



Trygve J Sjøen As

Dato: 13.12.2023

Postboks 33

Dokumentnummer: 23/8212-3

4296 ÅKREHAMN

Deres referanse:

Saksbehandler: Karl Inge Stumo

Vedtak om rammetillatelse - Bruksendring forsamlingslokale-tilbygg - gnr. 15 bnr. 344 - Mortholmen 1

Adresse Mortholmen 1	Gårdsnr. 15	Bruksnr. 344	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker Trygve J Sjøen As Postboks 33 4296 ÅKREHAMN	Tiltakshaver Sig Holdings As c/o Bøhn Regnskap AS Postboks 94 4296 ÅKREHAMN			
Type tiltak/bygning Bruksendring del av bygg og 2 mindre tilbygg				

Vedtak

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

Følgende tiltak er godkjent:

- Bruksendring til forsamlingslokale (bygget er tidligere godkjent som forsamlingslokale midlertidig 2.etasje og loft/hems bevares i all hovedsak som i dag med bruk som beskrevet i brannprosjektering – mindre private lag, utstillinger og lignende.
- 2 mindre tilbygg
- Det gis i medhold av pbl §31-4 unntak fra deler av krav i TEK-energi jf saksutredning

Vilkår

Tiltaket kan ikke settes i gang før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før følgende vilkår er oppfylt:

- Det skal foreligge tillatelse til å legge frem ledninger for vann og avløp
- Det skal foreligge tillatelse fra Arbeidstilsynet
- Det skal foreligge redegjørelse for kompenserende tiltak for bygningsdel under kote 2.5 m.o.h for nye tilbygg jf kommuneplanens § 5.12
- Det skal foreligge uttale fra Fylkeskommunen hvor detaljer i utforming bekreftes avklart
- Adkomst ut til Mortholmen(moloene) skal kun benyttes til nødvendig varetransport, transport av bevegelseshemmede og utrykningskjøretøyer i samsvar med avtale med Kystverket

Vilkår før brukstillatelse/ferdigattest:

- Adkomst (veg, snuplass mm) skal være opparbeidet og overtatt i henhold til reguleringsplan R2041 og utbyggingsavtale.
- Vegen over moloene skal være utbedret i samsvar med vedtak i sak 23/7601 den 18.10.2023
- Vann/Avløp må være på plass i bygget

Søknad og saksopplysninger

Adresse Mortholmen 1	Gårdsnr. 15	Bruksnr. 344
Bebyggd areal (BYA)-nytt	80+94 m ²	
Bruksareal (BRA)-nytt	53+65 m ²	
Vann	Kommunalt vannverk	
Kloakk	Kommunalt avløpsanlegg	
Installert pipe	Ja	

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon mottatt 11.09.2023.

**Søknad om ansvarsrett**

Foretak	Funksjon	Tiltaksklasse
Trygve J Sjøen As	SØK Hele tiltaket PRO Ansvar jf. søknad UTF Ansvar jf. søknad	



Adkomst:

Reguleringsplan for utbedret veg over Åkraøynå er godkjent og arbeidet er igangsatt, vegen med snuplass i enden-der moloene begynner -skal være ferdig opparbeid før det kan gis brukstillatelse eller ferdigattest. Utbedring av adkomst over moloene er godkjent utbedret i sak 23/7601 og skal være utført før det gis brukstillatelse eller ferdigattest. Det er gangavstand fra parkering på kaien i Åkra og det er tilrettelagt for adkomst med båt. Det er tinglyst parkeringsrettigheter på Gnr. 15, bnr. 93 mtp. gjester som kan parkere der for transport med båt fra Blåkorskaiaen.



Bilde fra tidligere arrangement på Mortholmen, Sildesalteriet.

Plangrunnlag

- Plantype: kommuneplan
- Planformål: Tjenesteyting- nåværende, spesifisert i kommunedelplanens bestemmelse §3.5 som forsamlingslokale. Det søkes om 2 mindre tilbygg og permanent godkjenning som forsamlingslokale.

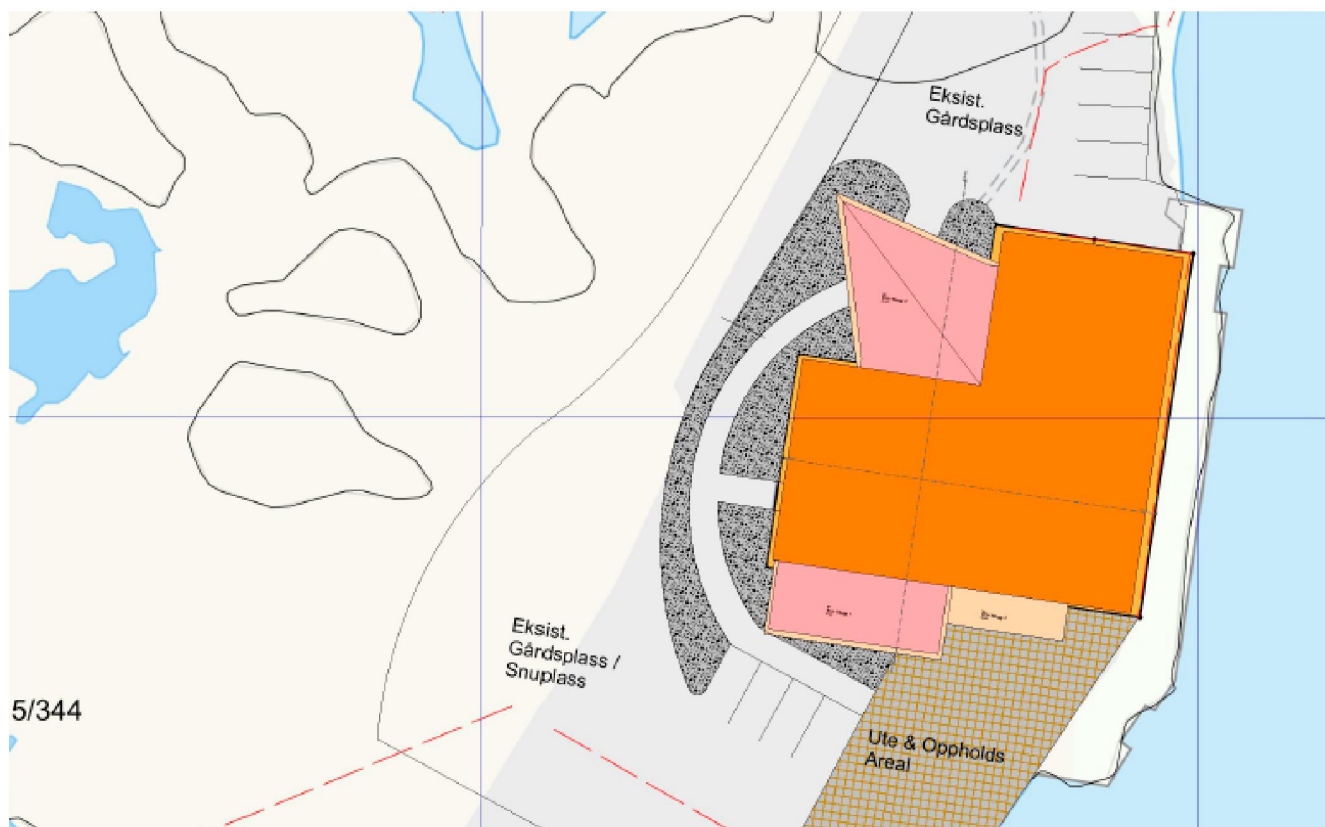
Avstander

- Avstand til nabogrense: Ca 10m (sørvest)
- Avstand til nærmeste bygning: 8m+

Lokalisering og høydeplassing

- Høyden på ferdig gulv blir satt til kote + 2moh for nye tilbygg. Eksisterende bygning har gulv på kote 1.5 m.o.h. Høyden på dette arealet er godkjent med kompensierende tiltak i tidligere tillatelse og dette forhold endres ikke.

Dette tiltaket krever ikke utstikking av plassering i plan og høyde. Tiltaket skal plasseres i samsvar med godkjent situasjonskart og høyde jf. tegninger.



Unntak fra enkelte bygningstekniske krav

Det er søkt om unntak fra deler av krav i TEK-energi:

Det søkes unntak fra TEK kap. 14 Energi

Begrunnelse

Dette er et gammelt bygg som i tillegg er vernet, det vil dermed bli umulig å tilfredsstille energi kravene i TEK.

Vi vil allikevel forsøke så godt det er mulig og i samråd med vernemyndigheter i kommunen å isolere å tette så godt vi kan vegger og tak. Gulv på grunn får vi ikke gjort noe med på grunn av takhøyde i første etasje. Tilbygg plasseres med gulv på kote 2, som er det maksimale vi får til for å få tilfredstillende adkomst for rullestol fra eksisterende bygning.

I medhold av pbl §31-4 gis det unntak fra deler av krav som omsøkt. Bygget er over 100 år og det er pga. estetiske/vernemessige krav begrenset hvilke tiltak som kan utføres.

Nabovarsling

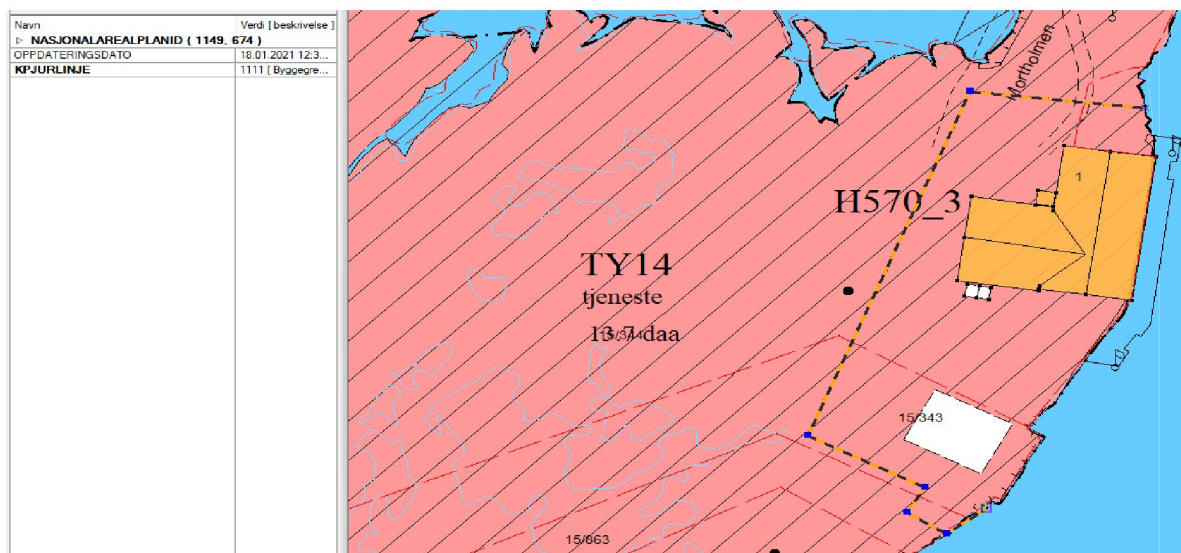
Det er gjennomført nabovarsling i samsvar med reglene i pbl § 21-3. Det er ikke registrert merknader i saken.

Tillatelse etter annet lovverk

- Før igangsetting skal det foreligge tillatelse fra Arbeidstilsynet

Dispensasjon

Det er søkt dispensasjon fra pbl § 1-8 om avstand til sjø, men det er i kommunedelplan fra 2019 satt byggegrense mot sjø som åpner for tiltak her og omsøkte tiltak bryter ikke byggegrense mot sjø jf. utsnitt av kommunedelplan under:



Vurdering etter naturmangfoldloven

Tiltaket vil bli plassert på areal som i hovedsak er opparbeidet/har vært bygd på. Det er derfor ikke nødvendig å gjøre vurderinger etter §§ 8-12. Ledninger i sjø behandles i egen søknad.

Samfunnssikkerhet

Det stilles krav mht. høyde over havet for nye tilbygg. For øvrig har bygget stått på samme sted i over 100 år (oppført 1918) .

Visuelle kvaliteter

Lovfestede krav er ivarettatt jf. vurderinger fra kommuneantikvar og Fylkeskommunen. Kommuneantikvaren har ikke innvendinger til tiltaket. Fylkeskommunen er positiv til tiltaket:

Saken gjelder bruksendring og tilbygg, samt noen fasadeendringer på det eksisterende sjøhuset. Mortholmen 1 ligger i hensynssone bevaring i gjeldende kommunedelplan, og fylkesdirektøren har derfor vurdert saken som sektormyndighet innenfor kulturminnevern. Fylkesdirektøren vurderer at omsøkte tiltak i sum er svært positive, både i forhold til bevaring og ny bruk av Mortholmen 1. Samtidig ser vi et forbedringspotensial i forhold til tilbygget i nord, og at prosjekterende (Sjøen Hus) har et ønske om å se på andre vindusløsninger for den østlige fasaden til sjøhuset. Vi har hatt et teams-møte med Sjøen Hus 04.12.2023 hvor disse tingene ble diskutert. Det er behov for litt mer tid for å løse disse siste utfordringene. Tilbyggets takform gir fallende linjer langs begge veggene og fremstår på den måten forholdsvis kontrasterende og fremmed sammen med det tradisjonelle sjøhusanlegget. For å oppnå en bedre tilpassing vil vår primære anbefaling være at takflaten bearbeides, slik at sløysene langs veggene blir mer horisontale. En mer tradisjonell takform vil foretrekkes, eksempelvis en enkel pulttaksløsning, gjerne med båndteking, slik at takvinkel kan senkes til et minimum. Hva gjelder andre vindusløsninger på sjøhuset østfasade, vurderer vi at det kan være mulig å finne forbilder i fra andre kulturmiljøer i Rogaland. Fylkesdirektøren anbefaler omsøkte tiltak, men ber om at kommunen stilles vilkår om at utfordringer knyttet til det nordlige tilbygget og vindusløsninger på sjøhuset løses i samråd med regional kulturvernmyndighet.

Saksbehandlers kommentar:

Det stilles krav til avklaring om utforming med Fylkeskommunen før igangsetting.

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	65	2275
3.13.2 - Bruksendring hel boenhet, større bygg/næringsbygg – gjelder ikke ved totalombygging. Da benyttes punktene som for nybygg § 20-3	9900	1	9900
3.10.15 - %-tillegg for rammetillatelse (lovendring gir anledning til å velge ett-trinn. Flere trinn gir merarbeid for kommunen) 20%-tillegg	5635	1	5635

Totalt gebyr å betale	37 685
------------------------------	---------------

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, sjettedde. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 1782/23.

Med hilsen

Silvia May Stange
areal- og byggesakssjef

Karl Inge Stumo
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Rogaland fylkeskommune	Postboks 130 Sentrum	4001	STAVANGER
Sig Holdings As	c/o Bøhn Regnskap AS Postboks 94	4296	ÅKREHAMN

Vedlegg:

Gnr. 15, bnr. 344 - Uttalelse fra Rogaland fylkeskommune

Situasjonsplan med tilbygg NORD-SØR

Tegning - Fasade nord med tilbygg

Tegning - Fasade øst med tilbygg

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.