



Kvala Arkitekter As

Vestheimvegen 49

4250 KOPERVIK

Dato: 19.12.2022

Dokumentnummer: 22/8069-2

Deres referanse: Gry Carolin Svendsen

Saksbehandler: Karl Inge Stumo

**Vedtak om rammetillatelse - Tilbygg lagerbygg - gnr. 58 bnr. 133 - Hovedgaten 46**

<b>Adresse</b> Hovedgaten 46	<b>Gårdsnr.</b> 58	<b>Bruksnr.</b> 133	<b>Festenr.</b>	<b>Seksjonsnr.</b>
<b>Ansvarlig søker</b> Kvala Arkitekter As Vestheimvegen 49 4250 KOPERVIK	<b>Tiltakshaver</b> Tor Hillesland Eiendom As Kirkevegen 12 4280 SKUDENESHAVN			
<b>Type tiltak/bygning</b> / tilbygg				

**Vedtak**

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

Følgende tiltak er godkjent:

- Tilbygg 2 etasjer

**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
- Oppdatert gjennomføringsplan med nødvendige ansvarsretter

**Søknad og saksopplysninger**

<b>Adresse</b> Hovedgaten 46	<b>Gårdsnr.</b> 58	<b>Bruksnr.</b> 133
<b>Bebyggd areal (BYA)</b>	98 m <sup>2</sup>	
<b>Bruksareal (BRA)</b>	95+95 m <sup>2</sup>	

## Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon mottatt 12.09.2022.

### Søknad om ansvarsrett som selvbygger

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

### Plangrunnlag

- Plantype: kommuneplan
- Planformål: Sentrum (parkering i eldre reg.plan)
- Grad av utnyttning: 80% ok
- Møne- og gesimshøyde: 4 etasjer omsøkt 2
- Takform: Flatt tak

### Avstander

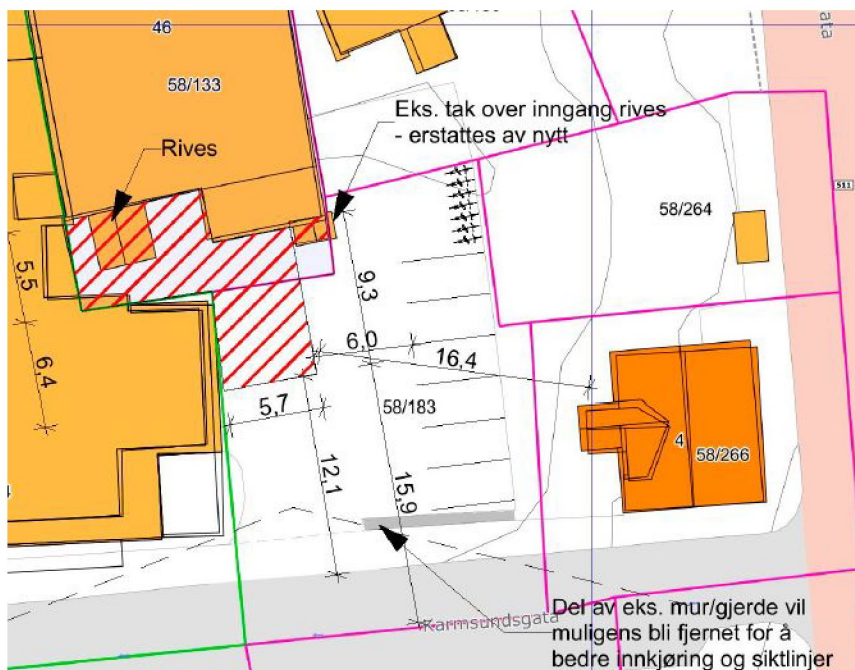
- Avstand til nabogrense: 0 det er i kommunedelplan åpnet for plassering i nabogrense i Sentrumsområde 8

### Lokalisering og høydeplassing

- Minste avstand til nabogrense skal være 0 meter.

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 omsøkt høyde.
- Ingen deler av tiltaket skal komme nærmere offentlig vann- eller avløpsledning eller gassledning enn 4,0 m. Ved tvil må kommunen kontaktes.



## 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 reguleringsplanens formål parkering

## 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:

*I kommunedelplanen er aktuelle eiendommer satt til sentrumsformål. I følge reguleringsplanen er eiendommene regulert til forretning, parkering og vei.*

*Området hvor nytt tilbygg skal settes opp er regulert til parkering.*

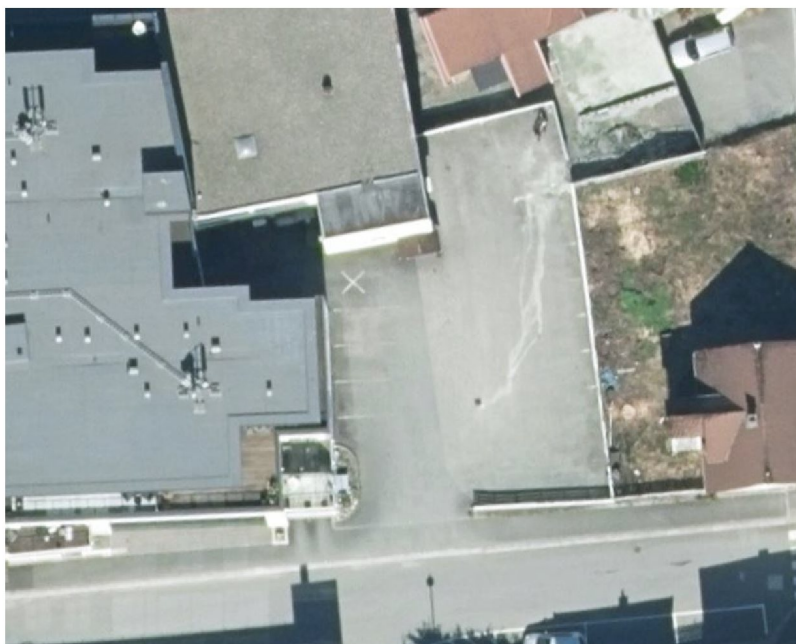
*i henhold til § 1-8 i kommunedelplanen søkes det om dispensasjon fra reguleringsformålet parkering for oppføring av lagerbygg.*

*Lagerbygget er en utvidelse av eksisterende forretning, og god lagerplass er en nødvendighet i forbindelse med hensiktsmessig forretningsvirksomhet. Kommunen ønsker et levende sentrum og man må da påberegne at det kreves lagerareal i tilknytning til butikkene. Søker ser det som et positivt tiltak for byen Kopervik at bedrifter ønsker å satse i sentrum.*

*Med dette kan vi ikke se at tiltaket verken skaper presedens eller at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.*

### Vurdering av vilkåret i første kulepunkt:

Hensynet bak formål parkering er å sikre parkering. Tilbygget er ca 80kvm større enn dagens tilbygg og påvirker i liten grad parkering jf luftfoto under, hensynet bak bestemmelsen anses ikke vesentlig tilsidesatt.



### Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt:

Ulempene ved dispensasjon er redusert parkeringsareal, ulempene anses som små, det er snakk om ca 2 parkeringsplasser som forsvinner. Fordelene er i hovedsak tiltakshavers som får bedret sin logistikk for driften, dette anses også som en fordel for sentrumsaktiviteten i Kopervik da dette er et bygg med store butikkarealer i full bruk. Det er også en fordel at forhold ved varelevering bedres ved lagertilbygg. 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 anses 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 å gjøre vurderinger etter §§ 8-12.

### **Visuelle kvaliteter**

Lovfestede krav er ivaretatt.

### **Gebyr**

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

<b>3.10.10 - For de første 0-100 m2 per m2 BRA</b>	<b>165</b>	<b>100</b>	<b>16500</b>
3.10.11 - For de neste m2 per m2 BRA	37	90	3330
<b>3.10.13 - 50% reduksjon for ombygging</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
<b>3.12.3 - Dispensasjon fra andre forhold, lov, forskrift, avstandskrav, etc.</b>	<b>7500</b>	<b>1</b>	<b>7500</b>

<b>Totalt gebyr å betale</b>	<b>13 650</b>
------------------------------	---------------

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. 2003/22.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø  
konst. areal- og byggesakssjef

Karl Inge Stumo  
saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

**Kopi til:**

Tor Hillesland Eiendom As      Kirkevegen 12      4280      SKUDENESHAVN

**Vedlegg:**

Situasjonsplan

## Klagerett

Du har rett til å klage på dette vedtaket. Klageretten er omtalt i forvaltningsloven § 28.

<b>Klagefrist</b>	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.
<b>Innhold i klagen</b>	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.
<b>Hvem sender du klagen til?</b>	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.
<b>Klageinstans</b>	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.
<b>Rett til å se dokumentene og til å kreve veiledning</b>	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.
<b>Kostnadene med klagesaken</b>	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.
<b>Klage til sivilombudsmannen</b>	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.