



Bygg-Start As

Dato:

14.03.2023

Hovedgaten 68B

Dokumentnummer: 23/1509-5

4250 KOPERVIK

Deres referanse:

Saksbehandler: Ingvill Granodd

## Tillatelse til tiltak - Vedlikehold og reoperasjon av industribygg - gnr. 15 bnr. 218 - Holmavegen 28

Adresse	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Holmavegen 28	15	218		
<b>Ansvarlig søker</b> Bygg-Start As Hovedgaten 68B 4250 KOPERVIK	<b>Tiltakshaver</b> Ernst Håkon Bergfjord Sandavegen 38 4270 ÅKREHAMN			
<b>Type tiltak/bygning</b> Reparasjon og påbygg/ Reparasjon og heving av tak				

### Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Dispensasjon fra regulert byggegrense mot veg er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Følgende tiltak er godkjent:

- Takkonstruksjon skal totalrenoveres og repareres
- Del av takkonstruksjon heves og takvinkel økes
- Dører, vinduer og porter skiftes, men fasaden skal ikke endres

### Vilkår

- Ny, utvidet eller endret bruk av bygningen er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven. Tillatelse til dette er avhengig av at rekkefølgekravet i reguleringsplanen er oppfylt.
- Innvendige endringer og innredning av lokaler er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven.
- Langs kommunal veg må takutspring og takrenne ikke komme lenger ut fra eksisterende vegg enn **15 cm**. Dette gjelder for høyde under 5 meter.
- Eier av gnr.15 bnr.218 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.
- I og med at omsøkte tiltak kommer innenfor byggegrensen langs kv.1236 Holmavegen, fraskriver Karmøy kommune seg et hvert krav om støydemping på grunn av vegtrafikkstøyen fra kommunal veg.
- Alle bygningsdeler nærmere nabogrensene enn 4 m skal utføres slik at de hindrer brannspredning.
- Takvann skal ikke ledes inn på naboeiendom eller ut i offentlig veg.

## Søknad og saksopplysninger

<b>Adresse</b> Holmavegen 28	<b>Gårdsnr.</b> 15	<b>Bruksnr.</b> 218
<b>Bebyggd areal (BYA)</b>	Ingen endring	

## Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon med journaldato 17. februar 2023.

## Plangrunnlag

- Plantype: reguleringsplan
- Planformål: Industri
- Byggehøyde: 9 m

## Lokalisering

- Minste avstand til nabogrense i sør skal være 0 meter. Minste avstand til nabogrense i nord skal være 2,9 meter.
- Det foreligger avstandserklæringer fra 15/217 og 15/202. Avstandserklæringer bør tinglyses.
- Minste avstand til veikant fra bygningen er 0 meter. Det tillates takutstikk og takrenne på inntil 15 cm utenfor eksisterende veggliv.

Dette tiltaket krever ikke utstikking av plassering.

- Tiltaket skal plasseres i samsvar med godkjent situasjonskart.

## 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 regulert byggegrense.
- Søkerens begrunnelse:  
*«Vår industribygning i Holmavegen 28 har stått ubrukt i en lengre periode. Dette har ført til at bygningen har forfalt en del og vi ønsker nå å sette bygningen i stand. Av nødvendig vedlikehold/repasjon er blant annet takteking. Hele bygningen vil få ny takteking og noe av takkonstruksjonen må byttes ut. Samtidig vil de flate partiene av taket bli noe hevet i bakkant for å oppnå tilfredsstillende fall mot takrenner. Da reguleringsplan 2041 ble lagd er det trukket byggelinje mot vei gjennom vårt industribygg. Vi skal ikke endre størrelse på bygningen, men det vil være umulig for oss å utføre nødvendige reparasjoner uten å bryte byggelinje mot vei.»*
- Uttale fra sektormyndigheter:  
Kommunens samferdselssektor har følgende uttalelse:  
*«Søknaden gjelder reparasjon og vedlikehold av eksisterende industribygg. Bygget er plassert i enden av Holmavegen. Vegen ender opp ved moloen hvor det er regulert inn snuplass samt parkering. Selv om det er en endeveg, kan det forekomme transport av større kjøretøy og det har derfor betydning for byggets takutspring. Langs kommunal veg må derfor takutspring for takrenne ikke komme lenger ut fra eksisterende vegg enn **15 cm**. Dette gjelder for høyde under 5 meter. Dispensasjon kan gis på følgende vilkår.*
  - Tiltaket skal være i tråd med situasjonsplan datert 31/10-22.
  - Avstanden fra tiltaket til regulert formålsgrense veg skal være minst 0 meter.
  - Frisiktlinjer og sikkerhetssonen må ivaretas.

- Eier av gnr.15 bnr.218 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.1236 Holmavegen, 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 trafiksikkerhet, sikre areal til vedlikehold og evt. utvidelse av veg/fortau.

Dette er et eksisterende bygg, og vedlikehold av bygningen er nødvendig. Dette er i enden av vegen og på dette stedet er vegen rett. Det ligger bygninger helt inntil vegen både nord og sør for denne eiendommen. En kan derfor ikke se at hensynet bak bestemmelsen settes vesentlig til side.

#### Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt:

Det er en stor fordel at eksisterende bygning blir vedlikeholdt. Det er miljømessig en fordel at gamle bygninger får et lengre liv. Ulempene er at det blir mer krevende å drifte og vedlikeholde veg og VA-ledninger. Det er imidlertid regulert p-plass på motsatt side av vege, som gir kommunen det nødvendige tilleggsarealet for snø-, masse- og materiallagring i slike situasjoner. Fordelene er derfor større enn ulempene og dispensasjon kan derfor gis.

### Samlet vurdering

For å begrense ulempene med tiltaket, stiller kommunen følgende vilkår for dispensasjonen:

- Langs kommunal veg må takutspring og takrenne ikke komme lenger ut fra eksisterende vegg enn **15 cm**. Dette gjelder for høyde under 5 meter.
- Eier av gnr.15 bnr.218 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.
- I og med at omsøkte tiltak kommer innenfor byggegrensen langs kv.1236 Holmavegen, fraskriver Karmøy kommune seg et hvert krav om støydemping på grunn av vegtrafikkstøyen fra kommunal veg.
- Takvann skal ikke ledes inn på naboeiendom eller ut i offentlig veg.

Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at dispensasjon kan gis.

### Visuelle kvaliteter

Lovfestede krav er ivaretatt.

### Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

<b>Gebyr</b>	<b>Pris</b>	<b>Antall</b>	<b>Beløp</b>
3.10.4 - Til- og påbygg/ombygging/annet <50kvm	5450	1	5450
3.12.3 - Dispensasjon fra andre forhold, lov, forskrift, avstandskrav, etc.	7800	1	7800
3.18.2 - Mangelbrev	1090	1	1090
<b>Totalt gebyr å betale</b>			<b>14340</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, sjettedde ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 331/23.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø  
konst. areal- og byggesakssjef

Ingvill Granodd  
ingeniør

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

### Kopi til:

Arizona As	c/o Anette Stonghaugen	4270	Åkrehamn
	Oddemyrvegen 21		
Ernst Håkon Bergfjord	Sandavegen 38	4270	ÅKREHAMN
Holmen Panorama As	Postboks 134	4296	Åkrehamn

## 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.