



Omega 365 Areal AS

Kvassanesvegen 4

5582 ØLENSVÅG

Dato: 20.09.2022

Dokumentnummer: 22/3769-13

Deres referanse: Bernhard E. Nerland

Saksbehandler: Karl Inge Stumo

Endringsvedtak - Endring av bygg - Kontor- og bank/finans - gnr. 66 bnr. 357 - Vestheimvegen 3

TILLATELSE TIL ENDRING

etter Plan- og bygningsloven § 20-3

Tillatelsen det søkes om avvik eller endring fra	
JP ID: 22/3769-2	Dato: 25.05.22

Adresse Vestheimvegen 3	Gårdsnr. 66	Bruksnr. 357	Festenr.	Seksjonsnr.
Tiltakshaver Bygnes Senter AS Vestheimvegen 5 4250 KOPERVIK				
Delegert saksnummer: 1541/22				
Endringens art Fravik TEK				

Vedtak

I medhold av plan- og bygningsloven § 20-3 godkjennes søknaden;

Endringen gjelder:

Fravik TEK i samsvar med Pbl §31-2 jf videre saksutredning.

Vilkår i tillatelsen av 25.05.2022 gjelder også for endringsvedtaket.

Endringen tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, brukstillatelse og ferdigattest.

Sektor areal og byggesak behandler denne sak etter myndighet tildelt sektoren.

Unntak:

Det følger av pbl. § 31-2 at kommunen kan gi tillatelse til ombygging og rehabilitering av eksisterende byggverk også når det ikke er mulig å oppfylle tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader, så sant ombyggingen er forsvarlig.

Søkers redegjørelse:

I samband med igangsettingssøknad 2 (IG2) for tilbygg/påbygg Bygnes Senter har prosjekteringa med omsyn til fagområde «Bygningsfysikk: Energiberegninger» konkludert med at energirammene i TEK17 § 14-2, 1. ledd, for bygningstype «kontorbygg», ikke blir oppnådd.

Kravet for kontorbygg er et totalt netto energibehov på 115 kWh/m² oppvarmet BRA per år. Våre energiberegninger ved bruk av beregningsprogrammet SIMIEN, som bruker metoder/krav i NS 3031:2014, viser at minimumsnivåene til energieffektivitet i § 14-3 uten problemer blir oppfylt, men at energirammene for totalt netto energibehov ikke kan oppnås uten at bygningskroppen (inkl. deler av eksisterende bygg) i sin helhet blir oppgradert. Beregninger i SIMIEN viser at samlet netto energibehov for prosjektert tilbygg/påbygg for Bygnes Senter blir 128,4 kWh/m², dvs. 13,4 kWh/m² mer enn kravet for kontorbygning jf. TEK17 § 14-2. Til etterretning så var kravene i tidligere TEK (TEK10 før 1. januar 2016) for samme bygningskategori 150 kWh/m².

Avviket i totalt netto energibehov skyldes primært romoppvarming, da tilbygget/påbygget går over to nivå, og har større, åpne fellesområder, som krevet mye energi for å holde stabil, tilfredsstillende temperatur. Det blir søkt om unntak fra TEK17 § 14-2. Avviket blir vurdert å være såpass lite sett i forhold til energibesparelsen man kunne oppnådd ved å oppgradere hele byggmassen for tiltaket. Kost og gevinst knytt til å oppnå kravet i dette tiltaket blir vurdert som uforholdsmessig.

Saksbehandlers vurdering:

Pbl §31-2 sier at :

Kommunen kan gi tillatelse til bruksendring og nødvendig ombygging og rehabilitering av eksisterende byggverk også når det ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader, dersom bruksendringen eller ombyggingen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk.

Etter kommunens vurdering er omsøkte fravik i samsvar med intensjonen i bestemmelsen, overskridelsen på energibruk er ca 11% og vurderes som for liten til å kreve omfattende ombygging av eksisterende bygg.

Omsøkte tilbygg/påbygg er av begrenset omfang sett mot byggets totale areal.

Det gis unntak fra TEK som omsøkt.

Varighet og klageadgang

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken. Ønskes tiltaket endret, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen må være godkjent før den gjennomføres.

Klagefristen er tre uker

Tillatelsen er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av parter i saken. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

sektor areal- og byggesak har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13-1, sjette ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 1541/22.

Med hilsen

Runar Lunde
areal- og byggesakssjef

Karl Inge Stumo
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Bygnes Senter AS

Vestheimvegen 5

4250

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.