



Bygg-Start As  
Fotvegen 15  
4250 KOPERVIK

Dato: 07.11.2023  
Dokumentnummer: 23/8551-2  
Deres referanse:  
Saksbehandler: Karl Inge Stumo

## Vedtak om rammetillatelse - Bruksendring fra kontor til boligformål - gnr. 3 bnr. 193 - Sævikvegen 1

Adresse	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Sævikvegen 1	3	193		
<b>Ansvarlig søker</b> Bygg-Start As Fotvegen 15 4250 KOPERVIK	<b>Tiltakshaver</b> Jt Invest Veia As Moldbakkane 35 4276 VEAVÅGEN			
<b>Type tiltak/bygning</b>				
Bruksendring kontor til leiligheter, endringer adkomst/opparbeidelse teknisk anlegg-veg/fortau				

### Vedtak

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

Følgende tiltak er godkjent:

- Bruksendring til leiligheter, endringer adkomst kombinert med opparbeidelse teknisk anlegg-veg/fortau

*Tiltakene ble godkjent i rammetillatelse i 2018, tiltaket er delvis gjennomført uten at alle krav er ivaretatt (i hovedsak teknisk plan/adkomst/fortau) og det er søkt om ny tillatelse for å få ferdigstilt tiltaket.*

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis dispensasjon fra samme lovs § 12-4, om virkning av reguleringsplan, jf. planens bestemmelse om at lokalet på gateplan skal benyttes til forretning. Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at dispensasjon er gitt, faller dispensasjonen bort.

I medhold av plan- og bygningslovens § 31-4 gis det unntak fra teknisk forskrift.

### Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1. Fortau langs Austre Veaveg og Rekkjevegen skal være opparbeidet langs eiendommen, jf. plan- og bygningsloven § 18-1. Fortauet skal være godkjent av Karmøy kommune, Statens vegvesen og Rogaland fylkeskommune.

2. Teknisk plan skal være godkjent av Statens vegvesen før byggestart. I teknisk plan skal det inngå rabatt, avkjørsel, fortau og overvannshåndtering.

## Søknad og saksopplysninger

<b>Adresse</b> Sævikvegen 1	<b>Gårdsnr.</b> 3	<b>Bruksnr.</b> 193
<b>Bebyggd areal (BYA)</b>	uendret m <sup>2</sup>	
<b>Bruksareal (BRA)</b>	Leil 1: 85 kvm inkl bod Leil 2: 62kvm	
<b>Vann</b>	Kommunalt vannverk	
<b>Kloakk</b>	Kommunalt avløpsanlegg	
<b>Installert pipe</b>	Ja	



*Dagens situasjon- bilde Google Streetview aug.2022*

### Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon mottatt 20.09.2023.

### Søknad om ansvarsrett

Foretak	Funksjon	Tiltaksklasse
Bygg-Start As	SØK Hele tiltaket PRO Ansvar jf. søknad UTF Ansvar jf. søknad	

### Plangrunnlag

- Plantype: reguleringsplan
- Planformål: Bolig/Forretning/Kontor
- Grad av utnyttning: Uendret
- Møne- og gesimshøyde: Uendret
- Takform: Uendret

## Avstander

- Avstand til nabogrense: Uendret
- Avstand til nærmeste bygning: Uendret

## Lokalisering og høydeplassing

Dette tiltaket krever ikke utstikking av plassering i plan og høyde.

## Unntak fra enkelte bygningstekniske krav

Søkers redegjørelse:

*Det søkes fritak for gjeldende TEK krav på arealene som søkes bruksendret til boligformål.*

*Begrunnelse:*

*Det vil bli montert nye vinduer med god U-verdi og god lyddemping. Yttervegger, tak og gulv vil bli tilstrebet isolert og tett etter satte minstekrav. Det søkes for sikkerhets skyld om fritak for dette kravet da det kan medføre urimelig høye kostnader. Disse forhøyede kostnadene mener vi ikke står i forhold til gitt effekt. Tiltakshaver/eier vil tilstrebe å tilnærme seg satte energikrav. Boligdel på 2. plan forblir som tidligere og skal brukes videre som bolig.*

I medhold av Pbl § 31-4 gis det fritak fra deler av krav i TEK som omsøkt, med bytte av vinduer og økt isolering på innsiden av yttervegger som opplyst oppnås det betydelig bedre energieffektivitet for bygget.

## 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 planens § 11 «Lokaler på gatenivå skal nyttes til publikumsrettede funksjoner»

## 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.

Søkers begrunnelse:

*Det søkes om dispensasjon fordi arealer på grunnplan står og har stått ubrukt over lang tid. Det har vist seg ikke . mulig å få leietakere til å drive lønnsom virksomhet i lokalene. Pga. plassering og nåtidens krav er det vanskelig å j bruke disse lokalene til regulert arealformål. Derfor søkes det om en bruksendring slik at grunnplan kan brukes til boligformål (sokkelleiligheter). Siden arealbehovet for boligformål er mye større, vil det være samfunnsnyttig å kunne få bruke disse arealene til dette i stedet eller å la de stå tomme og derpå forfall. Dette gjør at vi kan rehabilitere og utbedre grunnplan mot nåtidens energikrav og få en bedre bolig som vil kunne brukes. Det vil ikke bli noen økning av BYA Det etableres p-plasser og snuplass på egen tomt. Skjermet uteområde etableres på vestre/nordre del av tomten. Vedr. trafikale forhold mener vi at søkt endring vil føre til en reduisering. (ref. butikk)*

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt:

Hensynet bak bestemmelsen er å sikre arealer til forretning/næring nært Veia sentrum. Reguleringsplanen er over 20 år gammel og det er i dag liten mangel på nærings/forretningsarealer på Veia. Om noen år flyttes skolen også fra sentrum og dette frigir mer arealer til nærings/sentrumsaktivitet på sikt, hensynene bak bestemmelsen anses ikke vesentlig tilsidesatt.

### Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt:

Ulempene er i hovedsak redusert areal tilgjengelig for forretning/næring nært sentrum på Vea. Ulempene anses som små. Arealene er lite hensiktsmessige for ny virksomhet mht. dagens tekniske krav og eiendommen er trafikalt sett dårlig egnet for næringsaktivitet da den er lite tilrettelagt for adkomst med annet enn privatbil. Fordelene er dels tiltakshavers som får benyttet hele bygget, men dispensasjon anses også som en fordel for nærområdet da det kommer flere sentrumsnære boenheter amt at en får opprustet kryss/fortau/utkjørsel for en bedre trafikal løsning. Fordelene anses klart større enn ulempene.

### **Samlet vurdering**

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

### **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.

### **Visuelle kvaliteter**

Lovfestede krav er ivaretatt.

### **Gebyr**

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

<b>3.13.2 - Bruksendring hel boenhet, større bygg/næringsbygg – gjelder ikke ved totalombygging. Da benyttes punktene som for nybygg § 20-3</b>	<b>9900</b>	<b>1</b>	<b>9900</b>
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
<b>3.12.3 - Dispensasjon fra andre forhold, lov, forskrift, avstandskrav, etc.</b>	<b>7800</b>	<b>1</b>	<b>7800</b>
<b>3.12.5 - Fravik fra teknisk forskrift</b>	<b>3000</b>	<b>1</b>	<b>3000</b>
<b>Totalt gebyr å betale</b>			<b>22 680</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. 1607/23.

Med hilsen

Silvia May Stange  
areal- og byggesakssjef

Karl Inge Stumo  
saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

### Kopi til:

Jt Invest Veia As

Moldbakkane 35

4276

VEAVÅGEN

### Vedlegg:

Søknad om dispensasjon

Situasjonsplan

Tegning - leilighet 1 nord og leilighet 2 sør

## 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>Retten 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.