



Eskild Kvala AS

Dato: 04.06.2021

Postboks 155

Dokumentnummer: 21/3690-2

4291 KOPERVIK

Deres referanse:

Saksbehandler: Ingvill Granodd

Avslag på rammesøknad - Tilbygg og bruksendring fra lager/kontor til fritidsbolig - gnr. 15 bnr. 2238 - Sjøenvegen

Adresse Sjøenvegen	Gårdsnr. 15	Bruksnr. 2238	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker Eskild Kvala AS Postboks 155 4291 KOPERVIK	Tiltakshaver Charlotte Stava Erland Rindavegen 54 4270 ÅKREHAMN			
Type tiltak/bygning				
Tilbygg og bruksendring fra lager/kontor til fritidsbolig/				

Vedtak

Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningsloven §§ 19-2, 18-1 og 12-4.

Søknaden gjelder bruksendring fra lager/kontor til 8 fritidsboliger.

Søknaden er avhengig av dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 12-4, om virkning av reguleringsplan, herunder formål, samt fra plan- og bygningsloven § 18-1, om opparbeiding av veg.

Det foreligger ikke merknader til søknaden.

Etablering av fritidsboliger på et regulert næringsområde krever en ny reguleringsplan for å avklare formålet, og dermed evt. behov for lekearealer, allmenn tilgang til sjøen, utnyttelse, byggegrenser, veger og parkering, plassering av trafo, sikkerhet mot flom m.m. Etablering av flere fritidsboliger skal bare skje sammen med opparbeiding av infrastruktur og utemiljø.

Søknad og saksopplysninger

Adresse Sjøenvegen	Gårdsnr. 15.	Bruksnr. 2238.
Bebyggd areal (BYA)	279 m ²	
Bruksareal (BRA)	Ikke oppgitt	
Vann	Kommunalt vannverk	
Kloakk	Kommunalt avløpsanlegg	
Installert pipe	Nei	

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon med journaldato 15. april 2021.

Plangrunnlag

- Plantype og -formål:
Reguleringsplan: Kombinert formål – lettere industri, kontor-, forretnings-, service-, og offentlig formål
- Grad av utnytting: 50 %

Gjeldende plangrunnlag:

Kommunedelplan:

§ 1-4: Plan 2015 – Sjøenvegen gjelder foran kommunedelplanen.

§ 1-8: Ved motstrid mellom kommunedelplan og reguleringsplan, gjelder kommunedelplan foran vedtatte reguleringsplaner.

Den siste bestemmelsen gjelder de reguleringsplanene som ikke er nevnt i § 1-4, og er dermed ikke aktuell i denne saken. Her er det reguleringsplanen som gjelder.

Lokalisering og høydeplassering

- Minste avstand til nabogrense er 0,5 meter.
- Det foreligger ikke avstandserklæringer fra 15/2275 og 15/1983.
- Høyden på topp plate er kote + 2 moh.

Unntak fra enkelte bygningstekniske krav

Ansvarlig søkers begrunnelse:

«Det søkes fravik fra § 12-13 vedrørende dører:

Alle dører unntatt dør inn til dusj/wc i 1.etasje er i samsvar med krav. Dører har modulmål 8X21 som gir mindre fri bredde enn TEK se er krav til. Avviket er beskjedent og vurderes ikke til å være til fare for personsikkerhet (rømning), forventet ferdsel eller transport.»

Kommunens vurdering:

Ettersom tiltaket avslås er ikke unntak fra TEK behandlet. Imidlertid kan et slikt unntak vurderes ved en senere søknad som er i tråd med plan for øvrig.

Nabovarsling

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

Samfunnssikkerhet

Det er ikke redegjort for konsekvenser av stormflo, bølger og havstigning. Søknaden er avhengig av dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse om sikker høyde.

Tiltakets konsekvenser for naturmangfoldet

Det fremkommer i dette tilfellet at det i tiltaksområdet ikke er registrert prioriterte, truede eller nær truede arter i artskart, og for naturtyper er naturbase sjekket ut. Karmøy kommunes lokalkunnskap og øvrige opplysninger i saken tilsier videre at det ikke er naturkvaliteter i området som ikke er fanget opp av ovennevnte registrering. Kravet i nml. § 8 om at saken skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap anses dermed oppfylt. I og med at naturmangfoldet i liten grad berøres av tiltaket og det videre ikke kan påvises effekter av omsøkte tiltak på verdifull natur, må det legges til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter de andre miljøprinsippene i naturmangfoldloven §§ 9-12.

Mangler ved søknaden

Søknaden er mangelfull, men en har valgt å ikke etterlyse ytterligere dokumentasjon fordi det blir gitt et avslag. Mangler ved søknaden er

- Avstandserklæring fra 15/2275 og 15/1983.
- Vegrett over 15/1983 og 15/3
- Rett til manøverplass på 15/1983

Dispensasjoner.

Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven og reguleringsplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

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:

«Det er uklart om begrepet bolig/forretning i kommunedelplanen er begrenset til (ene)boligbebyggelse eller om dette også dekker fritidsboliger. Begrepet bolig dekker i utgangspunktet alle typer boliger og man legger derfor til grunn at omsøkt bruksendring er i tråd med avsatt formål, i forhold til dagens bruk som er lager/ kontor.

I kommunedelplan for Åkrehamn er Sjøenodden endret fra næringsområde til kombinert formål, med utgangspunkt i at man heller ønsker å differensiere de arealer som allerede ligger ute enn å sikre ytterligere arealreserver i kommunedelplanen. Fra arbeidet med kommunedelplanen kan man blant annet vise til følgende:

«Området langs havna er særlig prioritert da dette området, sammen med Rådhusvegen og Åkra elektriske, fremstår som det med størst potensial for utvikling. Fortetting og utvikling av dette området vil bidra til å skape et mer sammenhengende bysentrum enn det som er tilfelle i dag. Havna er det «gamle sentrumet» i Åkrehamn og fremstår i dag som et område med høy grad av fortetting. Området har et visst potensial for sanering og ytterligere fortetting, men i det hele er det et begrenset omfang av ubebygde arealer og utviklingsmuligheter i havna.»

Dette understreker at området både er egnet og ønsket til å kunne utnyttes bedre enn i dag og at omsøkt bruksendring er i tråd med overordnet planstrategi og intensjoner i kommunedelplanen.

Bruksendringen vil ikke medføre vesentlige endringer for eksisterende næringsvirksomheter og disse er ikke av en art som vil være forstyrrende eller til sjenanse for omsøkte fritidsboliger. Bruksendringen vil ikke begrense eller vanskeliggjøre en fremtidig reguleringsendring i området da endringen er i eksisterende byggverk og ikke medfører endringer for ytre miljø. Bygningene ligger ytterst på nordre del av Sjøenodden og er allerede sikret adkomst og VA-anlegg fra da bygningene ble oppført. Det er parkering på egen grunn og samtlige boliger har uteområde/terrasse mot sjøen. Enkelte av disse er overbygget med takoverbygg.

Eiendommen ligger svært godt til rette for den bruken som nå omsøkes. Man har en beliggenhet helt ned til sjøen, med mulighet for å etablere attraktivt uteareal langs brygga. Havna ligger i umiddelbar nærhet hvor man kan spasere langs sjøen mot «Kaien», videre utover Øyavegen og til moloene ut til Mortholmen, som er et svært populært turområde. Dette bidrar i stor grad til å sikre god bokvalitet og trivsel. Like øst for eiendommen er det også regulert et større friområde med område for lek.

Som tidligere nevnt er eiendommen sikret veg/ adkomst, men det er et mindre avvik på opparbeidet veg og regulert veg i krysset ved gnr. 15 bnr. 3. Hageområdet til gnr.15 bnr. 119 strekker seg her lenger ut enn reguleringsplanen legger opp til. Både veg og kryss/ avkjørsel er oversiktlig, og vi anser ikke avviket til å være av vesentlig karakter. Det legges også til grunn at dette er en eksisterende situasjon som i liten grad blir berørt av omsøkt bruksendring ettersom omsøkt eiendom, og andre eiendommer på Sjøenodden, bruker vegen slik den er i dag.

Området er allerede i endring og det er nylig gitt dispensasjon til å etablere boliger i eksisterende bygning på naboeiendommen, innenfor samme område(formål)i både reguleringsplan og kommunedelplan.»

Kommunens begrunnelse for å **ikke** gi dispensasjon fra regulert formål

Hensynet bak bestemmelsen er vesentlig tilsidesatt

Området er avsatt til næringsformål, og dette er bekreftet i kommunedelplanen, som fastslår at denne planen fortsatt skal gjelde.

Likebehandling

Alle store utbygginger i Åkra skjer etter en reguleringsplan. Det er ingen grunn til at dette ikke skal gjelde også for dette tiltaket.

Allmenn tilgang til sjøen

Reguleringsplanens formål åpner for en halvoffentlig virksomhet og dermed større allmenn tilgjengelighet til området. Det er derfor ikke satt av kaiområde eller grøntarealer for allmenn eller felles bruk. Når næringsbyggene har blitt ulovlig omgjort til boliger og samtidig utvidet med private kaiområder, så har allmennhetens tilgang og interesser blitt privatisert, uten at det har skjedd gjennom en demokratisk planprosess.

I kommunedelplanen er det byggegrense mot sjø rundt «dokken/kanalen» og dette vil være et flott område for felles og allmenne uteoppholdsarealer. Det er kritisk for opparbeidingen av dette området at det blir regulert både atkomst til, utforming og innhold av dette området. Det er også viktig at alle nye enheter innenfor området får krav om opparbeiding for at det skal bli realisert. En dispensasjon for omsøkt tiltak vil bety at man mister åtte enheter som kunne bidratt. En kan ikke se at det finnes noen grunn til at disse enhetene ikke skal være med på opparbeidingen av sitt eget uteområde, særlig tatt i betraktning av at de viser til dette området som et attraktivt sted.

Disse enhetene har privatisert et svært verdifullt areal midt i Åkra uten å bidra noe som helst til området rundt, i form av infrastruktur eller felles-/publikumsområder. Fellesskapets ressurser taper, og Åkra blir en kystby med stadig mindre tilgang til sjøen.

Uteoppholdsarealer

Et annet moment er at disse fritidsboligene omtrent ikke har uteoppholdsarealer på egen eiendom. Det er derfor desto viktigere at det finnes gode opparbeidete fellesarealer i nærheten.

Fritidsboliger i sentrum

Det vises nettopp til kommunedelplanens beskrivelse av området som en del av bysentrum og med stort potensiale for fortetting. Det er derfor et stort spørsmål om fritidsboliger er rett formål her.

Kommunedelplanen åpner for boliger, men ikke fritidsboliger. Fritidsboliger i sentrum blir gjerne helårsboliger med dårlige utearealer og mangelfull parkering. Det bør derfor reguleres til boliger i sentrum, slik kommuneplanen fastsetter.

Hinder for gjennomføring av fremtidig plan og utvikling

Det legges opp til manøvrering og atkomst på 15/1983 langs hele 15/2238 sin sørgrense. Dette arealet vil dermed beslaglegges for annen bruk. Det vil kunne hindre atkomst til fellesområder ute ved kaien.

Dersom fritidsboligene etableres, vil mulighetene for en fremtidig plan og gjennomføringen av denne bli undergravd. Det vil bli dyrere for senere utbygging å lage et område med gode kvaliteter, for beboerne og for resten av byens innbyggere.

Presedens

Erfaringen er at dispensasjoner gir presedens. Senere søknader viser alltid til andre som har fått dispensasjon, noe som også denne søknaden gjør. Det er svært vanskelig å forsvare planbestemmelser som er uthulet av tidligere dispensasjoner. Det er store ubebygde arealer innenfor planområdet som vil kunne vise til tidligere dispensasjoner. Selv om det er gitt en dispensasjon i nabobygget, er kommunens holdning og ønske at området skal bygges ut etter en helhetlig plan.

Hensynet bak bestemmelsen er satt til side og dispensasjon kan derfor ikke gis.

Kommunens begrunnelse for å **ikke** gi dispensasjon fra krav til opparbeiding av veg

Hensynet bak bestemmelsen er vesentlig tilsidesatt

Kravet om opparbeiding av veg skal ivareta trafiksikkerhet, atkomst og en veg som er rasjonell å drifte og vedlikeholde for kommunen.

Tiltaket krever at det lages ny plan. En legger derfor ikke særlig vekt på hvordan vegen er i dag og at dette er tilnærmet i henhold til reguleringen. Det blir derimot lagt særlig vekt på at dette tiltaket ikke kan skje uten at regulerte veger og grøntområder m.m. blir opparbeidet. Det er viktig at tilliggende områder blir opparbeidet i forbindelse med etablering av større tiltak. Kommunen ønsker helhetlige og kvalitetsmessige fellesområder og dette kan bare skje ved at alle får krav om å bidra. Dette er et transformasjonsområde, som ikke har boligkvaliteter eller tilrettelegging for allmennheten og det er derfor helt nødvendig at dette blir opparbeidet. Hensynet bak bestemmelsen blir satt til side og dispensasjon kan derfor ikke gis. Søknaden avslås.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

3.10.1-2021 - For bygg med én boenhet			
3.10.2-2021 - Tillegg pr. boenhet	6050	7	42350
3.12.1-2021 - Dispensasjon fra §18-1 i plan og bygningsloven	21200	1	21200
3.12.3-2021 - Dispensasjon fra andre forhold, lov, forskrift, avstandskrav, etc.	6550	1	6550

Totalt gebyr å betale	<SKRIV SUM>
------------------------------	--------------------------

Faktura blir ettersendt til tiltakshaver.

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, sjette ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 742/21.

Med hilsen

Runar Lunde
areal- og byggesakssjef

Ingvill Granodd
ingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Charlotte Stava Erland

Rindavegen 54

4270

ÅKREHAMN

Vedlegg:

Situasjonsplan

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.