



Sakshandsamar: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
016/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	16.02.2021

Vedtak i klagesak - Riving bygg og nybygg tomannsbolig med forretning - gnr. 15 bnr. 251 - Sjøenvegen 42

Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 127/20.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Hovedutvalg teknisk og miljø 16.02.2021:

Behandling:

Dispensasjon gis, foreslått av Robin Hult, Arbeiderpartiet

HTM tar klagen til følge og gir dispensasjon under forutsetning at de påpekte manglene tas med som vilkår før det gis rammetillatelse.

Hults (Ap) forslag enstemmig vedtatt.

HTM- 016/21 Vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø tar klagen til følge og gir dispensasjon under forutsetning at de påpekte manglene tas med som vilkår før det gis rammetillatelse.

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

- I delegert sak nr. 127/20 ble det gitt avslag på søknad om oppføring av kombinert nærings- og boligbygg. I samme vedtak ble det også gitt tillatelse til riving. Den del av vedtaket som var avslått (nybygg) ble pålagt av ansvarlig søker.
- I HTM-vedtak nr. 120/20 ble det vedtatt befarings.

- På HTM-møte den 08.12.2020 ble det avholdt befarings- og fattet følgende vedtak:

«Saken utsettes til neste møte.»

Saken ble utsatt på bakgrunn av at søker skulle få mulighet til å komme inn med situasjonsplan.

- Søker har sendt inn situasjonsplan datert 13.01.2021.

Kommunens vurdering vedrørende innkommet situasjonsplan

Innsendt situasjonsplan er mer detaljert enn tidligere, og viser blant annet to byggetrinn med både næring og bolig. Kommunen har imidlertid noen innvendinger til situasjonsplanen. Disse kan punktvis oppsummeres på følgende måte:

- De to parkeringsplassene vest for eksisterende lager i byggetrinn 1 må flyttes, da de innebærer kjøring over annen eiendom, inkludert grøntområde.
- Det er krav om lekeplassdekning i henhold til kommunal norm, situasjonsplanen viser 150 m² som er minstekravet til lek. Ved flere boenheter øker kravet, det er dermed vist for lite areal til lekeplass i situasjonsplanen. Det er ikke vist opparbeidelse av friområde nordøst for planområdet.
- Det fremkommer ikke av situasjonsplanen hvor mange boenheter det er planlagt for, dette må vises for å avgjøre krav til parkering og lekeplass.

Kommunen legger saken frem for HTM til tross for at situasjonsplanen har mangler. Dette fordi kommunen uansett er negativt innstilt til omsøkt tiltak på bakgrunn av plassering nærmere nabogrense enn 4 m, jf. nedenstående vurdering. Dersom HTM likevel vil ta klagen til følge og gi dispensasjon, så anbefaler kommunalsjef teknisk at de påpekte manglene tas med som vilkår før det gis rammetillatelse.

Vurdering vedrørende avstand til nabogrense

Omsøkt tiltak er plassert 1,0 m fra eiendomsgrensa i øst og 0,2 m fra eiendomsgrensa i nord. Eksisterende bolig øst for omsøkt eiendom ligger i nabogrensa. Det foreligger avstandserklæringer for plassering nærmere enn 4 m, kommunen skal likevel godkjenne bygningens plassering. Det vises til plan- og bygningsloven (pbl.) § 29-4 der det heter følgende:

«Kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i [andre ledd](#) eller i nabogrense:

- a) når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller*
- b) ved oppføring av frittliggende garasje, uthus og lignende mindre tiltak»*

Det er altså opp til kommunens skjønn å godkjenne plassering nærmere enn 4 m, selv om det foreligger avstandserklæring (skriftlig samtykke). Viktige hensyn i vurdering er brannsikring, lysforhold, luft mellom bygninger, innsyn/utsyn osv.

I planbestemmelsene § 12 kreves det at boligenes uteplass skal være soleksponert minimum 5 timer ved vårjevndøgn, med hovedvekt rundt kl. 15.00. Det er ikke vist i søknaden at området for konsentrert småhusbebyggelse nord for omsøkt eiendom får ivarettatt dette kravet til sol på uteplassen. Det fremkommer heller ikke av innsendt situasjonsplan hvordan solforholdene vil være nord for omsøkt eiendom. Omsøkt tiltak er plassert 1 fra nabogrense i øst og ca. 5 m sør for denne boligen. Karmøy kommunes norm for lekeplasser og uteareal sier i pkt. 5.2.4.2: «50 % av arealet skal

være solbelyst ved høst- og vårjevndøgn kl. 15.00. Områdene bør ha fem timer sol pr. dag ved høst- og vårjevndøgn.» Det er mye som tyder på at en treetasjes bygning så nær grensen i sør og vest vil forringe naboens uteområde og at kvalitetskravene i normen vil bli satt til side. Det er ikke bedt om soldiagram i forbindelse med søknaden, da kommunen uansett avslo på bakgrunn av manglende situasjonsplan. Dersom HTM vil gi dispensasjon bør det settes som vilkår før rammetillatelsen at det utarbeides soldiagram som ivaretar naboers solforhold.

Klagen

Klagen kan oppsummeres i følgende hovedpunkter:

- «Slik det forstås av eier så er grunnlaget for avslaget at tiltaket er for lite i forhold til satte bestemmelser i reguleringsplanen. Eller at reguleringsplanens bestemmelser ikke tar hensyn til en mindre eller trinnvis utbygging uten at alle kriterier er innfridd, blant annet avklaring av uteområder og lekeplass. Vi har vist til i søknaden at søkt tiltak vil få egen uteplass med gode solforhold så det er ikke noen avvik vedr. denne form for avklaring enn det ville vært i en søknad på en boligeiendom i Karmøy.»
- «Fra naboeiendommer er det innhentet avstandserklæringer vedr. nærhet til grense og da med den forståelse fra naboer at tiltaket ikke har den høyde det kunne hatt, mao det er lavere enn muligheten i reg.plan. På den måten har vi kompensert for nærhet. Bygget er i tillegg også trukket 2 m fra byggelinje i sør. På naboeiendom i øst er det i dag en eldre og slitt bolig som vi antar vil bli erstattet med en ny bolig som da vil bli flyttet lengre mot sør slik som alle andre bygninger er plassert i dette område. Eiendommen i nord er også avklart med eiere og det samme gjelder her vedr. at bestemmelsenes høyde ikke er fullt utnyttet. Mot nord er garasjedel plassert og denne har en høyde på kun ca. 3,3 m. Hovedbygg med sin reduserte høyde ligger hele 6 m lenger sør. På denne måten vil område i nord ha mye bedre solforhold enn hva reguleringsplanen tillater.»
- «Eier ønsker å bygge på eiendommen med den forståelse at det skal være mulig å etablere minimum 30% næringsarealer på eiendommen, noe som vi har beskrevet i søknaden. Det skal ikke være noen hinder, heller ønske om at det skal ære etablert dette på eiendommen. Eier er en av få som driver med fiske i Åkrehamn. Gjenværende bygning som det ikke er søkt riving på er i bruk til dette formål i dag og næringsdel i søkt tiltak ville vært et kjærkomment areal også til dette bruk. I tillegg har eier i dag delvis plassert sine fiskeredskaper og båter andre plasser i kommunen.»
- «Søknaden om dispensasjon som var lagt med i søknad med det håpet at det ville vises forståelse for at eiendommen kunne bygges ut delvis, men at det også kan etableres uteplass/lek hvis eiendommen i fremtiden søkes utbygget mer i samsvar med en full utnyttelse som reg. plan tillater. Vi mener at det ville vært mulig for kommunen og evt. lagt inn kriterier/vilkår som samsvarer med bestemmelser hvis eiendommen utvikles med flere enheter. Det er tross alt en rammetillatelse vi søker om. Ellers så er eier innforstått med at vei/adkomst og fortau må utføres som vist i reg.plankart og ved en godkjent teknisk plan for dette.»
- «Området Seihammaren vil kunne bli et område hvor boligrelatert formål kan gå hånd i hånd med en sjø/fiskerelatert næringsvirksomhet, som det har gjort i alle år tidligere i Åkrehamn, men da må det vises en vilje fra kommunen som tillater denne utbyggingen trinnvis med dertil satte vilkår.»

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Vurdering

Kommunen viser til vurdering i tidligere saksframlegg som er vedlagt. Saken legges for øvrig frem uten utfyllende saksutredning.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

Kommunalsjef teknisk kan ikke se at innsendt situasjonsplan endrer kommunens innstilling. Det

anbefales dermed at vedtak i delegert sak nr. 127/20 opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 15 bnr. 251 - Supplering til søkt tiltak - situasjonsplan og tegninger

Sitasjonsplan - trinn1 og 2 - 1 etasje

Tegning - Etasjeplan - trinn 2 - 2-4 etasje

Tegning - Illustrasjoner ferdig trinn 2

Vedtak- teknisk hovedutvalg.

Vedtak i klagesak - Riving bygg og nybygg tomannsbolig med forretning - gnr. 15 bnr. 251 - Sjøenvegen 42

Vedtak i klagesak - Riving bygg og nybygg tomannsbolig med forretning - gnr. 15 bnr. 251 - Sjøenvegen 42

Gnr. 15 bnr. 251 - Klage på deler av vedtak

E-post

Avslag på nybygg kombinert nærings- og boligbygning og rammetillatelse til riving av bygning - gnr. 15 bnr. 251 - Sjøenvegen

Gnr. 15 bnr. 251 - Mottatt mangler kart og redegjørelse

AVSTANDSERKLÆRINGER 15-251,320

DISPENSASJONSSØKNAD 15-251,320

KART 15-251,320

MERKNADER OG KOMMENTAR TIL NABOVARSEL 15-251,320

SØKNAD OM TILTAK 15-251,320

TEGNINGER 15-251,320

Oversiktskart

Gnr. 15 bnr. 251 - Dokumenter til klagesak, tanker om fremtidig utnyttelse av eiendom

Situasjonskart