



Procon As

Dato: 31.05.2023

Stølsmyr 22

Dokumentnummer: 23/3811-4

5542 KARMSUND

Deres referanse:

Saksbehandler: Ingvill Granodd

Vedtak om rammetillatelse - Tilbygg av kontor og verksted - gnr. 86 bnr. 89 - Husøyvegen 179

Adresse	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Husøyvegen 179	86	89		
Ansvarlig søker Procon As Stølsmyr 22 5542 KARMSUND	Tiltakshaver Husøy Tomteselskap As Skansebakken 20 4250 KOPERVIK			
Type tiltak/bygning				
Tilbygg/ kontorbygg				

Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4. Dispensasjon fra byggeforbud langs sjø, kommuneplanens bestemmelser om byggehøyde over havnivå, og regulert byggehøyde er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2. Det knyttes vilkår til dispensasjonen.

Følgende tiltak er godkjent:

- Tilbygg til kontorbygg

Vilkår

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

- Arbeidstilsynets samtykke til planene må foreligge.
- Toalett og sluker må sikres mot vanninntrenging.
- Takvann og overflatevann skal ikke ledes inn på naboeiendom eller ut i veg.
- Evt. senere innredning av 3. etasje er søknadspliktig.

Søknad og saksopplysninger

Adresse Husøyvegen 179	Gårdsnr. 86	Bruksnr. 89
Bebyggd areal (BYA)	113 m ²	
Bruksareal (BRA)	265 m ²	

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på snittegning med journaldato 10. mai 2023.

Tillatelsen er basert på øvrig tegningsdokumentasjon med journaldato 24. april 2023.

Plangrunnlag

- Plantype: reguleringsplan
- Planformål: Industri
- Grad av utnyttning: 40 %
- Gesimshøyde: 8 m, omsøkt 13,6 m
- Takform: Flatt tak

Lokalisering

- Minste avstand til nabogrense skal være 2 meter.
- Det foreligger avstandserklæringer fra 86/60. Avstandserklæringer bør tinglyses.

Dette tiltaket krever utstikking av plassering.

- Tiltaket skal plasseres i samsvar med godkjent situasjonskart.
- 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.
- Arbeidet må ikke igangsettes før endelig 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.

Dispensasjon

- Tiltaket er i strid med regulert byggehøyde, kommuneplanens bestemmelse om høydeplassering, og plan- og bygningsloven § 1-8.
- Søkerens begrunnelse:

Gjeldende plan er en eldre reguleringsplan. En viser til flere planendringer innen Husøyområdet hvor byggehøyden er blitt endret. Tilbygget gir en gjennomsnitt byggehøyde for hele bygningen på 8,8 m i forhold til terreng. Omsøkt tilbygg vil føye seg inn blant eksisterende bygg og bebyggelse i området, og en kan ikke se at en dispensasjon fra høydebestemmelsen vil medføre uheldige konsekvenser for områdets bruk og utvikling.

Tilbygget får en naturlig plassering i forhold til eksisterende bygning og overskridelse av avstandskravet mot veigrunn gir ingen ulemper for naboeiendommen.

Kommuneplanens arealdel pkt. 5.12 bestemmelse om høydeplassering.

Da eksisterende bygning ble oppført var kravet om høydeplassering 2,0 m.

Gulv 1.etg i eksisterende bygning ligger på kote + 2,35. Det søkes om dispensasjon til å oppføre tilbygget i samme kotehøyde som eksisterende bygg. Se for øvrig redegjørelse for flomfare.

«Gulv i 1. etg eksisterende bygning ligger på kote +2,35. I forhold til kommuneplanen er bygget plassert 15 cm lavere enn kravet satt i kommuneplanen. Som avbøtende tiltak vil tilbygget samme som

eksisterende bygg bli oppført i betongkonstruksjoner i gulv/fundament og vegger i 1. etg. Videre vil alle el-installasjoner bli lagt over kote +2,5.»

- Uttale fra sektormyndigheter: Saken er ikke sendt til uttale, da en ikke kan se at andre myndigheters interesser er 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 regulert bygningshøyde:

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

Dette er et mindre tilbygg, som skal ha samme høyde som bygget forøvrig. Tilbygget vil ha svært liten virkning på omgivelsene. Kommunen kan derfor ikke se at dette tiltaket setter hensynet bak bestemmelsen til side. Dispensasjon kan derfor gis.

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt for kommuneplanens bestemmelse om sikker høydeplassing av bygning:

Hensynet bak bestemmelsen er å unngå vanninntrenging fra sjøvann på grunn av havnivåstigning, høyvann og bølgepåslag. Hensikten er å sikre folk og verdier.

Det skal gjennomføres tekniske tiltak for å sikre bygningen og verdiene i den. Bygningen er en arbeidsplass med lager og verksted i første etasje, så det vil si at det bare vil være våkne folk på dagtid i første etasje. Kommunen vurderer at avstand til sjø er så stor at det innebærer en ekstra sikkerhet. Det stilles imidlertid vilkår om at toalett og sluker må sikres mot vanninntrenging. På bakgrunn av dette vurderes hensynet bak bestemmelsen ikke å være satt til side og dispensasjon kan gis.

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt for byggeforbudet i strandsonen:

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.

Området er et 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 og denne dispensasjonen vil derfor ikke i seg selv tilsidesette hensyn bak byggeforbudet mer enn det som allerede er tilfellet. Dispensasjon kan derfor gis.

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. Omsøkte dispensasjon vil etter kommunens vurdering i svært liten grad danne presedens for dispensasjoner for bygging langs sjø da området er et aktivt og regulert industriområde. 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. 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 dispensasjon kan gis.

Dispensasjonen er vurdert konkret.

Vurdering etter naturmangfoldloven

Tiltaket vil bli plassert på areal som er opparbeidet/har vært bygd på. Det er derfor ikke nødvendig å gjøre vurderinger etter §§ 8-12.

Samfunnssikkerhet

Det vises til dispensasjonsvurderingen.

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	160	100	16000
3.10.11 - For de neste m2 per m2 BRA	35	165	5775
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	5700	1	5700
3.18.2 - Mangelbrev	1090	1	1090
3.12.3 - Dispensasjon fra andre forhold, lov, forskrift, avstandskrav, etc.	7800	2	15600
3.10.15 - %-tillegg for rammetillatelse (lovendring gir anledning til å velge ett-trinn. Flere trinn gir merarbeid for kommunen) 20%-tillegg	2177,5	2	4355
Totalt gebyr å betale			48520

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, sjettede ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 649/23.

Med hilsen

Silvia May Stange
areal- og byggesakssjef

Ingvill Granodd
ingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Husøy Tomteselskap As

Skansebakken 20

4250

KOPERVIK

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.
Retten 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.