



Kvala Arkitekter As

Vestheimvegen 49

4250 KOPERVIK

Dato: 14.11.2022

Dokumentnummer: 22/8582-4

Deres referanse:

Saksbehandler: Karl Inge Stumo

Vedtak om rammetillatelse - Bruksendring - treningssenter - gnr. 58 bnr. 125 - Hovedgaten 39

Adresse Hovedgaten 39	Gårdsnr. 58	Bruksnr. 125	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker Kvala Arkitekter As Vestheimvegen 49 4250 KOPERVIK	Tiltakshaver Kop Eiendom As Moldekleivmarka 67 5919 FREKHAUG			
Type tiltak/bygning / Bruksendring og tilbygg (trapp/løfteplattform)				

Vedtak

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

Dispensasjon fra planens utnyttelsesgrad er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Følgende tiltak er godkjent:

- Bruksendring til treningssenter, innvendige endringer, mindre fasadeendring og tilbygg(trapper/løfteplattform)

Vilkår

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

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før følgende vilkår er oppfylt:

- Det må foreligge tillatelse fra arbeidstilsynet

Søknad og saksopplysninger

Adresse Hovedgaten 39	Gårdsnr. 58	Bruksnr. 125
Bebygd areal (BYA)	7 m ²	
Bruksareal (BRA)	0 m ²	

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon mottatt 27.09.2022, supplert 28.10.2022 og 9.11.2022

Søknad om ansvarsrett

Foretak	Funksjon	Tiltaksklasse
Kvala Arkitekter As	SØK Hele tiltaket PRO Ansvar jf. søknad UTF Ansvar jf. søknad	

Plangrunnlag

- Plantype: kommuneplan
- Planformål: Sentrumsområde 15

Avstander

- Avstand til nabogrense: OK bebyggelse kan oppføres i nabogrense jf plan

Lokalisering og høydeplassering

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

- Tiltaket skal plasseres i samsvar med godkjent situasjonskart og fastsatt høyde.

Nabovarsling

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

Tillatelse etter annet lovverk

- Før IG skal det foreligge tillatelse fra Arbeidstilsynet

Dispensasjon

- Tiltaket er i strid med planens utnyttelsesgrad

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:

Etablering av trappen og løteplattformen medfører en marginal økning i BYA, og vi kan ikke se at dette fører til ulemper for omgivelsene. Hensikten med bestemmelsen om utnyttelse blir derfor ikke vesentlig tilsidesatt. Samtidig blir atkomsten fra Havnegata vesentlig forbedret. Plan- og bygningslovens formålsbestemmelse fremhever universell utforming som et av de viktige hovedtemaene i loven. Tilrettelegging for UU vurderes derfor å være en betydelig fordel og fordelene samlet sett er klart større enn ulempene.

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt:

Hensyn bak bestemmelser om utnyttelsesgrad er i hovedsak å begrense størrelsen på et prosjekt av hensyn til belastningen på omgivelsene, samt ivareta gode uteoppholdsareal på tomte. Overskridelsen er på ca 0.7% (7kvm på tomtens 1000kvm) og dispensasjon anses ikke vesentlig tilsidesette hensynene bak bestemmelsen.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt:

Ulemper ved dispensasjon BYA er i hovedsak negativ påvirkning på naboeiendommer og presedens. Ulempene for både naboeiendommer og ved presedens anses som svært små- overskridelsen er liten (endring BYA ca 0.7%) Økningen i BYA kommer ved endring/oppgradering av inngangsparti på nivå med Havnegaten (se bildet under) og medfører liten praktisk endring for nabobebyggelse.



Bilde tatt 10.11.2022 saksbehandler

Det anses som en fordel for tiltakshaver at de får oppgradert adkomst til bygget , det anses også som en fordel for brukerne av hele bygget og området rundt at arealet mot Havnegaten oppgraderes og at bygget gis universell adkomst med løfteplattform. 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 ivare tatt og etter en konkret vurdering av Pbl §19-2 første ledd gir kommunen 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 ivare tatt.

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	9500	1	9500
3.10.15 - %-tillegg for rammetillatelse (lovendring gir anledning til å velge ett-trinn. Flere trinn gir merarbeid for kommunen) 20%-tillegg	1900	1	1900
Totalt gebyr å betale			11 400

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. 1792/22.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø
konst. areal- og byggesakssjef

Karl Inge Stumo
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Kop Eiendom As

Moldekleivmarka 67

5919

FREKHAUG

Vedlegg:

Situasjonsplan

Tegning - ny fasade

Ny plantegning, gateplan

Ny plantegning, 1. etasje

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.