



Trygve J Sjøen As

Dato: 27.01.2023

Postboks 33

Dokumentnummer: 23/168-3

4296 ÅKREHAMN

Deres referanse: Kenneth Sjøen

Saksbehandler: Ingvill Granodd

**Vedtak om rammetillatelse - Nybygg, kontorbygning - gnr. 15 bnr. 2055 - Åkra**

<b>Adresse</b> Åkra	<b>Gårdsnr.</b> 15	<b>Bruksnr.</b> 2055	<b>Festenr.</b>	<b>Seksjonsnr.</b>
<b>Ansvarlig søker</b> Trygve J Sjøen As Postboks 33 4296 ÅKREHAMN	<b>Tiltakshaver</b> Trygve J Sjøen As Postboks 33 4296 ÅKREHAMN			
<b>Type tiltak/bygning</b> Nybygg/ Kontorbygg				

**Vedtak**

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4. Dispensasjon fra regulert byggegrense er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Følgende tiltak er godkjent:

- Nybygg - kontorbygg

**Vilkår**

Det knyttes følgende vilkår til tiltaket:

- Takvann og overflatevann skal ikke ledes inn på naboeiendom eller ut i offentlig veg.
- Det kreves opparbeidet minst 5 parkeringsplasser for sykkel.
- Det skal etableres avfallsstasjon på eiendommen.
- Bygningen og uteområdene skal være universelt utformet.

Tiltaket kan ikke settes i gang før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Igangsettingstillatelse kan ikke gis før følgende vilkår er oppfylt:

- Det må sendes inn revidert situasjonsplan, som viser sykkelparkering (minst 5 stk) og HC-parkering ved inngang.
- Arbeidstilsynets samtykke til planene skal foreligge.

Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan ikke gis før følgende vilkår er oppfylt:

- Utearealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til revidert situasjonsplan. Avfallsstasjon skal også vises på situasjonsplanen.
- Siktzone sørover i avkjørsel skal være opparbeidet.
- Det skal foreligge godkjent rørleggermelding og ferdigmelding for VA-anlegget.

### Søknad og saksopplysninger

<b>Adresse</b> Åkra	<b>Gårdsnr.</b> 15	<b>Bruksnr.</b> 2055
<b>Bebyggd areal (BYA)</b>	358 m <sup>2</sup>	
<b>Bruksareal (BRA)</b>	448 m <sup>2</sup>	
<b>Vann</b>	Kommunalt vannverk	
<b>Kloakk</b>	Kommunalt avløpsanlegg	
<b>Installert pipe</b>	Nei	

### Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon med journaldato 9. januar 2023.

### Plangrunnlag

- Plantype: kommunedelplan og reguleringsplan
- Planformål: Kombinert formål – næring/kontor
- Grad av utnytting: 90 %
- Bygningshøyde: 3 etasjer à 3,6 m
- Takform: Valgfritt

### Lokalisering og høydeplassing

- Minste avstand til regulert veikant skal være 5 meter.
- Høyden på topp plate blir satt til kote + 9 moh. Høyden kan justeres ned 50 cm av kommunens tilsyn på plassen.

Dette tiltaket krever utstikking av plassering i plan og høyde.

- Tiltaket skal plasseres i samsvar med godkjent situasjonskart og fastsatt høyde topp plate/ grunnmur.
- Utstikking av plassering skal utføres av foretak med ansvarsrett for dette.
- Dersom annet firma enn kommunen sin oppmålingsavdeling blir brukt, skal koordinatene for alle hjørnene sendes til kommunen for oppdatering av det digitale kartet.
- Ansvarlig foretak skal markere godkjent høydeplassing på tomta etter at tiltaket er stukket, og kontakte byggetilsynet for godkjenning av høyde og plassering.
- Arbeidet må ikke igangsettes før endelig høyde/plassing 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

- Avkjørsel er godkjent av kommunen med hjemmel i veiloven §§ 40-43.

### Parkering og avkjørsel

Det vises til kommunens vegnorm .

Det er en mur i grensen mot 15/2056. Dersom denne muren er innenfor siktsonen til omsøkte avkjørsel, så må den fjernes eller kuttes ned til maks 0,5 m høyde over vegens plan.

HC-parkering skal opparbeides nær inngangen.

Areal- og transportplan for Haugalandet stiller krav om sykkelparkering. Antallet må vurderes i hver sak. I dette bygget skal det være 7 kontorer og et showroom/kundemottak. Kommunen går ut fra at det maks er 10 personer i bygningen til en hver tid og stiller derfor krav om 0,5 sykkelparkeringsplass pr. person.

## Dispensasjon

- Tiltaket er i strid med byggegrense mot kryss.
- Søkerens begrunnelse:  
*«Det er kun en liten overskridelse av byggelinje på hjørnet i nordøst av tomten. Byggelinje ligger veldig langt inne på eiendommen i det østlige hjørnet. Som situasjonskart viser holder vi oss innenfor forlengelsen av 5 meter byggelinje rundt veikrysset og bygning er plassert 4 meter fra offentlig fordrøyningsmagasin som betjener denne tomten og boligfeltet Stongtunet. Avstand till senter vei blir 10 meter i nord (Stongvegen) og 9 meter i øst (Stongsvingen). Overskridelsen av byggelinje har ingen betydning for regulert sikt i kryss eller fra privat avkjørsel til denne eiendom. Bygning er plassert i omsøkt retning for å best mulig kunne utnytte resten av eiendommen ved en eventuell senere utbygging av resten av eiendommen, da enten som tilbygg til omsøkt bygning eller flere bygninger. Situasjonskart viser eventuell fremtidig bebyggelse.»*
- Uttale fra sektormyndigheter:  
Samferdselssektoren i kommunen har gitt følgende uttalelse:  
*«Situasjonskart viser at begge hjørner på bygget er plassert 5 meter fra regulert formålsgrense veg. En del av bygget bryter byggegrense med 3 meter i sør-øst. Samferdsel og utemiljø mener at det i dette tilfellet ikke har noen negative innvirkning ift. drift og vedlikehold. Avkjørsel inkl. frisikt er etter kommunens norm. Fartsgrense er 40km/t HC- parkering må flyttes og plasseres i nærhet til hovedinngang. Dispensasjon byggegrense kan gis på følgende vilkår.*
  - *Tiltaket skal være i tråd med situasjonsplan datert 24/11-22.*
  - *Avstanden fra tiltaket (inkludert takutspring) til regulert formålsgrense veg skal være minst 5 meter for hvert av hjørnene mot nord og sør-øst.*
  - *Frisiktlinjer og sikkerhetssonen må ivaretas.*
  - *Eier av gnr.15 bnr.2055 fraskriver seg krav på erstatning for skade eller ulemper som måtte skyldes vegvedlikeholdsarbeid, utbedringsarbeider eller vegtrafikken, som en følge av at tiltaket ligger innenfor byggegrensen.*
  - *Dersom tiltaket medfører endringer i tilknytning til eiendommens adkomstforhold, må det fortsatt være opparbeidet tilstrekkelig areal til å kunne snu på egen eiendom slik at rygging ut på offentlig veg unngås. Siktkrav til eiendommens avkjørsel må ivaretas.*
  - *Tiltaket må ikke brukes til andre formål enn det dispensasjonen gjelder for.*
  - *Dispensasjonen gis uten ansvar med hensyn til nabo- og eierforhold.*
  - *Arbeidet må ikke settes i gang før andre nødvendige tillatelser er gitt.*
  - *I og med at omsøkte tiltak kommer innenfor byggegrensen langs kv.1280 Stongvegen og kv. 1775 Stongsvingen, fraskriver Karmøy kommune seg et hvert krav om støydemping på grunn av vegtrafikkstøyen fra kommunal veg.»*

## 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:

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

Planen er fra en tid, da byggegrensene var større enn det som praktiseres i dag. Overskridelsen er liten og den har ingen betydning for trafikksikkerhet eller drift og vedlikehold av veg eller tekniske anlegg. Hensynet bak bestemmelsen settes ikke til side og dispensasjon kan gis.

#### Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt:

Tiltakshaver får utnyttet eiendommen bedre og mer i tråd med den økte utnyttelsen som kommunedelplanen legger opp til. Ulempen er at bygningen kommer noe nærmere krysset enn planen legger opp til. Overskridelsen er ikke nærmere vegen enn 5 m som er den regulerte avstanden langs vegen for øvrig. Det er tilstrekkelig avstand til drift og vedlikehold. Siktsonen berøres ikke. Fordelene anses større enn ulempene og dispensasjon gis derfor.

#### **Samlet vurdering**

Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at en mindre justering av tillatt bygningsplassering ikke medfører presedens i andre saker og en gir derfor dispensasjon.

#### **Vurdering etter naturmangfoldloven**

Det er ikke registrert utvalgte naturtyper, rødlista arter eller viktige områder for friluftsliv på og ved det aktuelle arealet. Kommunen vurderer kunnskapsgrunnlaget som godt nok (§ 8) og at det ikke er nødvendig å gjøre vurderinger etter §§ 9-12.

#### **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>160</b>	<b>100</b>	<b>16000</b>
3.10.11 - For de neste m2 per m2 BRA	35	348	12180
<b>3.10.15 - %-tillegg for rammetillatelse (lovendring gir anledning til å velge ett-trinn. Flere trinn gir merarbeid for kommunen) 20%-tillegg</b>	<b>2818</b>	<b>2</b>	<b>5636</b>
<b>3.12.4 - Dispensasjon fra byggegrense mot veg eller sjø på bebygd eiendom som er regulert til bebyggelse og som ikke krever uttalelse fra andre myndigheter</b>	<b>5700</b>	<b>1</b>	<b>5700</b>
<b>Totalt gebyr å betale</b>			<b>39516</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. 115/23.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø  
konst. areal- og byggesakssjef

Ingvill Granodd  
ingeniør

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

**Kopi til:**

**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>Retten 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.