



Stol Eiendom AS

Dato: 13.09.2022

Stolvegen 24

Dokumentnummer: 22/5691-5

4274 STOL

Deres referanse: Geir Olav Stol

Saksbehandler: Karl Inge Stumo

Vedtak om rammetillatelse - Gatekjøkken - gnr. 66 bnr. 839 - Sundvegen 35

Adresse Sundvegen 35	Gårdsnr. 66	Bruksnr. 839	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker	Tiltakshaver Stol Eiendom AS Stolvegen 24 4274 STOL			
Type tiltak/bygning				
/ Bruksendring				

Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4. Dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser-formål- er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Følgende tiltak er godkjent:

- Bruksendring mindre del av bygg til gatekjøkken
- Fravik deler av TEK

Søknaden ble 6.9.2022 vurdert i politisk utvalg HTM som fattet følgende vedtak:

HTM er positive til dispensasjon fra reguleringsformål til gatekjøkken.

Vilkår

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

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før følgende vilkår er oppfylt:

- Det må foreligge tillatelse fra Arbeidstilsynet
- Det må foreligge ansvarsretter for alle funksjoner inkludert brannprosjektering og gjennomføringsplan
- Det må bekreftes at det finnes fett/oljesamler på avløp evt må dette bekreftes installert

Søknad og saksopplysninger

Adresse Sundvegen 35	Gårdsnr. 66	Bruksnr. 839
Bebygd areal (BYA)	uendret m ²	
Bruksareal (BRA)	uendret m ²	

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon mottatt 16.06.2022.

Søknad om ansvarsrett

Foretak	Funksjon	Tiltaksklasse
	SØK Hele tiltaket PRO Ansvar jf. søknad UTF Ansvar jf. søknad	

Plangrunnlag

- Plantype: reguleringsplan
- Planformål: Kontor/Industri

Lokalisering og høydeplassering

Dette tiltaket krever ikke utstikking av plassering i plan og høyde

Unntak fra enkelte bygningstekniske krav

Det søkes fritak fra deler av krav i TEK:

Det søkes om bruksendring av seksjon 8 i eks. bygg på ovennevnt e eiendom hvor bruksendringen er til gatekjøkken. I den forbindelse så vil det være nødvendig med en liten fasade endring hvor eks. garasjeport vil bli kledd igjen med treverk og innsatt vinduer/luke for salg.

Bygget er oppført for noen 10 år tilbake og er ikke i henholdt t il TEK17, i tillegg skal demonteres en port som skal erstattes med trevegg og vinduer. Vi ber derfor om at bruksendringen kan godkjennes med fritak fra TEK17 på energi, lufttetthet og universell ut forming. Gatekjøkkenet skal drives av enkeltmannsforetak hvor det er mann og kone som skal jobbe, ingen i familien har behov for rullestol tilpasning eller HC wc. Vi håper på forståelse for dette fritaket .

I medhold av Pbl §31-2 gis fritak fra deler av krav i TEK-energi/lufttetthet. Når det gjelder wc/tilpasning arbeidsplass faller dette under Arbeidstilsynets ansvarsområde.

Nabovarsling

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

Dispensasjon

- Tiltaket er i strid med planens §8-10 om hvilke tiltak(bruk) som er tillatt innenfor planen. Servicebedrifter er tillatt kun når de er spesielt areal-og/eller transportkrevende.

Vurdering av dispensasjonssøknad

Etter pbl § 19-2 (2) skal ikke dispensasjon gis:

- Dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt.
- Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Begge disse vilkårene må være oppfylt for at kommunen kan gi dispensasjon.

Søkers begrunnelse:

Det søkes om bruksendring av seksjon 8 i eks. bygg på ovennevnte eiendom. Bruksendringen er til gatekjøkken. Da dette ikke er helt i henhold til formål i reguleringsplan så søker vi om dispensasjon fra formålet og har følgende info om søknaden: Plassering er i en ende av det regulerte industriområde, adkomst ligger derfor tilknyttet like mye boligområder, skole, barnehage, etc som industri, dette gjør at område har en del trafikk som passerer allerede. Bygning og eiendom er allerede opparbeidet med parkeringsplasser, seksjonen ligger direkte til veg og har en god avkjørsel. Det er opparbeidet gang/sykelsti tilknyttet boligområder, skole, barnehager samt at det er gitt tillatelse til Karmøys største treningssenter i samme bygg slik at adkomst er fullt mulig både for bilister og myke trafikant er og man kan vel kanskje ikke finne en bedre plassering enn dette med tanke på infrastruktur for alle. Da det har vært en vanskelig tid med Corona de siste årene og mange bedrifter har måtte stenge sine dører så har dette medført til at mange seksjoner i eks. bygg har stått tomme. Det er derfor positivt for både eier av bygget og samfunnet hvis det er mulig å få til litt fleksibilitet med tanke på reguleringsformål og bruk slik at det nå kan skje aktiviteter igjen, noe som skaper arbeidsplasser. Det nevnes at det fra før er etablert både skole og butikker i samme reguleringsformål. Vi håper på positivt svar

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt:

Hovedhensynet bak arealformålet i kontor/industriområder er å sikre arealer til slik aktivitet, det er i planen også åpnet for servicebedrifter men da mer areal/transportkrevende enn omsøkt. Omsøkte tiltak er av svært begrenset omfang, ca 75kvm av bygningen ca 4000kvm bruksareal. Plasseringen er unik på området ved at adkomst er direkte etter avkjørsel fra Sundsvegen for denne del av bygningen, trafikk inn/ut må altså ikke kjøre gjennom industriområdet med mindre man allerede er inne på området. Hensynene bak bestemmelsen eller lovens formålsbestemmelse anses ikke vesentlig tilsidesatt.



Luftfoto 2021- adkomst til sørsiden av bygget er inn til venstre etter avkjørsel fra Sundsvegen nede i høyre hjørne på luftfoto

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt:

Ulempene ved dispensasjon er i hovedsak presedens og eventuell uheldig dreining av handel vekk fra Kopervik sentrum. Slik bruk kan skape uheldige konflikter mellom brukerne av området, og vegnettet er ikke dimensjonert/planlagt for den type trafikk (blant annet er det mye større kjøretøyer som kjører inne på området og det er i liten grad fortau). Omsøkte tiltak er litt spesielt ved at den delen av bygget har adkomst direkte fra Sundvegen (som har gangsykkelveg), og dette gjør at ulempene ved presedens anses som liten. Fordelene ved dispensasjon er i det vesentligste tiltakshavers som får leid ut ledige arealer i bygget, men en kan også anta at det for en del beboere som bruker Sundvegen daglig til f.eks. Skår/Sund/Kvalavåg samt for en del ansatte på næringsområdet vil oppleves som et positivt alternativ til tilsvarende tilbud i Kopervik sentrum.

Søknaden ble 6.9.2022 vurdert i politisk utvalg HTM som fattet følgende vedtak:

HTM er positive til dispensasjon fra reguleringsformål til gatekjøkken.

Fordelene anses klart større enn ulempene.

Samlet vurdering

Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at kravene i Pbl §19-2 er ivarettatt og dispensasjon gis.

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.

Samfunnssikkerhet

Flom, skred, rasvurdering, havstigning.

Visuelle kvaliteter

Lovfestede krav er ivarettatt.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

3.13.2 - Bruksendring hel boenhet, større bygg/næringsbygg – gjelder ikke ved totalombygging. Da benyttes punktene som for nybygg § 20-3	9500	1	9500
3.12.3 - Dispensasjon fra andre forhold, lov, forskrift, avstandskrav, etc.	7500	1	7500
3.12.5 - Fravik fra teknisk forskrift	2750	1	2750
3.10.15 - %-tillegg for rammetillatelse (lovendring gir anledning til å velge ett-trinn. Flere trinn gir merarbeid for kommunen) 20%-tillegg	1900	1	1900
Totalt gebyr å betale			21 650

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, sjette ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 1515/22.

Med hilsen

Runar Lunde
areal- og byggesakssjef

Karl Inge Stumo
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

North Ark As

Postboks 3

4291

Kopervik

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.