



Gunnar Nernes

Dato: 21.02.2022

NAUSTVIKVEGEN 22

Dokumentnummer: 22/483-3

5546 RØYKSUND

Deres referanse:

Saksbehandler: John Karsten Vedø

## Gnr. 122, bnr. 77 - Svar på redegjørelse - Bod/uthus og basseng - Naustvikvegen 22

Viser til vårt brev av 20.01.2022, og din tilbakemelding av 04.02.2022. Din tilbakemelding er gjennomgått med byggesaksbehandler.

### Basseng:

Bassenget er søknadspliktig, og det var søknadspliktig i 2005. Du skriver at det tidligere stod på en egen tomt som nå er slått sammen med bnr. 77. Ingen tiltak er/var unntatt søknadsplikt på ubebygde tomter.

Basseng med terrasse rundt henger sammen med fritidsboligen, og vil ha et avstandskrav til nabogrensen på 4 meter. Det vil si at du ved søknad må ha en avstandserklæring fra nabo på bnr. 163.

Vi har tatt en ny gjennomgang med byggesaksavdelingen for å avklare om basseng skal medregnes i de 100 m<sup>2</sup> bebygd areal (BYA) som tillates etter kommuneplanens bestemmelse kap. 8.2. Slik dette er blitt praktisert medregnes ikke basseng i de 100 m<sup>2</sup> BYA som tillates etter kommuneplanens bestemmelser.

### Nytt uthus:

Det gamle uthuset/boden som du har rever er ikke noe som vi finner søknad og tillatelse på. Den viste på kartet da den er registrert via flyfoto. I dag blir bygninger som det ikke er søkt om markert med en annen farge enn godkjente bygg. Dette ble ikke gjort tidligere.

Du skriver at uthuset tilfredsstillere kravene satt i byggesaksforskriften § 4-1 for «garasje og uthus uten søknadsplikt». Bestemmelser om tiltak unntatt søknadsplikt i § 4-1 gjelder ikke dersom tiltaket er i strid med kommuneplanens arealdel. Det vil si at den ikke gjelder for denne eiendommen. Årsaken er at den er maksimalt bebygd etter kommuneplanens bestemmelser.

Nytt uthus er søknadspliktig. Da fritidsboligen er på 100 m<sup>2</sup> BYA, er boder/uthus avhengig av dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse kap. 8.2 om maksimalt bebygd areal på en fritidseiendom. Uten dispensasjon tillates det et bebygd areal på 100 m<sup>2</sup>. Dette kan fordeles på to bygg/enheter, hvor den minste kan være maksimalt 20 m<sup>2</sup>. Avstandserklæring fra eier av bnr. 163 må vedlegges søknaden da det er bygget nærmere nabogrensen enn 1 meter.

Vi finner ingen søknad og tillatelse på den andre frittstående boden på eiendommen. Vi ser på flyfoto at det står en bod der i 2002, men dette ser ikke ut til å være samme bod. Denne medregnes i bebygd areal, og må tas med i søknaden.

En kan ikke regne med å få tillatelse til begge disse bygningene.

Bruksendring til bolig:

Ønsker en å bruke fritidsboligen til bolig, må det søkes om tillatelse til bruksendring.

Selv om det gis åpning for bruksendring fra fritidsbolig til bolig i Kommuneplanens arealdel kap. 5.16, er det for Røyksund vest også rekkefølgekrav til ny veg i kap. 4.3. En bruksendring er også i strid med kommuneplanens arealdel, og vil kreve dispensasjon.

Det kan søkes om tillatelse til bruksendring, men dette er ikke noe en kan regne med å få tillatelse til. Skulle en få tillatelse til bruksendring, så vil ikke arealgrensen på 100 m<sup>2</sup> BYA gjelde.

Videre saksgang:

Totalt vurderes tiltakene som søknadspliktige tiltak med krav om ansvarlig foretak etter plan- og bygningsloven § 20-3. Det er mulig å søke om personlig ansvarsrett, men det anbefales å bruke ansvarlig søker.

Det må søkes om tiltakene innen 01.05.2022.

Skjema for avstandserklæring og dispensasjon finner du her: <https://www.karmoy.kommune.no/skjemaer/>

Andre søknadsskjema finner du her: <https://dibk.no/soknad-og-skjema/>

Du kan booke møte med byggesaksbehandler her: <https://www.karmoy.kommune.no/booking/>

Med hilsen

John Karsten Vedø  
saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*