



Trygve J Sjøen As

Postboks 33

4296 ÅKREHAMN

Dato: 28.11.2023

Dokumentnummer: 22/6298-20

Deres referanse:

Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen

Vedtak i klagesak - Bruksendring, fasadeendring - gnr. 15 bnr. 52 - Øyavegen 56

Tiltak: Bruksendring, fasadeendring
Byggested: Gbnr: 15/52 Øyavegen 56
Tiltakshaver: Åkrehamn Trålbøteri As
Ansvarlig søker: Trygve J Sjøen As

Delegasjonssak nr.: 1678/23

Vedtak

Karmøy kommune tar klagen til følge og omgjør vedtak om avslag for garasje i delegert sak nr. 678/23. Omgjøringen innebærer at det gis tillatelse til avslått garasje.

Saksopplysninger

Lovgrunnlaget:

Vedtaket omgjøres i medhold av forvaltningsloven (fvl.) § 33 andre ledd. Omgjøringen innebærer at garasje godkjennes som omsøkt.

Informasjon om saken:

Det ble i delegert sak nr. 678/23 gitt vedtak om rammetillatelse for riving av andre og tredje etasje av gammel sjøhusdel, til- og påbygg, bruksendring fra næring til leiligheter i tredje etasje i eksisterende bygning. I samme vedtak ble det gitt avslag på søknad om oppføring av garasje. Vedtak om avslag er påklaget av ansvarlig søker.

Klagen

I klagen fremkommer følgende hovedpunkter:

- Byggesaken har ingen dispensasjonssøknader og avstand til nabogrense er over 4 meter.
- Kommunens kompetanse til å kreve endret plassering er ikke ubegrenset, den alternative plasseringen må tilfredsstillende formålet med den omsøkte bebyggelsen.
- Kommunens forslag om endret utforming oppfyller ikke kravene i pbl. § 29-2.
- Det er laget sol/skygge diagram som viser at naboeiendom på gnr./bnr. 15/172 kun blir berørt mer enn norm tilsier av omsøkt tiltak 20. september ca. kl. 12.00, kl. 15.00 er alt ok igjen. Det kan også nevnes at dette gjelder 1 av 3 utplasser på eiendommen.

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Begrunnelse

Vurdering/drøfting:

I klagen vises i hovedsak til at kommunens forslag til endret plassering ikke oppfyller kravene i pbl. §§ 29-2 og 29-4, samt at naboeiendommens solforhold i liten grad blir berørt.

Når det gjelder kommunens mulighet til å kreve endret plassering fremkommer dette av pbl. § 29-4 første ledd der det heter følgende:

«Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen.»

Bestemmelsen er nærmere presisert i Norsk Lovkommentar:

«Godkjenning etter første punktum er begrenset til byggverkets plassering på tomta, og gir ikke hjemmel til å avgjøre om en søknad i det hele tatt skal tillates, se Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) s. 231. Bestemmelsen innebærer en betinget avslagsgrunn: Dersom kommunen ikke godkjenner byggverkets plassering, må det samtidig anvises en alternativ plassering som forutsetningsvis vil bli godkjent.»

Kommunen har i avslaget anvist en endret plassering og utforming av garasjen. Kommunens forslag innebærer en garasje med plass til tre biler og tre parkeringsplasser på «lokket» utenfor garasjen, i stedet for omsøkt garasje med plass til seks biler. Klager påpeker at kommunens forslag ikke tilfredsstillt krav til svingradius for garasjer, og heller ikke krav til størrelse på garasjer eller utvendig oppbevaring som er prosjektert i omsøkt garasje. Klager viser også til at den ene parkeringsplassen som er foreslått av kommunen er plassert på omsøkt sted for sykkelparkering, og foreslått sted for sykkelparkering vil være vanskelig tilgjengelig og lite brukervennlig.

Kommunen har foretatt en ny vurdering på bakgrunn av de momentene som er påpekt i klagen, og ser at kommunens foreslåtte plassering ikke tilfredsstillt formålet med den omsøkte garasjen, noe som er en forutsetning for å kreve endret plassering i pbl. § 29-4. Kommunen omgjør dermed avslaget på dette grunnlaget.

Når det gjelder solforholdene til nabo, så er det sendt inn soldigram som viser at nabo vil miste noe sol på sensommeren fra kl. 12-15. Det er i klagen vist til at nabo har terrasser i tre etasjer, og at det kun er på bryggenivå nabo blir berørt, og at resterende uteområder ikke blir berørt. Kommunen viser til rundskriv H-18/15 pkt. 3.2.3 der det fremkommer følgende:

«I praksis skal det mye til for at naboer i tettbygd strøk blir hørt med protest eller klage over tap av utsikt eller reduksjon i solforhold. Dette er forhold som vil være påregnelig i boligfelt, og særlig i forbindelse med kommunal fortetningspolitikk.»

Omsøkt garasje er prosjektert i tråd med planbestemmelsene, og det er 4 meter fra tiltaket til nabogrensen, noe som er lovens krav til avstand. Kommunen har forståelse for at det oppleves som en ulempe for nabo at solforhold blir påvirket. Imidlertid skal det, som nevnt, mye til for at reduksjon i solforhold skal hensyntas. Solforholdene blir i dette tilfellet kun påvirket i begrenset grad, og nabo har flere terrasser som ikke blir påvirket av omsøkt tiltak. Kommunen kan dermed ikke se at solforhold til nabo kan hensyntas i denne saken.

I pbl. § 29-2 fremkommer det følgende vedrørende visuelle kvaliteter:

«Ethvert tiltak etter kapittel 20 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.»

Omsøkt utbygging med påbygg på eksisterende bygg, samt garasje, medfører en stor økning i volum på omsøkt eiendom. Tiltaket er imidlertid plassert på en eiendom som ligger sentralt i Åkra, og er i tråd med formål og bestemmelser i gjeldende reguleringsplan. Det er dermed påregnelig at eiendommen utbygges som omsøkt. Omsøkt garasje har tilsvarende utforming som resten av bygget, som er godkjent, og estetikken for garasjen skiller seg derfor ikke ut fra bygget for øvrig. Kommuneantikvaren er forelagt klagen, og har kommentert at omsøkt eiendom ikke er omfattet av regulert hensynssone for bevaring, og hun har dermed ikke kommentarer til saken. Kommunen vurderer at omsøkt garasje tilfredsstillers krav til visuelle kvaliteter i pbl. § 29-2.

Samlet vurdering:

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor har Karmøy kommune kommet fram til at vedtak om avslag omgjøres og det gis tillatelse til garasje.

sektor areal- og byggesak har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13-1, sjette ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 1678/23.

Med hilsen

Silvia May Stange
areal- og byggesakssjef

Gry Trovåg Hansen
fagansvarlig byggesak

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Hans Petter Hansen	Postboks 175	4296	ÅKREHAMN
Åkrehamn Trålbøteri As	Postboks 115	4296	ÅKREHAMN

Vedlegg:

Gnr. 15, bnr. 52 - Klage på vedtak i byggesak
Foto - Nabo 15-172
Foto - Nabo 15-172
Foto - Nabo 15-172
Tegning - Plan 2 etg.
Rundskriv H-8/15
Situasjons & Parkeringsplan
Soldiagram 20 juni (Eksist.)
Soldiagram 20 juni (Fremt.)
Soldiagram 20 mars (Eksist.)
Soldiagram 20 mars (Fremt.)
Soldiagram 20 sep. (Eksist.)
Soldiagram 20 sep. (Fremt.)
Tegning - Fasade nord og vest
Tegning - Fasade sør og øst

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.