



Petter J Rasmussen As
Diktervegen 8
5538 HAUGESUND

Dato: 08.11.2022
Dokumentnummer: 22/9602-3
Saksbehandler: Birthe Smistad

Vedtak om rammetillatelse - Duk-hall - gnr. 86 bnr. 246 - Avaldsnes

Adresse Avaldsnes	Gårdsnr. 86	Bruksnr. 246	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker Petter J Rasmussen As Diktervegen 8 5538 HAUGESUND	Tiltakshaver Ktm Eiendom As Husøyvegen 260 4262 AVALDSNES			
Type tiltak/bygning Nybygg / lager				

Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4. Dispensasjon fra samme lovs §§ 1-8 og 12-4, rettsvirkning av reguleringsplan, herunder planbestemmelse §§ 4 og 5, er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Følgende tiltak er godkjent:

- Nybygg, lagerhall/dukhall.

Vilkår

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

Søknad og saksopplysninger

Søknad om rammetillatelse.

Adresse Avaldsnes	Gårdsnr. 86	Bruksnr. 246
Bebygd areal (BYA) eksisterende	5415 m ²	
Bebygd areal (BYA) nybygg	2000 m ²	
Antall etasjer	1	
Gesimshøyde	8 m	
Mønehøyde	13,19 m	
Kotehøyde	+ 18,0	
Grad av utnyttelse	36,63 %	
Vann	Det skal ikke installeres vann	
Kloakk	Det skal ikke installeres vannklosett	

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon mottatt 3. november 2022 med journaldato 3. november 2022.

Søknad om ansvarsrett

Foretak	Funksjon	Tiltaksklasse
Petter J Rasmussen As	SØK Hele tiltaket	1
Petter J Rasmussen As	PRO Ansvar jf. søknad	1
Hallgruppen AS		1
RH Oppmåling Rune Hemnes		1
Firesafe AS		1
Castor Entreprenør AS	UTF Ansvar jf. søknad	1
Aase og Svendsen AS		1
Hallgruppen AS		1

Plangrunnlag

- Plantype: reguleringsplan 408 – Husøy-Tretholmane (og så vidt innenfor 447 – Melandsholmen, del av Veldeøyene)
- Planformål: industri
- Grad av utnytting: 40 %
- Møne- og gesimshøyde: Ikke overstige 2 etasjer eller 8 m over ferdig planert terreng. Uansett ikke over kote 25

Avstander

- Avstand til nabogrense: 4,05 m
- Avstand til nærmeste bygning: 7,02 m
- Avstand til midten av vei: 12,5 m

Lokalisering og høydeplassing

- Minste avstand til midten av vei skal være 12,5 meter. Gjeldende reguleringsplan er fra 1980 og vegloven fra 1980 legges til grunn, her var avstandskrav til kommunal veg 12,5 m.

Dette tiltaket krever ikke utstikking av plassering i plan og høyde, forutsatt at nøyaktige grenser mot naboer er kjente.

- Tiltaket skal plasseres i samsvar med godkjent situasjonskart og fastsatt høyde.
- Ingen deler av tiltaket skal komme nærmere offentlig vann- eller avløpsledning eller gassledning enn 4,0 m. Ved tvil må kommunen kontaktes.
- Arbeidet må ikke igangsettes før endelig høyde/plassering er kontrollert av kommunen.

Nabovarsling

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

Tillatelse etter annet lovverk

- Det foreligger samtykke fra Arbeidstilsynet.

Dispensasjon

- Tiltaket er i strid med pbl. § 1-8 og planbestemmelser om høyde og parkeringsareal.
- Søkerens begrunnelse:
«Begrunnelse for dispensasjonssøknad
- PBL § 1-8; Forbud mot tiltak nærmere enn 100 m fra sjøen.

Store deler av tomten er innenfor 100 m-beltet fra strandkanten, og det søkes derfor om dispensasjon fra PBL § 1-8 får å kunne utvide bygningsmassen med nødvendige lokaler. Husøy er et etablert industriområde med umiddelbar nærhet til havet. Det er ikke inntegnet byggegrensler på denne delen av reguleringsplanen fra 1980, og det er ikke implementert byggegrensler for denne tomten etter hvert som

reguleringskartet er oppdatert. Bestemmelsen i PBL omhandler vern av interesser som natur- og kulturmiljø, friluftsliv og landskap. Disse interessene blir ikke tilsidesatt som følge av en dispensasjon fra bestemmelsen.

- Begrunnelse for dispensasjon fra Planbestemmelse § 5;

I reguleringsbestemmelsene er det angitt at en bør ha 1 parkeringsplass for lastebil per 200 m² gulvareal, og 1 parkeringsplass for personbil per 3 ansatte eller per 75m² gulvareal.

Parkeringsareal for lastebil:

Bygget/teltet det søkes om er 2000m² BYA og i reguleringen står det at det bør ha en parkering for lastebil per 200m² gulvflate, det vil si 10 stk. parkeringsplasser. Det er allerede etablert 3 stk. lagerbygg/telt med til sammen ca. 6400m² grunnflate. og det er store asfalterte arealer med rikelig parkeringsmuligheter. Etablering av det nye lageret vil ikke medføre behov flere parkeringsplasser for lastebiler en det allerede er etablert.

Parkeringsareal for personbil:

Lageret endrer ikke på antall ansatte i virksomheten og vi mener da det ikke er behov for ekstra parkeringsplasser utover de eksisterende. Til informasjon har KTM AS som eier og benytter lagerområdet hovedbase i Husøyveien 260 der det er garderober, spiserom og parkeringsplasser for alle ansatte. Dette er ikke hensiktsmessig for de ansatte å ha parkeringsplasser for personbiler på denne lokasjonen, det søkes derfor om dispensasjon fra bestemmelse §5 i reguleringsplanen.

- Planbestemmelse § 4:

I § 4 i planbestemmelsen kan det tillates at det oppføres bygg opp til 8m over ferdigplanert terreng. Omsøkt tiltak får en gesimshøyde på 8m over ferdig terreng og en mønehøyde på 13,19 som er ca. kote 18 Den omsøkte møne høyden på 13,19 m er nødvendig for å få utnytte lagerplassen maksimalt og økonomisk. I reguleringsbestemmelsene er det åpning for at bebyggelsen kan overstige 8m men ikke over kote 25

Oppsummert

PBL §19-2 åpner opp for at kommunen kan dispensere fra bestemmelser gitt i eller i samsvar med planen. Vi mener det er flere fordeler enn ulemper knyttet til å gi tiltaket de nødvendige dispensasjoner, med bakgrunn i begrunnelsene over.»

- Uttale fra sektormyndigheter: Søknad er ikke oversendt Statsforvalter i Rogaland eller Rogaland fylkeskommune da området er et eksisterende bebygd, regulert og opparbeidet industriområde og regionale interesser anses ikke berørt.

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.

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt for pbl. § 1-8:

I strandsonen skal det etter pbl. § 1-8 første ledd tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Disse hensynene skal ikke bli skadelidende om dispensasjon gis. Strandsonen er definert som område av nasjonal verdi. Karmøy kommune er blant de kystkommuner i Rogaland med stort press på arealene.

Området er et godt etablert og bebygd industriområde, hensynet bak byggeforbud i strandsonen er i så måte tilsidesatt gjennom formål både i reguleringsplan og kommuneplan. Omsøkt tiltak er et nybygg lagerhall/dukhall på eiendom med allerede tre eksisterende lagerhaller, strandsonen i det aktuelle området er ikke tilgjengelig for allmennheten, og endringen for allmennheten er dermed liten. Hensynet bak bestemmelsen anses ikke vesentlig tilsidesatt.

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt for planbestemmelse § 4:

Hensynet bak bestemmelser om høyde er knyttet til estetiske hensyn og å sikre utformingen av bebyggelsen i et område. Omsøkt tiltak har en gesimshøyde på 8 meter og videre mønehøyde på 13,19 meter. Høyeste punkt på kote + 18. Tiltaket anses ikke helt i strid med planen da planen åpner for høyere bebyggelse, men under kote + 25. Hensynet bak bestemmelsen anses ikke vesentlig tilsidesatt.

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt for planbestemmelse § 5:

Bestemmelsen er der for å sikre nødvendig areal til parkering og manøvrering. Utbyggingen skal stå i forhold til den bruken og det tilgjengelige arealet en har. Omsøkt tiltak vil derimot ikke føre til økt krav ift bemanning, samtidig er det fortsatt store asfalterte arealer og parkeringsdekning er allerede god. Det er ikke behov for å sette av ytterligere parkeringsareal og kommunen mener hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt:

På grunn av manglende byggegrense mot sjø i reguleringsplan er omsøkt tiltak avhengig av dispensasjon fra byggeforbud i strandsonen, men det er likevel klart at området ønskes videreutviklet som industri i tråd med formål. Fordelen for tiltakshaver er at drift sikres og at eiendommen kan utnyttes til det den er regulert til. Samfunnsmessig er det en fordel at eksisterende regulerte og bebygde næringsarealer utnyttes best mulig for å redusere presset på arealer som ikke er bebygd/regulert. Videre anses nødvendig parkering til de ansatte å være ivaretatt. Tiltaket er i samsvar med arealformålet i planen og plasseringen er i god avstand til veg. Det er ingen vesentlige ulemper med tiltaket. Fordelen ved å gi dispensasjon er derfor klart større enn ulempene i dette tilfellet.

Samlet vurdering

Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt, jf. pbl. § 19-2, og det gis derfor dispensasjon.

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.

Visuelle kvaliteter

Lovfestede krav er ivaretatt.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

3.10.10 - For de første 0-100 m2 per m2 BRA	165	100	16500
3.10.11 - For de neste m2 per m2 BRA	37	1900	70300
3.12.3 - Dispensasjon fra andre forhold, lov, forskrift, avstandskrav, etc.	7500	3	22500
3.10.15 - %-tillegg for rammetillatelse (lovendring gir anledning til å velge ett-trinn. Flere trinn gir merarbeid for kommunen) 20%-tillegg	17360	1	17360
3.10.12 - 50% reduksjon for parkeringskjeller, drivhus, stativhaller o.l. Bygningstype: 231-249;421-439	43400	1	43400

Totalt gebyr å betale	83260
------------------------------	--------------

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.

Kommunen gjør særlig oppmerksom på:

- Takutspring og taknedløp må holdes inne på egen eiendom. Takvann og overflatevann skal ikke ledes inn på naboeiendom eller ut i offentlig veg.
- For bygningsdel som kommer nærmere annen bygning enn 8 m må det treffes tiltak for å hindre spredning av brann mellom byggverk, jfr. TEK § 11-6.

Listen er ikke uttømmende. Tiltakshaver og ansvarlige foretak er ansvarlige for at tiltaket blir utført i tråd med gjeldende regelverk.

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. 1784/22.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø
konst. areal- og byggesakssjef

Birthe Smistad
Juridisk rådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottaker:

PETTER J. RASMUSSEN AS Diktervegen 8 5538 HAUGESUND

Kopi til:

Ktm Eiendom As Husøyvegen 260 4262 AVALDSNES

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.