

Norgeshus As
Postboks 161
7223 Melhus

Dykkar referanse:

Vår referanse:
25/3353, 26/11918

Arkivkode:
L42 303/173

Dato:
08.06.2026

Gbnr. 303/173 - Toralfvegen 105 - Endring av gitt løyve - Vedtak

Behandling:

Delegert sak nummer: 110/26	Dato: 08.06.2026
-----------------------------	------------------

Tiltak:	Endring av gitt løyve
Byggestad:	Gbnr. 303/173 Toralfvegen 103
Tiltakshavar:	Rofisk As
Ansvarleg søker:	Norgeshus As
Søknad komplett:	05.06.2026

Delegert vedtak:

Vi godkjenner søknad om dispensasjon frå plan- og bygningslova § 31-4 for fråvik frå krav til dagslys etter TEK17 § 13-7. Vidare godkjenner vi søknad om endring av fasadar og planløyising for industribygget på gnr. 303 bnr. 173. Tiltaket er godkjent med avstandar til nabogrenser og andre bygg som vist på situasjonsplanen.

Saksopplysningar

Tiltaket er tidlegare godkjend i sak 077/26 datert 30.04.2026.

For området gjeld følgande:

1. Reguleringsplan for Vågholmane hamn – Nordre del med føresegner, gjeldande frå 07.02.2002.
2. Arealdelen av kommuneplan for Haram med føresegner gjeldande frå 18.06.2020.

Eigedomen er i plan lagt ut til industri formål.

Eigedomen er knytt til offentleg veg og privat vass- og avløpsleidning. Tiltaket føreset ikkje endra avkøyrsløse eller tilknytting.

Tiltaket er ikkje nabovarsla. Etter kommunen si vurdering vil dei omsøkte endringane i liten grad få verknad for naboar og gjenbuarar. Kommunen finn derfor at det ikkje er naudsynt med nabovarsling, jf. plan- og bygningslova § 21-3 andre ledd.

Vurderingar

Saka gjeld:

Det er motteke søknad om endring av tidlegare godkjent tiltak. Endringane omfattar fasadeendringar ved at planlagde takvindauge over kontora i det omsøkte tilbygget vert utelatne, samt endringar i planløyisinga for industribygget på gnr. 303 bnr. 173.

Planmessige forhold og dispensasjonar:

De har søkt om dispensasjon frå plan- og bygningslova § 31-4 for fråvik frå krav til dagslys etter TEK17 § 13-7. Søknaden er grunngjeven med at *På bakgrunn av beregningen som er gjort kommer det fram at både resepsjon og kantine tilfredsstiller krav til dagslys iht. TEK17 §13-7. Kontorene oppfyller ikke kravet, men etableres med glassvegg mot korridoren med svært gode lysforhold som vil virke positivt for både lysforhold og utsyn på kontorene. Det kan også gjøres andre tiltak, se punkt 2.3.2 Kontorer. Ved å gjøre tiltak kan man på tross av fravik oppnå gode arbeidsplasser. Tiltak som kan gjøres er å tilpasse møblering ut ifra de deler av rom som er med rike på dagslys, tilrettelegge for god belysning og/eller lys fargebruk, her i kombinasjon med glassvegger mellom rom som ikke har tilgang på vindu og de rom som har det.*

Vi kan berre gi dispensasjon om dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, eller lova si føremålsføresegn, ikkje blir vesentleg satt til side. I tillegg må det vere «klart større fordelar enn ulemper» etter ei samla vurdering, jf., plan- og bygningslova § 19 – 2 andre avsnitt. Det må som utgangspunkt dreie seg om fordelar som er forankra i areal- og ressursdisponeringsomsyn.

Kravet til dagslys skal sikre at rom for varig opphald får tilfredsstillande lysforhold som fremjar helse, trivsel og eit godt arbeidsmiljø. Tilgang til dagslys bidreg til gode visuelle kvalitetar, orienteringsevne og kontakt med omjevnadene. Kravet skal vidare sikre at arbeidsplassar vert utforma med forsvarlege og funksjonelle kvalitetar.

Det går fram av dagslysberekningane at resepsjon og kantine oppfyller kravet til gjennomsnittleg dagslysfaktor med høvesvis 4,33 % og 4,69 %. Dei to kontora oppnår derimot ein dagslysfaktor på 0,55 % og 0,57 %, som er vesentleg lågare enn den preaksepterte ytinga på 2,0 %. Kommunen er merksam på at dette utgjer eit relativt stort avvik frå forskriftskravet.

Kommunen vurderer likevel at omsyna bak føresegna ikkje vert vesentleg sette til side. Det er lagt avgjerande vekt på at kontora vert etablerte med glasveggar mot korridor med dokumentert gode dagslysforhold. Dette vil bidra til lysgjennomgang og betre opplevd tilgang til dagslys enn det som går fram av berekningane for kontorromma isolert sett. Vidare vil dei tilsette ha tilgang til resepsjon, kantine og andre areal med gode dagslysforhold. Kommunen legg òg vekt på at tiltaket gjeld arbeidsplassar i eit næringsbygg, og ikkje opphaldsrom i bustad.

Ved vurderinga av fordelar og ulemper legg kommunen vekt på at tiltaket gjeld eit tilbygg til eit eksisterande næringsbygg. Ei full oppfylling av dagslyskrava ville kunne krevje vesentlege endringar i planløyising og utforming av bygget. Dispensasjon vil gjere det mogleg å etablere dei nødvendige kontorfunksjonane på ein føremålstenleg måte samstundes som eksisterande bygningsmasse vert nytta effektivt. Tiltaket legg til rette for vidare drift og utvikling av næringsverksemda på eigedommen utan meir omfattande bygningsmessige inngrep eller auka arealbruk.

Ulempene ved dispensasjon er at dei aktuelle kontora ikkje får same tilgang til direkte dagslys som føresett i TEK17. Dette kan påvirke kvaliteten på arbeidsmiljøet samanlikna med arbeidsrom som oppfyller forskriftskravet fullt ut. Kommunen vurderer likevel at ulempene vert reduserte gjennom etablering av glasveggar mot korridor med gode lysforhold.

Etter ei samla vurdering finn kommunen at omsyna bak dagslyskrava i TEK17 § 13-7 ikkje vert vesentleg sette til side. Kommunen finn vidare at fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Vilkår for dispensasjon etter plan- og bygningslova § 19-2 er dermed oppfylte.

Estetikk:

Etter ei fagleg og skjønnsmessig vurdering finn kommunen at endringa oppfyller kravet til gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i relasjon til tiltaket sin funksjon. Kommunen vurderer vidare at tiltaket er tilfredsstillande tilpassa dei bygde og naturlege omgjevnadene, jf. plan- og bygningslova § 29-2. På bakgrunn av dette legg kommunen til grunn at vilkåra i føresegna er oppfylte.

Ansvar og uavhengig kontroll:

Vi har lagt til grunn at funksjonar og ansvarsområde i tiltaket er dekkja med nødvendige ansvarsrettar.

Konklusjon

Søknaden godkjennast som omsøkt.

Andre opplysningar:

Du har rett til å klage på vedtaket, sjå vedlegg for meir informasjon om klagerett i byggesaker. Aktuelle partar blir underretta om vedtaket.

Gebyr blir fakturert i samsvar med satsar fastsett i kommunestyret, og blir sendt til deg seinare.

Dette løyvet skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen. Om byggearbeidet ikkje er satt i gang innan tre år, eller om arbeidet vert innstilt i meir enn to år, må du søke på nytt, jf. plan- og bygningslova § 21-9.

Du kan ikkje bruke tiltaket før midlertidig bruksløyve eller ferdigattest er gitt. Ved slik søknad må du hugse å leggje ved opplysningar om kvar tiltaket er plassert, slik det er utført. Opplysningane vert sende til e-postadressa på heimesida til Haram kommune.

Vi gjer merksam på at tiltaket blir registrert i Statens kartverk (Matrikkelen). Kommunale vass- og avløpsavgifter kan bli rekna ut frå areal som er ført der.

Gjeldande lover, forskrifter, vedtekter og reguleringsføresegner skal følgast, med mindre du har fått uttrykkeleg dispensasjon.

Vi minner om at eventuelle skilt kan være søknadspliktige.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til «Arkivsaksnummer 25/3353» og gbnr. 303/173.

Ved å gå inn på «Innsyn» på heimesida til Haram kommune kan du søkje på arkivsaksnummer eller gnr./bnr. og finne dokumenta i saka.

Send dokumentasjon via eDialog

Bruk gjerne eDialog viss de skal sende oss dokumentasjon eller svare på dette brevet. Oppgi referansenummer 25/3353. Les meir om eDialog på: <https://haram.kommune.no/edialog>

Med helsing
Bent Leite
tenesteleiar

Chuyun Hu
ingeniør
Plan

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:

Rofisk As

6296

Harøy

Orientering om klagerett i byggesaker - Haram kommune - Plan

		Lovheimel:
Kven har rett til å klage?	Den som er part i saka, eller som har rettsleg klageinteresse, kan klage på vedtak i byggesak.	Forvaltningslova (Fvl.) § 28
Kva kan du klage på?	Enkeltvedtak, dvs. vedtak som er bestemmande for rettar eller plikter til ein eller fleire bestemde personar. Du har ikkje rett til å klage på forhold som er avgjort i bindande reguleringsplan eller dispensasjon, etter at fristen for å klage på dei vedtaka er gått ut.	Fvl. § 28, jf. § 2.
Klagefrist	Klaga må vere postlagt innan tre (3) veker etter at du fekk melding om vedtaket. Det vil si at du må sende klaga innan tre veker frå den dagen melding om vedtaket vart lagt i di postkasse, postboks eller blei levert på anna måte. Om du ikkje har fått melding, er klagefristen tre veker frå du fekk eller burde skaffa deg kjennskap til vedtaket. Sjølv om klaga blir sendt for seint kan kommunen behandle klaga dersom a) du ikkje kan lastast for at fristen ikkje blei haldt eller for å ha drygd med å klage etterpå, eller b) det er «særlege grunner» til at det er rimeleg at klaga blir prøvd.	Fvl. §§ 29 og 30 Fvl. § 31
Kva må du ta med i klaga?	Klagen må: - vere signert - angi kva vedtak det klagast på - angi kva endringar ein ønsker - eventuelt gi opplysingar om oppfylling av klagefrist (om det er tvil om klaga er sendt til rett tid). I tillegg bør klagen vere grunngitt, og gi eventuelle andre opplysingar som kan ha betydning for kommunen si vurdering. Om det er feil eller manglar ved klaga, få du ei kort frist for å rette eller utfylle klaga.	Fvl. § 32
Kven kan du klage til?	Klaga skal sendast til: Haram kommune Plan I PELT (Plan Eigedom Landbruk Teknisk) Postboks 33 6282 Brattvåg	Fvl. § 28

	Eller du kan bruke eDialog eller e-postadressa til kommunen.	
Vidare saksgang:	Klaga blir først vurdert av den instansen som har gjort vedtaket. Om tenestekområdet ikkje finn grunn til å endre sitt vedtak blir saka behandla i Planutvalet (PU). Om PU held fast ved det opphavlege vedtaket, vil saka blir sendt til Statsforvaltaren i Møre og Romsdal for endeleg avgjerd.	Fvl. § 33
Når blir klaga behandla?	Innan åtte – 8 – veker	SAK § 7 – 1, jf. § 7 – 2 fjerde avsnitt.
Kva skjer med byggearbeidet i mellomtida?	Sjølv om det er klaga over vedtaket, kan ein gjennomføre vedtaket straks det er gjort. Det betyr at byggearbeidet kan starte, så snart det er gitt igangsettingstillatelse. Kommunen kan bestemme at arbeidet ikkje kan starte opp før klaga er avgjort, om kommunen finn grunn til det.	Fvl. § 42
Rett til innsyn og rettleiing	Part i saka har rett til rettleiing. Partane har normalt også rett til å gjere seg kjent med dokumenta i saka. Du finn dei fleste sakene og dokumenta på heimesida til kommunen ved å velje «Innsyn». Om dokumenta ikkje er tilgjengelege der, kan du vende deg til kommunen med spørsmål om innsyn via e-postadressa på heimesida til Haram kommune.	Fvl. § 11 og § 18.
Rett til å krevje grunngjeving:	Om vedtaket ikkje er grunngjeve, har du som er part i saka rett til å få særskilt grunngjeving for vedtaket. Klagefristen blir utsett til etter at du har fått grunngjevinga.	Fvl. § 24 og § 25
Kostnader ved å klage	Du kan søke om å få dekt utgifter til nødvendig advokathjelp. Her gjeld visse grenser for inntekt og formue. For meir informasjon om dette ta kontakt med Statsforvaltaren i Møre og Romsdal eller advokat. Om du får medhald i klaga kan du i nokre tilfelle krevje dekning for vesentlege kostnader som har vore nødvendig for å endre vedtaket til din fordel.	Fvl. § 36