

Karmøy kommune  
Rådhuset  
Postboks 167  
4291 Kopervik

## Søknad om tillatelse til tiltak, gnr. 68, bnr. 78 – Fleslandvegen 16

Etter tilsyn 24.01.23 ble det avdekket flere tiltak som er utført uten kommunens godkjenning. I henhold til tilsynsrapport datert 25.01.23 søkes det derfor om;

- Fasadeendring
  - Utvendig trapp
  - Altan i øst
  - Nye vinduer
  - Nye dører
- Tilbygg og utvidelse av det lille huset med takterrasse og leilighet i kjeller
- Takarker
- Utvendig trapp med endring fra takopplett til ark
- Garasje med takterrasse
- 2 leiligheter på loft med felles inngang
- Bruksendring fra kontor til frisør
- Bruksendring fra næring til bolig
- 2 stk. vegg/brannskjerm i henhold til nytt brannkonsept.

### TILTAKSHAVER OG EIER

Bjarne Sevland

### BESKRIVELSE AV TILTAKET

#### **Fasadeendring**

#### **Vinduer**

Da det ikke foreligger godkjente tegninger av alle fasader, antar man, ut ifra befarings, at vinduer tilhørende fasade nord er som opprinnelig. Dette gjelder selvfølgelig ikke vinduer i ark, garasje og tilbygg.

Resterende fasadeendring inngår i andre tiltak

#### **Tilbygg**

Det søkes om oppføring av tilbygg mot vest. Tilbygg vil være utvidelse av eksisterende kontor- og spiseromsbygg, og strekke seg langs byggets kortsida.

I første etasje vil det bli etablert leilighet, i andre etasje rom tilknyttet frisørsalong og på taket takterrasse tilknyttet leilighet på loft..

Da eiendommen er satt til boligformål i gjeldende plan, søkes det om dispensasjon fra boligformål til næring/frisør for andre etasje i tilbygget. Se dispensasjonssøknad lenger nede i følgebrevet.

#### **Takarker**

Takarker settes inn for tilgang til utsyn og dagslys i leiligheter. Det er totalt tre takarker mot nord.



### **Utvendig trapp og ny ark**

Eksisterende takopplett endres til takark som fortsetter over trapp utenfor inngangsdør. For tilgang til andre etasje etableres det utvendig trapp mot sør. Eksisterende, ikke godkjent, trapp fjernes og erstattes av ny trapp i henhold til TEK17.

### **Garasje med takterrasse**

Det etableres garasje til utleie for leietakere. For å utnytte takarealet etableres det takterrasse med adkomst fra første etasje.

### **Bruksendring leiligheter**

I loftetasje søkes det om bruksendring fra næring til bolig. Her blir det innredet to store og gode leiligheter, med felles inngang fra omsøkte trapp og takark beskrevet ovenfor. Leilighet 1 får et BRA på 113m<sup>2</sup> og leilighet 2 får BRA på 78m<sup>2</sup>. Begge leiligheter vil inneholde oppholdsrom med stue og kjøkken, soverom, bad, vaskerom og bod. Det er tilgang til terrasse og altan fra oppholdsrom. Sportsbod i underetasje.

Leilighetene oppleves som lyse og trivelige, og man oppfatter ikke trafikkstøy fra fylkesveien. Det blir ingen endring i adkomst, og parkering er lagt til tilhørende naboeiendom gnr. 68 bnr. 113, som også eies av tiltakshaver. Eksisterende renovasjonsabonnement utvides til å inkludere leiligheter, og avfallsdunker vil stå ved parkeringsplass. Se eget skriv for redegjørelser for unntak fra TEK17.

### **Bruksendring frisør**

Bygget ble i 1996 bruksendret fra treindustri til bilomsetning. Bilomsetningen hadde kontor og spiserom i daværende tilbygg. Det søkes nå om bruksendring av nevnte rom og nåværende spiserom til Annen personlig tjenesteyting – frisør. Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens formål boligbebyggelse står på side 3.

Anne Gurine Sevland driver frisørsalongen som et enkeltpersonsforetak, og disponerer spiserom/pauserom, toalett, velværerom samt salong og gangareal tilhørende mellom- og tilbygg. Det søkes også om å flytte eksisterende yttervegg i forbindelsen til hovedbygg ut mot fasadeliv i øst, dette for etablering av ny inngang tilhørende frisørsalong.

Parkering skjer på egen eiendom eller tilhørende naboeiendom gnr. 68 bnr. 113, som også eies av tiltakshaver.

Da dette er et enkeltpersonforetak, og det ikke er aktuelt med ansatte, verken nå eller i fremtiden, ser vi det slik at det ikke er nødvendig med Arbeidstilsynets samtykke etter Arbeidsmiljøloven § 18-9 (1).

Ved hendelser som utløser endring i bruk vil nødvendige søknader sendes Arbeidstilsynet.

### **Underetasje**

I underetasjen er det i fyrrommet etablert toalett. I tillegg er det satt opp vegg mellom fyrrom og yttervegg, hvor nytt rom brukes som lager. Resterende areal brukes også som lagerareal.

### **Vegg/brannskjerm ved trapp**

I henhold til brannkonsept søkes det om to vegger/brannskjermer på vest- og østsiden av ny trapp. Disse vil tilpasses ny trapp og bli oppført i materialer tilpasset eksisterende bygg.

### **PLAN**

Tiltaket er underlagt Kommuneplan 2014-2023 og formålet boligbebyggelse.

### **UTNYTTELSE**

I kommuneplanen det at bebyggelsen ikke skal ha en tomteutnyttelse over BYA = 40%.



Tomt: 1 001m<sup>2</sup>  
Fratrekk samferdselsformål: 29m<sup>2</sup>  
Eksisterende BYA: 278m<sup>2</sup>  
Nytt BYA: 86,5m<sup>2</sup>  
Totalt BYA etter tiltak: 365m<sup>2</sup>  
Utnyttelse: 365/972 = 37,6%

#### ADKOMST OG PARKERING

Det er ingen endring i adkomst.

Da tiltakshaver også er eier av gnr. 68 bnr. 113, blir denne eiendom brukt som parkering.

#### UTEOPPHOLD

Hver leilighet har tilstrekkelig privat uteopphold i tillegg til fellesareal. Fellesareal er lagt til del av uteområde ved leilighet i underetasje.

#### DISPENSASJON

*Det søkes dispensasjon fra Kommuneplanens punkt 8. b; Bebyggelsen skal ikke ha høyde over 8 meter fra planert terreng.*

Mønehøyde på takark i sør er høyeste punkt av omsøkte tiltak. Her er mønehøyde 9,35 meter, 1,35 meter over tillatte høyde. Mønehøyde for takarker i nord er 8,35 meter, 0,35 meter over tillatt høyde. Samtlige takarker har mønehøyde over tillatte høyde satt i kommuneplanen, men høyde er likevel under eksisterende mønehøyde på 10,9 meter.

Takarker er fint tilpasset eksisterende bygg, både i nord og sør. Når man kjører forbi bygget på fylkesveien, oppleves ikke takark i sør som særlig høy da fylkesveien ligger noe høyere enn nivået utenfor bygget.

Mot nord dempes takarker av omsøkte garasje, samt terrasser i nord og tilbygg i sør.

Slik søker ser det, vil ikke en dispensasjon i denne saken tilsidesette hensynet bak bestemmelsen da det er varierte terrenghøyder på tomten, samt at bygget er godt tilpasset tilliggende terreng.

Omsøkte tiltak vil ikke sette presedens da den allerede er satt for nærområdet.

Ved oppføring av takarker er disse gjort så små som mulig, uten å miste sin funksjon i omsøkte leiligheter. Omsøkte tiltak gir bygget noe mer særpreg, og det vil ikke lenger fremstå som et kalt og upersonlig bygg. Vi ser det som positivt at eier og tiltakshaver ønsker å utvikle bygget til tross for at det ligger helt inntil fylkesveien. Søker kan med dette ikke se eventuelle ulemper er større enn fordeler.

*Det søkes dispensasjon fra kommuneplanens formål boligbebyggelse.*

Da eiendommen er regulert til boligbebyggelse søkes det dispensasjon fra formål i plan for frisørsalong. Da underetasje og første etasje er godkjent som næring fra tidligere søknader gjelder endringen kun bytte av næringsgruppe. Slik vi ser det, vil ikke denne endringen være merkbar i forhold til dagens godkjente bruk. Med bakgrunn i dette kan vi derfor ikke se at hensikten bak formålet blir vesentlig tilsidesatt.

#### PLASSERING AV BYGNING PÅ ANNEN MANNS EIENDOM/AVSTANDSERKLÆRING

Utvidelsen av tilbygg på sørsiden av bygget ligger delvis på naboeiendom gnr. 68 bnr. 85. Vedlagt ligger signert avtale om plassering av bygning på annen manns eiendom med tilhørende kart.

#### ARBEIDSTILSYNET

A.G.Sevland Hårstudio har lokaler i bygget. Dette er et enkeltpersonforetak og driver innen NACE-bransje 96.020 Frisering og annen skjønnhetspleie. Som nevnt under *Bruksendring frisør* er dette et enkeltpersonforetak, og da det ikke er aktuelt med ansatte, verken nå eller i fremtiden, ser vi det slik at det ikke er nødvendig med Arbeidstilsynets samtykke etter Arbeidsmiljøloven § 18-9 (1).



## STATENS VEGVESEN

Det er søkt om dispensasjon fra veglovens § 29, vedrørende byggegrense for fylkesveg.

Dispensasjon ble gitt av Statens Vegvesen 12.05.22. Vedtak ligger vedlagt.

Punkt 6. Gjerde i tre mot fylkesveg ble ikke godkjent og det er for dette punktet sendt inn klage. Vi har ikke mottatt svar på denne ved innsending av søknad.

## NABOVARSEL

Naboer ble varslet 05.05.23. Ingen merknader er mottatt.

Det ble ikke sendt nabovarsel til gnr. 68 bnr. 113, da det er tiltakshaver selv som er eier her.

Med vennlig hilsen



Kvala Arkitekter  
v/Gry C. Svendsen

