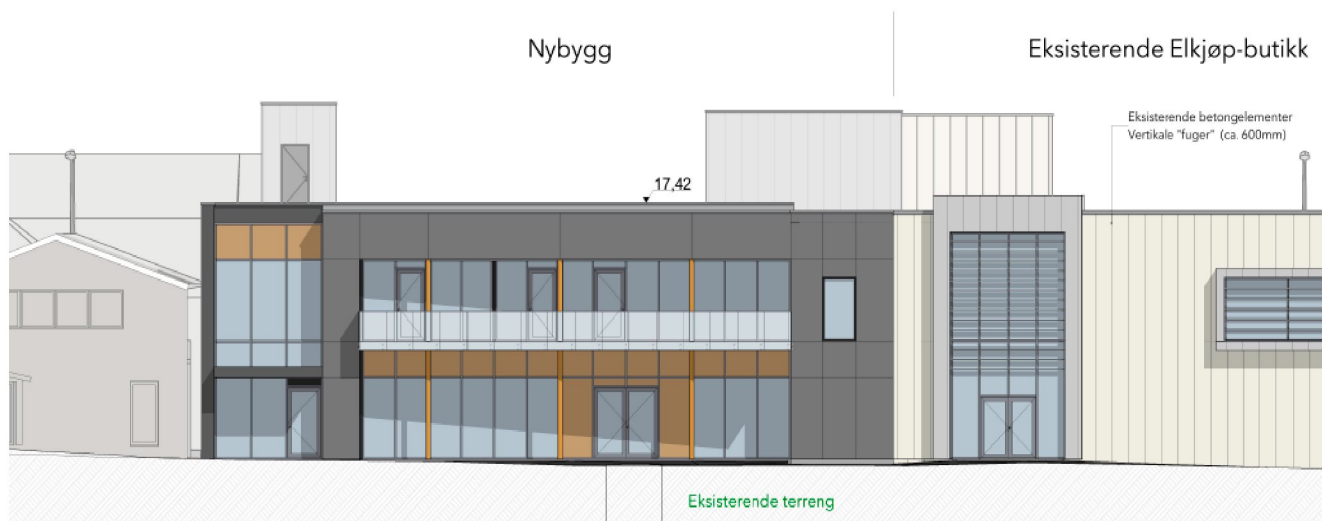
Vurdering av om hensynet bak bestemmelsen er vesentlig tilsidesatt:

Hensyn bak bestemmelser om utnyttelsesgrad er i hovedsak å begrense størrelsen på et prosjekt av hensyn til belastningen på omgivelsene, samt ivareta gode uteoppholdsareal på tomta. Omsøkte tiltak gjelder gjenoppbygging etter brann og bygget oppføres mellom eksisterende bygg på begge sider, hensynene bak bestemmelsen anses ikke vesentlig tilsidesatt.

Vurdering av om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene:

Ulempene ved dispensasjon fra maks BYA er i hovedsak større påvirkning på omgivelsene og redusert uteareal.

Omsøkte tiltak er et erstatningsbygg som har samme størrelse og plassering som eksisterende bygg, uteareal/parkeringsareal blir ikke endret av erstatningsbygget og ulempene anses som begrenset.



Fordelene er at erstatningsbygg kan tilpasset til bestående bygg i nord og sør for en god tilpasning til eksisterende bygg både praktisk og estetisk. Fordelene anses klart større enn ulempene.

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

Visuelle kvaliteter

Se uttale kommunearkitekt.

Vurdering og konklusjon

Omsøkte tiltak er et erstatningsbygg etter brann, det er positivt at bygget raskt erstattes med nytt bygg og nødvendig dispensasjon gis.

Varighet og klageadgang

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.

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.

sektor areal- og byggesak har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13-1, sjette ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 1654/23.

Med hilsen

Silvia May Stange
areal- og byggesakssjef

Karl Inge Stumo
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Procon As

Stølsmyr 22

5542

KARMSUND

Åkra Elektriske Eiendom As

Postboks 4

4296

Åkrehamn

Vedlegg:

Uttalelse fra samferdsel

Re Uttaler Austigård 18 Gnr. 15, bnr. 657

8310_02B Utomhusplan

8310_01B Situasjonsplan

8310_351A Fasade Vest Forslag G 231006

8310_352A Fasade Øst Forslag G 231006

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.