

Søknad om tillatelse i ett trinn

etter plan- og bygningsloven (pbl) §20-3, jf. §20-1



Prosjektnavn: Ramsvikvegen bruksendring og fasadeendring

Søknaden gjelder

EIENDOM/BYGGESTED

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
120	127	0	0

Kommune Karmøy

Adresse Ramsvikvegen 37, 5546 Røyksund

VILKÅR FOR 3 UKERS SAKSBEHANDLING

Tiltaket oppfyller *ikke* kravene for 3 ukers saksbehandling, jf. § 21-7 annet ledd.

TILTAKETS ART OG BRUK

Tiltakstype: Bruksendring
Endring av bygg - utvendig - Fasade

Næringsgruppe: X Bolig

Bygningstype: 161 Hytter, sommerhus og fritidsbygg

Formål: Fritidsbolig

TILTAKSHAVER

Navn: Håkon Risanger-Pettersen

Telefon: 47292947
47292947

E-postadresse: hakon@h-risanger.no

Adresse: Norevegen 28, 5542 KARMSUND

ANSVARLIG SØKER

Navn: COWI AS

Telefon: 21497688

E-postadresse: firmapost@cowi.no

Adresse: Karvesvingen 2, 0605 OSLO

Organisasjonsnummer: 979364857

Kontaktperson

Navn: Jens Kristian Sandvik Vevatne
Telefon: 21497688
99259607
E-postadresse: jkve@cowi.com

VARSLING

Er tiltaket unntatt nabovarsling? Nei
Foreligger det merknader fra naboer eller gjenboer? Nei

FØLGEBREV

KORT BESKRIVELSE AV TILTAKET:

Bruksendring fra naust til fritidsbolig, samt fasadeendring på naust.

REDEGJØRELSE:

Ramsvikvegen 37 er oppført som naust. Naustet ligger i formålsområde fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

Naustet har innlagt vann og toalett, og er brukt som daghytte uten overnattig av eier. Det vil ikke bli en endring i personbelastning eller trafikale forhold.

I forbindelse med vedlikehold av fasade ønskes denne å gis et mer moderne uttrykk og en mindre utvidelse av vinduer i loftsetasjen. Fasadeendringen dreier seg om å gå fra tradisjonelt trevirke med stående kledning i 1. etg og liggende i 2. etg til å gå for uprofilerte, slette kledningsbord stående i begge etasjer.

SØKNAD OM DISPENSASJON

Det søkes om dispensasjon fra:

Kommunale vedtekter

Beskrivelse:

Rekkefølgekrav 4.3 i kommuneplan:

Rekkefølgekrav for utbygging i Røyksund vest

Ny boligutbygging eller utbygging av fritidsboliger i Røyksund vest, kan ikke godkjennes før eksisterende kommunale veg til området er opprustet til en standard som tilfredsstillende kommunens trafikksikkerhetskrav. Utbygging av eksisterende boliger eller fritidsboliger, eller utbygging av boliger eller fritidsboliger i medhold av reguleringsplaner godkjent per 01.07 2014, omfattes ikke av rekkefølgekravet

Begrunnelse:

Det søkes om bruksendring fra naust til fritidsbolig i henhold til kommuneplanens arealdel. Naustet blir i dag benyttet som dagsturshytte uten overnatting og som tilholdssted mellom båtturer. I kommuneplanen er det ikke lagt opp til naustbebyggelse på det aktuelle området og det er ikke reguleringsplan som har angitt formålsområde naustbebyggelse. Eier opplyser at han er ilagt kommunale avgifter på naustet som fritidsbolig. Hensikten bak rekkefølgekravet anses å være for å få kontroll med trafikken inn og ut til bygninger på Røyksund vest. Utbedring av den kommunale vegen er ikke annonsert at det arbeides med, og før større reguleringsplaner eller utbygginger kan finne sted må denne vegen utbedres. Det er ikke definert i rekkefølgekravet hvor stor del av Røyksundvegen som skal utbedres etter dette rekkefølgekravet, ei heller hvilket område som blir definert som Røyksund Vest. En bruksendring fra naust til fritidsbolig vil ikke skape ekstra trafikk til området og vil heller ikke føre til at en får flere bygninger i Røyksund, men vil gi en enhetlig forståelse av bygningsmassen i området og vil være en endring i tråd med arealformålet i kommuneplanen.

SØKNAD OM DISPENSASJON

Det søkes om dispensasjon fra:

Plan- og bygningsloven

Beskrivelse:

§1-8 Forbud mot tiltak i 100 m-beltet langs sjøen.

Begrunnelse:

Bygningen er allerede oppført og tiltaket omhandler fasadeendring og bruksendring av bygningsmassen. Soverom er lagt på loftet, og stue og kjøkken er lagt i 1. etg. Det er flere rømningsveier fra stuen, og eier er klarover at det ved en stormflo kan komme vann i 1. etg, men det vil ikke være fare for liv og helse. Hensikten bak bestemmelsen er å tilgjengeliggjøre strandsonen for publikum. Den aktuelle eiendommen ligger avsides fra naturlige turformål, og er allerede nedbygget. Bygningen hindrer ikke utsyn til havet for andre bygninger eller for forbipasserende..

SØKNAD OM UNNTAK

Det søkes om unntak fra:

Byggteknisk forskrift (TEK) for tiltak på eksisterende bebyggelse, jf. pbl § 31-2

Beskrivelse:

§31-2 Tiltak på eksisterende byggverk skal prosjekteres og utføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av loven. På byggverk som er, eller brukes, i strid med senere vedtatt plan, kan hovedombygging, tilbygging, påbygging, underbygging, bruksendring eller vesentlig utvidelse eller endring av tidligere drift bare tillates når det er i samsvar med planen.

Begrunnelse:

Bygningen eksisterer allerede og bruksendringen av denne fra naust til fritidsbolig vil ikke medføre dårlig bokvalitet. Oppgradering av bygningsmassen etter energikrav i TEK17 vil være svært omfattende og kostbart. Eier planlegger å oppgradere vinduer til dagens standard og sørge for tilstrekkelig utskifting av luft for soverom og oppholdsrom.

Etter paragraf §31-2 i plan og bygningsloven kan kommunen gi tillatelse til bruksendring og nødvendig ombygging og rehabilitering av eksisterende byggverk også når det ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader, dersom bruksendringen eller ombyggingen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk. En bruksendring vil sikre tiltenkt bruk. Tilkomstvei og trafikale forhold vil ikke påvirkes av en bruksendring. Standarden på naustet er tilstrekkelig i forholdt til tiltenkt bruk.

Arealdisponering

PLANSTATUS MV.

Gjeldende plan:

Type plan:	Arealdel av kommuneplan
Navn på plan:	Kommuneplan 2014-2023/1149_670
Reguleringsformål:	Fritidsbebyggelse

Krav til byggegrunn

Skal byggverket plasseres i område med fare for:

Flom (TEK § 7-2) Ja
Sikkerhetsklasse F1 (liten konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/20 år)

Skred (TEK § 7-3) Nei

Andre natur- og miljøforhold etter pbl § 28-1 (for eksempel forurenset grunn):

Tilknytning til vei og ledningsnett

ADKOMST

Skal tiltaket gi ny/endret adkomst? Nei

VANNFORSYNING

Tilknytning Offentlig vannverk

Beskrivelse

Krysser vanntilførsel annens grunn? Nei

AVLØP

Tilknytning Offentlig avløpsanlegg

Krysser avløpsanlegg annens grunn?

OVERVANN

Blir takvann/overvann ført til terreng? Ja

Erklæring om ansvarsrett fra ansvarlig søker og signering

Tiltaksklasse 1

Foreligger sentral godkjenning? Ja

- Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i plan- og bygningsloven.

Vi forplikter oss til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. byggesaksforskriften kapittel 10 og 11.

Vi er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kapittel 32 og at uriktige opplysninger kan medføre reaksjoner.

SIGNERT AV

JENS KRISTIAN SANDVIK VEVATNE på vegne av COWI AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

Filvedlegg:

Vedlegg D1 Situasjonkart.pdf

K206-B Fasadeendring Ramsvikvegen 37 A3.pdf

K206 Plan og fasader eksisterende.pdf

Redegjørelse flom og stormflo.pdf

Kvittering-for-nabovarsel-20220906-1032.pdf

Egenerklæring selvbygger.pdf

Nabovarsel-20220906-1032.pdf