



Kvala Arkitekter AS

Vestheimvegen 49

4250 KOPERVIK

Dato: 10.10.2022

Dokumentnummer: 22/5130-5

Deres referanse: Gry Carolin Svendsen

Saksbehandler: Karl Inge Stumo

Vedtak om rammetillatelse - Bruksendring, hybler - gnr. 58 bnr. 24 - Åmandsgata 1

Adresse Åmandsgata 1	Gårdsnr. 58	Bruksnr. 24	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker Kvala Arkitekter AS Vestheimvegen 49 4250 KOPERVIK	Tiltakshaver Parken Terrasse Eiendom AS Åmandsgata 1 4250 KOPERVIK			
Type tiltak/bygning Bruksendring til utleiehybler/motell				

Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4. Dispensasjon fra Pbl §12-4 «Rettsvirkning av reguleringsplan» jf formål forretning er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Følgende tiltak er godkjent:

- Bruksendring til næring-utleiehybler/motell

Vilkår

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

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før følgende vilkår er oppfylt:

- Det foreligger tillatelse fra Arbeidstilsynet
- Det foreligger oppdatert gjennomføringsplan og nødvendig ansvarsretter

Søknad og saksopplysninger

Adresse Åmandsgata 1	Gårdsnr. 58	Bruksnr. 24
Bebygd areal (BYA)	uendret m ²	
Bruksareal (BRA)	uendret m ²	
Vann	Kommunalt vannverk	
Kloakk	Kommunalt avløpsanlegg	

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon mottatt 30.05.2022 supplert med utdypende informasjon 8.8.2022.

Søknad om ansvarsrett som selvbygger

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

Plangrunnlag

- Plantype: reguleringsplan
- Planformål: Forretning/kontor. Se utredning under Dispensasjon

Avstander

- Avstand til nabogrense: uendret

Dette tiltaket krever ikke utstikking av plassering i plan og høyde

Unntak fra enkelte bygningstekniske krav

Det er søkt om fritak fra flere krav i TEK, bla bredde på gang til 3 av enhetene, mindre avvik isolasjon/lys mm.

Felles for unntakene er at de er av begrenset omfang og at det er enheter som tilfredsstillere alle krav mtp innvendig adkomst mm.

I medhold av Pbl §31-2 gis det fritak fra deler av krav i TEK som omsøkt.

Parkering:

Kommunen har ikke konkrete parkeringskrav til denne typen virksomhet, men etter kommunens vurdering utløser ikke bruksendringen krav til flere parkeringsplasser enn tidligere aktivitet i lokalene.

Nabovarsling

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

Tillatelse etter annet lovverk

- Igangsettingstillatelse kan ikke gis før det foreligger tillatelse fra Arbeidstilsynet.

Dispensasjon

- Tiltaket er i strid med reguleringsplanens formål Forretning/kontor

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 redegjørelse:

Bygget er underlagt reguleringsplan 334.10 Kopervik Sentrum – Aamannsgården, gnr 58/284 og er regulert til formålet forretning/kontor. Denne reguleringsplanen er laget ut ifra reguleringsplan 334 - Kopervik sentrum godkjent i 1981 hvor det står;

Bestemmelser for forretningsbebyggelsen

§ 10 Bebyggelsen kan nyttes til butikker med nødvendige lagerlokaler, kontorer, sosiale- og kulturelle formål, hotell- og overnattingsvirksomhet.

Reguleringsplanen for Kopervik sentrum er erstattet av Kommunedelplanen for Kopervik hvor området er satt til sentrumsområde 10, underlagt § 3-2-3 Område SEN07, 08, 09, 10, 15 og 18;

Publikumsrettet virksomhet Innenfor sentrumsområdet skal det i bygningens arealer på gateplan etableres publikumsrettet virksomhet som handel eller annen privat eller offentlig service.

Da publikumsrettet virksomhet blant annet er definert som overnatting samt basert på opprinnelig hensyn fra 1981, som både reguleringsplan Aamannsgården og kommunedelplanen er basert på ser vi det som at omsøkt tiltak er godkjent formål.

Vi har likevel valgt å nabovarsle dispensasjon fra formålet forretning/kontor til felle det skulle vise seg at saksbehandler/kommunen har en annen oppfatning enn oss.

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt:

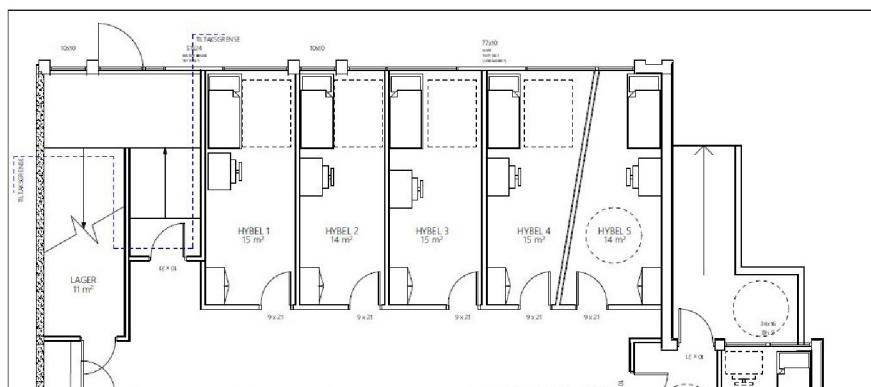
Hovedhensynet bak arealformålet forretning/kontor er å sikre tilgang til sentrumsnære arealer til forretning, service etc. Kommunen har valgt å tolke formålet slik at overnatting ikke er i samsvar med dette. Arealene ligger i en sidegate til Hovedgaten(gågaten) og arealene har heller ikke tidligere vært brukt til forretning, hensynene bak bestemmelsen anses ikke vesentlig tilsidesatt.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt:

Ulempene ved dispensasjon er i hovedsak presedens og mindre arealer til forretning. Ulempene anses som små, arealene ligger ikke direkte til Hovedgaten(gågaten) og det er ikke forretning i lokalene i dag. Arealet (fasaden) mot Åmandsgata er bare delvis i full høyde da gaten skråner ned mot Parken, mens hoveddelen av fasaden på arealene er på «baksiden» og er orientert mot Parken/parkeringsplass og ikke mot det som oppfattes som «handlegater».



Det er innvendig høydeforskjell i bygget og rampe fra inngang Åmandsgata, noe som ikke er en optimal løsning for forretning:



Inngang fra Åmandsgata oppe til venstre med rampe ned til hovedplanet

Dispensasjon anses å i liten grad danne presedens, omsøkt formål ligger tett opp til formål i plan og er innenfor formål i den eldre hovedplanen for Kopervik som åpnet for hotell/overnatting, det er også tatt med i vurderingen at arealene ikke har vært brukt til forretning tidligere.

Fordelene er dels tiltakshavers og dels Kopervik bys. Tiltakshaver (som har virksomhet med leiligheter/utleie fra før) får økt sin utleieportefølje. Kopervik anses også å få en fordel av tiltaket- Kopervik har ikke hatt hotell på over 20 år og det er en kjent problemstilling-særlig i sommerhalvåret med festivaler etc- at det er vanskelig å finne overnattingsplass i nærheten av Kopervik sentrum. Fordelene anses som klart større enn ulempene.

Samlet vurdering

Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at kravene i Pbl §19-2 er ivaretatt 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

Visuelle kvaliteter

Lovfestede krav er ivaretatt.

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
3.10.15 - %-tillegg for rammetillatelse (lovendring gir anledning til å velge ett-trinn. Flere trinn gir merarbeid for kommunen) 20%-tillegg	1900	1	1900
3.12.3 - Dispensasjon fra andre forhold, lov, forskrift, avstandskrav, etc.	7500	1	7500

Totalt gebyr å betale			18 900
------------------------------	--	--	---------------

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, sjettede ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 1621/22

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø
areal- og byggesakssjef

Karl Inge Stumo
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Parken Terrasse Eiendom AS Åmandsgata 1

4250

KOPERVIK

Vedlegg:

Gnr. 58, bnr. 24 - Svar på brev mottatt 21.07.22

Situasjonsplan

Tegning - Ny fasade

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.
Retten 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.