



Petter J Rasmussen As
Diktervegen 8

5538 HAUGESUND

Dato: 24.01.2023
Dokumentnummer: 22/10382-11
Deres referanse: Isabella Rode
Saksbehandler: Birthe Smistad

Vedtak om rammetillatelse - Påbygg, tilbygg på eksisterende bygg og fasadeendring - gnr. 88 bnr. 239 - Husøyvegen 31

Adresse Husøyvegen 31	Gårdsnr. 88	Bruksnr. 239	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker Petter J Rasmussen As Diktervegen 8 5538 HAUGESUND	Tiltakshaver Seam As Husøyvegen 31 4262 AVALDSNES			
Type tiltak/bygning				
Påbygg, tilbygg, fasadeendring/skilt og bruksendring / Industribygning				

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 § 8 om biloppstillingsplass og høydebegrensning (i plan 404-Velde), og byggegrense mot vei, er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Følgende tiltak er godkjent:

- Tilbygg
- Påbygg
- Bruksendring; lager/hall til verksted
- Fasadeendring/skilt

Vilkår

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

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før følgende vilkår er oppfylt:

- Arbeidstilsynets samtykke skal foreligge.
- Brannprosjektering skal foreligge.
- Eiendom gbnr. 88/239 og 88/251 skal være sammenføyd.
- Erklæring ansvarsrett UTF og oppdatert gjennomføringsplan skal foreligge.

Vedtak om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

- Uteområdene skal være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan av 28.11.22 og 20.01.23.

Søknad og saksopplysninger

Søknad om rammetillatelse.

Adresse Husøyvegen 31	Gårdsnr. 88	Bruksnr. 239
Bebyggd areal (BYA) eksisterende	1748 m ²	
Bebyggd areal (BYA) tiltak	1025 m ² (+ 55 m ² overdekket sykkelparkering)	
Bruksareal (BRA) tiltak	2722 m ²	
Antall etasjer	3	
Takform/vinkel	Flatt, takterrasse	
Byggehøyde	12,63 m	
Gesimshøyde	+ 16,63 moh	
Atkomst	Ingen endring	
Vann	Kommunalt vannverk	
Kloakk	Kommunalt avløpsanlegg	
Grad av utnyttelse	25 %	

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon datert 29. november 2022 med journaldato 30. november 2022.

Søknad om ansvarsrett

Foretak	Funksjon	Tiltaksklasse
Petter J Rasmussen As	SØK Hele tiltaket	2
Petter J Rasmussen As	PRO Ansvar jf. søknad	1 og 2

Plangrunnlag

- Plantype: reguleringsplan 404-6 – Endring vedr. reg. bestemmelsene
- Planformål: forretning/kontor/industri
- Grad av utnytting: 50 %
- Gesimshøyde: 3 etasjer, eller 12,5 m maks høyde, (NGO kt. 16,5 m). Kan tillate maks høyde opptil 25 m ved behov og byggene for øvrig kan tilpasses på en tilfredsstillende måte.
- Plantype: reguleringsplan 404 – Velde
- Planformål: Industri
- Grad av utnytting: 50 %
- Gesimshøyde: 2 etasjer, eller 8 m maks høyde. Kan tillate maks høyde opptil 25 m ved behov og byggene for øvrig kan tilpasses på en tilfredsstillende måte.

Avstander

- Avstand til nabogrense: 0
- Avstand til nærmeste bygning: 20 m
- Avstand til midten av vei: 24 m

Lokalisering og høyde plassering

- Minste avstand til nabogrense skal være 0x meter.
- Det foreligger avstandserklæringer fra gbnr. 88/242 (og gbnr. 88/251, men denne skal sammenføres.) Avstandserklæringer bør tinglyses.
- Minste avstand til midten av vei skal være 24 meter.
- Høyden på topp plate/grunnmur blir satt til kote + 25 moh.

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.

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 pbl. § 1-8 og § 12-4, herunder § 8 om biloppstillingsplasser og høydebegrensning, og byggegrense mot vei.
- Søkerens begrunnelse:
 - «1. Begrunnet søknad om dispensasjon for plassering av tiltak nærmere sjøen enn 100 m fra pbl. § 1-8 grunnet manglende byggelinje i (gammel) reguleringsplan. PBL § 1-8

Gnr. 88/239,251 er fra før bebygd, også med bygg utenfor/nærmere sjøen enn nå omsøkte tiltak. Søker med dette om å føre opp tilbygg, påbygg inntil 82m fra sjø (plassering ihht. vedlegg D1-situasjonskart). Det anføres videre at det neppe kan være intensjonen at det skal være generelt byggeforbud i et regulert industriområde, for tiltak som for øvrig er innenfor gjeldende regelverk. Dersom den aktuelle regelen/forståelsen av den faktisk er gyldig i dette tilfellet, så må det forventes at kommunen selv oppdaterer reguleringsplanen slik at tiltak av omsøkte karakter ikke er/blir dispensasjonsbetingende i planområdet for fremtiden.

- 2. Søknaden er avhengig av søknad om dispensasjon fra veglovens bestemmelse om byggegrense langs veg (EV). § 29, Byggegrense mot veg.

På grunn av manglende byggegrense i gjeldene reguleringsplan søkes med dette om dispensasjon fra Vegloven § 29 kap. 5 «Byggverk m. m., avkjørsel, gjerde og grind». Søker med dette om å føre opp tilbygg inntil 21 m fra veg (plassering ihht. vedlegg D1-situasjonskart). Ihht. til vegloven skal byggegrensene gå i en avstand på 50 meter fra riksveg. Planen er laget før 1996, med justering vedtatt i 2002. Ifølge tabell fra veileder til veglovens bestemmelser skulle byggelinje vært 30m fra riksveg og 12,5 m fra kommunal veg. På tidspunktet reguleringsplanen var laget var det kommunalveg.

- 3. Planbestemmelser 404 Velde- regulering for Velde
§ 8 Bebyggelsen skal generelt ikke overstige 2 etasjer eller 8 m. Bygningsrådet kan i spesielle tilfeller når tilstrekkelig er begrunnet behov foreligger og byggene for øvrig kan tilpasses på en tilfredsstillende måte, tillate bebyggelse med maksimalt høyde på opptil 25m.

Plan er av eldre dato og ikke i tråd med moderne tankegang om å utnytte areal maksimalt og på best mulig måte. Vi kan ikke se at begrensning i planen ang. høyde er relevant i forhold til øvrig situasjon og eller nye planer i området. Prosjektet har tilpasset ny funksjon og høyde til eksisterende bygg og med omgivelser. Utbygging er nødvendig og har stor betydning for virksomheten. Tiltaket skal ha mak. høyde +16.63m.

- § 8 Ved byggemelding skal situasjonsplanen vise sammenhengende biloppstillingsplass etter bygningsrådets bestemmelse normalt for 1 lastebil pr. 200m² gulvflate.

Det søkes om dispensasjon fra dette kravet da virksomhet, Seam AS ikke ser behov for å etablere parkering for lastebiler. Det faktiske forhold er som følge: 1-2 lastebiler kommer daglig for å hente/ levere varer, ingen av disse skal parkere, de kommer og kjører igjen straks oppdraget er utført. Virksomheten har selv ingen lastebiler som det trengs p-plasser for.

- 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.
 - Kommuneantikvar – RF – Uttale av 10.01.2020 i sak 19/6511.
«Fylkesrådmannen er sektormyndighet innenfor kulturminnevern og har vurdert tiltaket med tanke på automatisk freda kulturminner. Tre automatisk freda kulturminner ligger på eiendommen (id 142274, 142275 og 142276). Kulturminnene ble arkeologisk undersøkt og fjernet i 2001. Omsøkte tiltak vil derfor ikke komme i konflikt med automatisk fredete kulturminner. Vi har på den bakgrunn ingen merknader til søknaden.» Dette er de samme kulturminner som er aktuelle å sjekke ut for omsøkt tiltak, kulturminner er redegjort for og omsøkt tiltak vil ikke komme i konflikt med automatisk fredete kulturminner, kommuneantikvar er rådført.
 - Statens vegvesen
«Statens vegvesen er i gang med ny reguleringsplan for E1 34 Arm til Husøy hamn hvor det skal legges til rette for gang- og sykkelveg, samt utbedring av eksisterende veg. For å forbedre trafiksikkerhet og framkommeligheten på vegstrekningen skal en stenge enkelte avkjørsler på strekket. For eiendom 88/239 er planene å stenge avkjørsel markert med gul i utklippet under. Ved stengt avkjørsel vil all tilkomst til området måtte skje via avkjørsel markert med blått. Slik vi ser det kan det være en utfordring å komme seg til området med opptegnet parkeringsplasser og oppstillingsplass for vogntog sør/øst for eksisterende bygg. Tilbygget må ikke utformes og plasseres slik at det hindrer tilkomst til området fra E1 34, samt 2 manøvrering internt på området. Vi har ingen merknader til omsøkt tiltak dersom en mener det er tilstrekkelig plass for intern manøvrering, og bedriftenes egne behov ivaretas også i en situasjon hvor østre adkomst stenges. Vi har ingen ytterligere merknader til søknaden, og godtar at det gis dispensasjon fra regulert byggegrense dersom overnevnte hensyn ivaretas.»

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 endrer ikke dagens situasjon i særlig grad og denne dispensasjonen vil derfor ikke i seg selv tilsidesette hensyn bak byggeforbudet mer enn det som allerede er tilfellet.

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt for reguleringsbestemmelse § 8:

Høyde: Hensynet bak bestemmelser om gesimshøyde og takform er hovedsakelig at estetiske hensyn ivaretas, samt at man sikrer ensartet bebyggelse i et område.

Omsøkt tiltak har en byggehøyde på 12,63 meter. Høyeste punkt på kote + 16,63. Tiltaket anses ikke helt i strid med planen da planen åpner for høyere bebyggelse enn 8 meter, men da ikke høyere enn 25 meter. Hensynet bak bestemmelsen anses ikke vesentlig tilsidesatt.

Biloppstillingsplasser: 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 likevel ikke kreve mer enn snuplass for lastebil og det er redegjort for behov. Videre er det angitt at manøvreringsplass er tilstrekkelig. Kommunen mener hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt for byggegrense mot vei:

Hensyn bak bestemmelsen er i hovedsak å ivareta trafiksikkerhet, sikre areal til vedlikehold og evt. utvidelse av veg/fortau.

Byggegrensen mot vei i denne plan er 50 m, mens tiltak her er 24 m fra senterlinje vei. Saken har vært på uttale til Statens vegvesen som har gitt sin godkjenning så lenge det er tilstrekkelig manøvreringsplass på egen eiendom også i en situasjon hvor østre atkomst stenges. Søker har redegjort for dette og kommunen finner derfor at hensyn 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. Samfunnmessig er det en fordel at eksisterende regulerte og bebygde næringsarealer utnyttes best mulig for å redusere presset på arealer som ikke er bebygd/regulert. Dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse § 8 vil gi tiltakshaver anledning til en utomhusplan med manøvrering som gagnar driften på tomten. Fordelene ved å gi dispensasjon er vurdert å være klart større enn ulempene.

Samlet vurdering

Kommunen mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt, jf. pbl. § 19-2 (2). Videre kan vi ikke se at gitte dispensasjoner i denne søknaden gir noe mer presedens enn det som allerede foreligger. Planen er gammel og dispensasjon på grunn av manglende byggegrense mot sjø og vei er allerede godt utbredt. Hva gjelder høyde og biloppstillingsplasser er heller ikke dette fremmed i området, og kommunen kan ikke se grunn til å ikke gi dispensasjon i dette tilfellet. 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:

3.10.5-2022 - Til- og påbygg/ ombygging annet > 50kvm	7300	1	7300
3.11.4-2022 - Skilt / reklame	3100	1	3100
3.12.3-2022 - Dispensasjon fra andre forhold, lov, forskrift, avstandskrav, etc.	7500	3	22500
3.13.2-2022 - Bruksendring hel boenhet, større bygg/ næringsbygg – gjelder ikke ved totalombygging. Da benyttes punktene som for nybygg § 20-3	9500	1	9500
3.10.15-2022 - %-tillegg for rammetillatelse (lovendring gir anledning til å velge ett-trinn. Flere trinn gir merarbeid for kommunen) 20%-tillegg	3980	1	3980
3.18.1-2022 - Alle andre søknadspliktige tiltak, og mangelbrev - Medgått tid - pr påbegynt time	1050	2	2100
3.12.4-2022 - Dispensasjon fra byggegrense mot veg eller sjø på bebygd eiendom	5600	1	5600

som er regulert til bebyggelse og som ikke krever uttalelse fra andre myndigheter			
---	--	--	--

Totalt gebyr å betale			54080
------------------------------	--	--	--------------

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.
- Parkering og snuplass må opparbeides på egen eiendom.
- Krav til rømningsveier skal ivaretas i samsvar med TEK § 11-14.
- Nødvendig antall røykvarslere må monteres.
- For bygningsdel som kommer nærmere nabogrense enn 4m 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. 099/23.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø
konst. areal- og byggesakssjef

Birthe Smistad
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Seam As, Statens vegvesen Husøyvegen 31 4262 AVALDSNES
region vest

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.