



Bygg-Start As

Dato:

23.10.2023

Hovedgaten 68B

Dokumentnummer: 22/11249-6

4250 KOPERVIK

Deres referanse:

Saksbehandler: Ingvill Granodd

## Tillatelse til tiltak - Bruksendring fra kontor til to leiligheter - gnr. 59 bnr. 93 - Avaldsnesvegen 2

| Adresse  | Gårdsnr.   | Bruksnr. | Festenr. | Seksjonsnr. |
|--|--|----------|----------|-------------|
| Avaldsnesvegen 2   | 59   | 93       |          |             |
| <b>Ansvarlig søker</b><br>Bygg-Start As<br>Hovedgaten 68B<br>4250 KOPERVIK | <b>Tiltakshaver</b><br>Sameiet Avaldsnesvegen 2<br>c/o Robin Hult Kalvatræhagen 2<br>4250 KOPERVIK |          |          |             |
| <b>Type tiltak/bygning</b><br>Bruksendring/ Fra kontor til to leiligheter  |  |          |          |             |

### Vedtak

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

Dispensasjon fra krav til parkering og leke- og uteoppholdsareal er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2. Det knyttes følgende vilkår til dispensasjonen:

- Det skal betales for 1 parkeringsplass til kommunens parkeringsfond.

Følgende tiltak er godkjent:

- Kontorarealer bruksendres til to leiligheter.
- Det oppføres uteboder i eksisterende garasje.
- Det oppføres løfteplattform i tilknytning til eksisterende garasje og terrasse.

### Vilkår

- Sikt i avkjørsel skal være i henhold til kommunens vegnorm.
- Parkering og snuplass må opparbeides på egen eiendom.
- Det skal monteres husnummerskilt på bygningen. Skiltet skal være lett synlig.
- Det kreves lydisolasjon mellom bruksenhetene i henhold til TEK17.
- Hver leilighet skal være egen branncelle. Dette gjelder så vel horisontalt som vertikalt. Utkragede bygningsdeler må ha tilsvarende brannmotstand som etasjeskiller i den aktuelle brannklassen.

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

- Oppmerking av parkeringsplasser skal være gjort.
- Innbetaling til kommunens parkeringsfond skal være gjort.
- Det må foretas reseksjonering før ferdigattest kan gis.

### Søknad og saksopplysninger

|  |                            |                       |
|--|----------------------------|-----------------------|
| <b>Adresse</b><br>Avaldsnesvegen 2                         | <b>Gårdsnr.</b><br>59      | <b>Bruksnr.</b><br>93 |
| <b>Bebygd areal (BYA)</b>                                  | 9 m <sup>2</sup>           |                       |
| <b>Bruksareal (BRA), leilighet 2, leilighet 2 og boder</b> | 60, 78 og 6 m <sup>2</sup> |                       |
| <b>Vann</b>  | Kommunalt vannverk         |                       |
| <b>Kloakk</b>  | Kommunalt avløpsanlegg     |                       |
| <b>Installert pipe</b>                                     | Nei                        |                       |

### Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på plantegninger ute og inne med journaldato 4. september 2023.

Tillatelsen er basert på utomhusplan med journaldato 21. september 2023.

### Plangrunnlag

- Plantype: kommunedelplan
- Planformål: Bolig

### Lokalisering

- Minste avstand fra løfteplattform og avfallsstasjon til nabogrense skal være 1 meter.

Løfteplattform 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.

### Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling i samsvar med reglene i pbl § 21-3. Det er ikke registrert merknader i saken.

### Dispensasjon

Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsformål – forretning. Kommunen vurderer imidlertid ikke søknaden å være avhengig av dispensasjon, da kommunedelplanen har bolig som formål, og reguleringsplanens bestemmelser også åpner for bolig i forretningsformålet. Det er ingen motstrid her.

- Tiltaket er i strid med kommuneplanens krav til parkering og leke- og uteoppholdsareal.
- Søkerens begrunnelse:

*«Det er bygd carport med ca 55 kvm areal oppå. Dette kan brukes til lekeplass for beboere i bygget samt rekreasjon. Ved større behov for lek kan sentralt lekefelt i sentrum benyttes.*

*Det er rundt 320 meter i luftlinje til lekeplass i sentrum, noe som ivaretar avstandskravet på 500 meter til rekreasjonsflate (sentralt lekefelt) Det er ca 140 meter til offentlig lekeplass i Bøkelunden. Dette må være en nærlekeplass med tanke på størrelse (under 1500 kvm)*

*Karmøy kommunes arealdel krever en dekningsgrad på 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet. Totalt 6 parkeringsplasser. Dette anses som dekket med dagens løsning.*

*Parkering Avaldsnesvegen 2:*

- *4 leiligheter. Krav til 1,5 parkeringsplass pr. leilighet. Totalt 6.*
- *4 parkeringsplasser. 2 ved vegg og 2 under terrasse*
- *1 parkeringsplass som kan leies av nabo. Grense går midt i*
- *2 parkeringsplasser. 1 utenfor garasje og en innenfor*
- *Kommunal parkering som brukes til besøkende*
- ***Totalt 7 parkeringsplasser»***

## **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 kommune- og kommunedelplanens bestemmelser om uteoppholdsareal og lek:

Hensikten med bestemmelsene i kommuneplanen, kommunedelplanen og kommunens norm for leke- og uteoppholdsarealer er å sikre at alle boliger har tilgang til gode uteoppholdsplasser og lekeområder.

Eiendommen har en takterrasse på ca. 60 m<sup>2</sup>, som deles av fire leiligheter. Karmøy kommunes norm for leke- og uteoppholdsareal krever 30 m<sup>2</sup> pr. leilighet. Tiltaket oppfyller ikke normen for felles uteoppholdsareal for flermannsboliger.

Karmøy kommunes norm for leke- og uteoppholdsareal krever også privat balkong/terrasse på minst 8 m<sup>2</sup>. Ingen av de omsøkte leilighetene har dette.

Retningsgivende krav til lekeplass i kommunedelplanen er at det skal være nærlekeplass maksimalt 50 m fra bolig. Kravet blir gjennomført i reguleringsplaner, men her er det ikke krav til regulering. Eiendommen er mindre enn 3 da og det skal bygges færre enn 4 boliger, og da er det ikke krav til regulering verken i kommuneplan eller kommunedelplan.

Nærmeste opparbeidete lekeplasser ligger nesten 350 og 380 m unna. Det ligger ingen regulerte lekeplasser i en slik nærhet av eiendommen at det er naturlig å kreve opparbeiding av noen av dem. De vil uansett bli liggende ca. 300 m unna.

Kommunen vurderer eiendommen å ligge i utkanten av boligområdet og at det derfor vil bli noe avstand til lekeplassene, men at eiendommen likevel har tilgang til lekeplasser. De private og felles uteoppholdsarealene er små, men takterrassen er solfylt og lun. Den er skjermet for innsyn og den er tilgjengelig for alle beboerne. Kommunen vurderer at kvalitetene oppveier at størrelsen er for liten. Etter kommunens mening blir ikke hensynet bak bestemmelsene satt vesentlig til side, og dispensasjon kan gis.

### Vurdering av vilkåret i første kulepunkt for kommunedelplanens krav til parkering:

Hensikten med bestemmelsene er at det skal være tilstrekkelig parkering.

Etter kommuneplanens krav skal denne eiendommen ha 6 p-plasser til leilighetene og inntil 2 p-plasser til forretningsarealet.

Det heter i kommuneplanen at den samlede tilgang på parkeringsplasser i området skal tillegges vekt ved vurderingen av parkeringskravet til forretningsbebyggelsen. I dette tilfellet er det opparbeidet en

gateparkeringsplass foran bygningen i Avaldsnesvegen, samt at det er en garasje i underetasjen. Kommunen vurderer derfor at parkering for forretningsdelen er tilstrekkelig.

I garasjen på baksiden og på gårdsplassen er det fire p-plasser til leilighetene. Dette er to plasser for lite. Det er imidlertid inngått leieavtale med nabo om en femte p-plass. Kommunen vurderer derfor parkeringen å være tilstrekkelig og mener at hensynet bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side. Dispensasjon kan gis.

#### Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt:

Fordelene er at en eksisterende bygning kan oppgraderes og benyttes til boliger i sentrum. Det er bærekraftig å utnytte eksisterende bebyggelse, samt å bygge boliger sentrumsnært. Ulempene er at boligene har begrenset parkering og leke- og uteoppholdsareal. Boligene har kort veg til sentrum og bussholdeplass. Dette oppveier ulempene med få parkeringsplasser, da det er mulig å klare seg med én eller ingen bil. Fellesterrassen har en såpass god kvalitet at den er et brukbart uteareal for beboerne. Området for øvrig har også lekeplasser, selv om avstanden er noe for lang. Samlet sett mener kommunen at fordelene er større enn ulempene og dispensasjon kan gis.

#### **Samlet vurdering**

Kommunen kan gi dispensasjon ettersom vilkårene i kulepunkt en og to er oppfylt.

Det er en fare for presedens ved å fravike krav til parkering. For å bøte på ulempene med dispensasjon fra parkeringskravet krever kommunen derfor innbetaling til kommunens parkeringsfond for 1 p-plass. Med bakgrunn i utredningen over gir Karmøy kommune dispensasjon på vilkår.

#### **Gebyr**

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

| <b>Gebyr</b>   | <b>Pris</b> | <b>Antall</b> | <b>Beløp</b> |
|--|-------------|---------------|--------------|
| 3.13.2 - Bruksendring hel boenhet, større bygg/næringsbygg – gjelder ikke ved totalombygging. Da benyttes punktene som for nybygg § 20-3 | 9900        | 2             | 19800        |
| 3.12.3 - Dispensasjon fra andre forhold, lov, forskrift, avstandskrav, etc.  | 7800        | 2             | 15600        |
| 3.18.2 - Mangelbrev  | 1090        | 1             | 1090         |

|                              |  |  |              |
|------------------------------|--|--|--------------|
| <b>Totalt gebyr å betale</b> |  |  | <b>36490</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. 1379/23.

Med hilsen

Silvia May Stange  
areal- og byggesakssjef

Ingvill Granodd  
ingeniør

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

**Mottaker:**

BYGG-START AS                      Hovedgaten 68 B                      4250                      KOPERVIK

**Kopi til:**

Sameiet Avaldsnesvegen 2              c/o Robin Hult Kalvatræhagen 2              4250                      KOPERVIK

**Vedlegg:**

Gnr. 59, bnr. 93 - Kart plassering renovasjon  
Situasjonsplan - plassering renovasjon  
Tegning - uteplan med adkomst uteområdet  
Rev plan snusirkler

## 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. |