



North Ark As

Dato: 08.09.2023

Postboks 3

Dokumentnummer: 23/4328-4

4291 KOPERVIK

Deres referanse:

Saksbehandler: Karl Inge Stumo

Vedtak om rammetillatelse - midlertidig bruksendring og mindre fasadeendring - gnr. 12 bnr. 401 - Sveholmvegen 16

Adresse	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Sveholmvegen 16	12	401		
Ansvarlig søker North Ark As Postboks 3 4291 KOPERVIK	Tiltakshaver Johanne Elise Einarsen Stongvegen 92 4270 ÅKREHAMN			
Type tiltak/bygning				
Midlertidig bruksendring og fasadeendring				

Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4. Dispensasjon fra pbl. § 1-8 «Byggeforbud i 100 meters beltet langs sjø» er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Følgende tiltak er godkjent:

- Midlertidig bruksendring til overnatting og fasadeendring- 10 år, arealene skal tilbakeføres senest 01.10.2033

Vilkår

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

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før følgende vilkår er oppfylt:

- Det skal foreligge brannkonsept (tiltaksklasse 3)
- Det skal foreligge oppdatert gjennomføringsplan og nødvendige ansvarsretter

Søknad og saksopplysninger

Adresse Sveholmvegen 16	Gårdsnr. 12	Bruksnr. 401
Bebyggd areal (BYA)	uendret m ²	
Bruksareal (BRA)	uendret m ²	

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon mottatt 8.5.2023.

Søknad om ansvarsrett

Foretak	Funksjon	Tiltaksklasse
North Ark As	SØK Hele tiltaket PRO Ansvar jf. søknad UTF Ansvar jf. søknad	

Plangrunnlag

- Plantype: kommuneplan
- Planformål: Blandet formål

Avstander

- Avstand til nabogrense: 4m+
- Avstand til nærmeste bygning: 8m+

Lokalisering og høydeplassering

Dette tiltaket krever ikke utstikking av plassering i plan og høyde, forutsatt at nøyaktige grenser mot naboer er kjente.

Unntak fra enkelte bygningstekniske krav

Det er søkt om fritak fra deler av krav i TEK:

Tiltaket er en midlertidig bruksendring av 3 etg. samt mindre fasadeendring i den forbindelse. Bygningsmassen er gammel, og det vil være nødvendig med fravik fra TEK17. Dette vil da være som følgende:

- Uavhengig kontroll av lufttetthet må utgå, men kontroll av våtrom vil bli utført.
- Det vil bli utført tiltak for å imøtekomme energikrav og lyd, men selvsagt innenfor muligheter og innen økonomisk rimelighet.
- Det søkes om fritak for krav om heis. Begrunnelse for det er blant annet at alle ansatte må ha helseattest og kan ikke være bevegelseshemmede for å utføre jobben.
- Krav til bevegelse/snusirkel kan i noen tilfeller fravik.

I medhold av Pbl §31- gis det medhold i fritak fra deler av krav i TEK som omsøkt. Det er i vurderingen lagt særlig stor vekt på at dispensasjonen er midlertidig og at arealene ikke skal benyttes til lengre opphold eller utleie men kun sporadisk/kortvarig overnatting for egne arbeidere som har særlige fysiske krav knyttet til arbeidet som utføres.

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 Byggeforbud i 100 meters beltet langs sjø.
- Uttale fra sektormyndigheter- søknad er oversendt Statsforvalteren i Rogaland og Fylkeskommunen. Det foreligger uttale fra Statsforvalter:

Uttale Statsforvalter:

Tiltaket vil ikke i vesentlig grad påvirke naturverdier, kulturmiljøet, eller være til hinder for allmenn bruk og ferdsel i strandsonen. Vi vurderer derfor at tiltaket, slik det er beskrevet ikke er i vesentlig strid med pbl. § 1-8. Det fremkommer ikke tydelig hvordan fasadeendringene vil bli, men vi vil anbefale at store vindusflater unngås, da dette kan ha en negativ innvirkning på fuglelivet.

Samfunnssikkerhet

Bygningen ligger i område som vil bli påvirket av stormflo i modelleringer for fremtidige situasjoner med økt påvirkning fra klimaendringene. Ettersom dette bare er en midlertidig tillatelse, og dagens stormflo nivå ligger utenfor bygningen, vil sikkerhet i forhold til oversvømmelse ikke være til hinder for at dispensasjon gis. Vil likevel påpeke at dersom man ønsker å bygge et mer permanent overnattingssted, må sikkerhetsklassifiseringen til bygningen vurderes på nytt. I forhold til sikkerhet for de overnattende arbeiderne er det også viktig å tilse at det er tilstrekkelige rømningsveier og kort utrykningstid. Vi anbefaler at brannvesenet gjennomgår bygningen, og blir rådført før ombyggingen. I tillegg må det sikres at kvaliteten på overnattingsområdet er god nok i forhold til lys, luftkvalitet og generelle boforhold. Vi gjør oppmerksom på at vi som uttaleinstans skal ha kommunens dispensasjonsvedtak tilsendt når det er gjort.

Kommentar saksbehandler:

Angående sikkerhetsklassifisering og gjennomgang mht. brann/rømning er kommunen enig, kommunen krever derfor nytt brannkonsept i tiltaksklasse 3 da vi anser det som nødvendig med gjennomgang og uavhengig kontroll. Det er egen brannstasjon på Åkra med ca. 3 minutters kjøretid til bygningen (1000m i luftlinje). Haugaland Brann og Redning IKS settes som kopimottaker slik at de kan legge nødvendig informasjon inn i sine systemer.

Det er søkt om noen fritak fra Tek (se videre saksutredning), men ikke på lys/luft. Alle soverommene har vindu. Det er to store fellesrom på 40-50kvm hvorav det ene som er kombinert stue/kjøkken har gode vindusflater og utgang til stor felles veranda på 54kvm mot vest som vil være solrik store deler av dag/ettermiddag. Det er kort avstand (gangavstand) til Åkra sentrum med butikker, kafeer, pub, restauranter mm. og også kort avstand til Amfi kjøpesenter. Like ved bygningen ligger et mindre friområde som nås direkte fra eiendommen og øst for FV er det flotte turområder.

Vurdering av dispensasjonssøknad

Etter pbl § 19-2 (2) skal ikke dispensasjon gis:

- Dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse 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.

Søkers begrunnelse:

Tiltaket er en midlertidig bruksendring av 3 etg. samt mindre fasadeendring i den forbindelse. Da tiltaket ligger i 100m belte til sjø så søker vi om dispensasjon om dette og har følgende informasjon om søknaden: -Det søkes om midlertidig bruksendring på 10 år fra undervisning til overnatting. Overnattingen vil KUN gjelde bedriftens ansatte (ikke utleie). - At ansatte kan overnatte i dette bygget vil være fordel for bedriften, for de ansatte og også for miljø da man slipper kjøring/frakt av arbeidspersonell til og fra jobb. I enkelte tilfeller er det nødvendig å utkalle ansatte på kort varsel for lossing av båt. - Bygningsmasse skal ikke utvides, kun endres innvendig med

mindre justering av vinduer samt mindre endring av fasadeplater. -Selv om tiltaket ikke vil berøre kulturminner/miljø, friluftsliv, naturmangfoldet, strandsonen eller andre allmenne interesser så er området preget av næringsvirksomhet og området innbyr ikke til fri ferdsel eller opphold for allmenheten utover besøk knyttet til næringen. -Vi mener at formål bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt og vil ikke være til ulempe. Vi mener at tiltaket er meget positivt og at fordelene med å gi dispensasjon er større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Vurdering av om hensynene bak bestemmelsen er vesentlig tilsidesatt:

I strandsonen skal det etter pb1 § 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. Omsøkte tiltak er en bruksendring av deler av bestående næringsbygg. Bygningen ligger på en mindre øy med bro til land (se luftfoto under) hvor det meste av øyen er bebygd og brukes til næringsvirksomhet, hensynene bak bestemmelsene eller lovens formålsbestemmelse anses ikke vesentlig tilsidesatt ved en bruksendring av deler av bygget.



Vurdering av om fordelene er klart større enn ulempene:

Ulempene ved dispensasjon fra byggeforbudet i 100-meters beltet er i hovedsak negativ innvirkning på natur, friluftsliv og allmenhetens adkomst til sjø. Ulempene knyttet til landbruk og natur/friluftsliv/adkomst til sjø anses som svært små- arealet er et utbygd næringsområde med noen private naust og er ingen naturlig plass å gå til sjø. I den grad noen ønsker å gå her vil ikke bruksendringen av deler av bygget utgjøre en vesentlig forskjell fra dagens situasjon. Ved at bruksendringen er tidsbegrenset til 10 år vil eventuelle uforutsette ulemper kunne tas med i vurderingen skulle det etter 10 år komme ny søknad. Fordelene er i hovedsaks tiltakshavers som får en overnattingsmulighet for sine arbeidere ved behov. Det er også en samfunnsmessig fordel, nærmeste hotell er ved Flyplasskrysset- det er ca 25-30 min kjøring fra Åkra og har begrenset kapasitet, nærmeste etter det er Haugesund og da nærmer det seg en times kjøretid om morgenen/ettermiddagen, dette er både miljømessig og trafikkert ikke en god løsning.

Samlet vurdering

Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at kravene i Pbl §19-2 er ivaretatt og dispensasjon gis.

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.

Samfunnssikkerhet

Flom, skred, rasvurdering, havstigning-endringen gjelder midlertidig endring del av bestående bygg i 3.etasje.

Visuelle kvaliteter

Lovfestede krav er ivaretatt.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

3.13.2 - Bruksendring hel boenhet, større bygg/næringsbygg – gjelder ikke ved totalombygging. Da benyttes punktene som for nybygg § 20-3	9900	1	9900
3.12.2 - Dispensasjon fra: Plankrav, byggeforbud §1-8 eller kommuneplan. Gjelder i uregulert område eller områder med plankrav eller som krever uttalelse fra andre myndigheter	15600	1	15600
3.10.15 - %-tillegg for rammetillatelse (lovendring gir anledning til å velge ett-trinn. Flere trinn gir merarbeid for kommunen) 20%-tillegg	1980	1	1980
3.12.5 - Fravik fra teknisk forskrift	3000	1	3000
Totalt gebyr å betale			30 480

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. 1281/23.

Med hilsen

Silvia May Stange
areal- og byggesakssjef

Karl Inge Stumo
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Haugaland brann og redning iks	Diktervegen 8	5538	HAUGESUND
Johanne Elise Einarsen	Stongvegen 92	4270	ÅKREHAMN
Statsforvaltaren i Rogaland	Postboks 59 Sentrum	4001	STAVANGER

Vedlegg:

Gnr. 12, bnr. 401 - Uttalelse fra Statsforvalteren i Rogaland vedr. dispensasjon
Søknad om dispensasjon
Kart
Tegning - Fasader
Tegning - Perspektiv

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.