



Kvala Arkitekter AS

Vestheimvegen 49

4250 Kopervik

Dato: 05.12.2022

Dokumentnummer: 20/25760-9

Deres referanse:

Saksbehandler: Ingvill Granodd

Tillatelse til tiltak - Bruksendring fra kontorbygning til fritidsbolig med naustdel - gnr. 11 bnr. 46 - Mannesvegen

Adresse	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Mannesvegen	11	46		
Ansvarlig søker Kvala Arkitekter AS Vestheimvegen 49 4250 Kopervik	Tiltakshaver Leiv Åge Ånensen Vestre Karmøyveg 258 4275 SÆVELANDSVIK			
Type tiltak/bygning				
Bruksendring / Kontor til fritidsbolig				

Vedtak

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

Dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8, byggeforbud i strandsonen, er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Følgende tiltak er godkjent:

- Bruksendring fra kontorbygning til fritidsbolig m/naustdel.

Kommunen godkjenner Leiv Åge Ånensen for ansvarsrett som selvbygger for arbeider på egen bolig. Det er sannsynliggjort at arbeidet vil bli utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i pbl., jf. SAK10 § 6-8.

Vilkår

- Vilkår i tillatelse fra Rogaland fylkeskommune skal etterkommes.
- Takvann og overflatevann skal ikke ledes inn på naboeiendom eller ut i offentlig veg.

Søknad og saksopplysninger

Adresse Mannesvegen	Gårdsnr. 11	Bruksnr. 46
Bruksareal (BRA), fritidsbolig Bruksareal (BRA), naustdel	150 m ² 90 m ²	
Vann	Kommunalt vannverk	
Kloakk	Kommunalt avløpsanlegg	
Installert pipe	Nei	

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon med journaldato 2. oktober 2020.

Tillatelsen er basert på situasjonsplan med journaldato 7. oktober 2020.

Plangrunnlag

- Plantype: kommuneplan
- Planformål: Blandet formål

Unntak fra enkelte bygningstekniske krav

Kapittel 14-Energi For fritidsbolig over 70 m² til og med 150 m² oppvarmet BRA gjelder i dette kapitlet kun kravene i §14-1, §14-3 og §14-4 første ledd.

- Yttervegger beregnes til en u-verdi på 0,25, mot krav på 0,22. Fravik vil være 0,03.
- Tak beregnes til u-verdi på 0,15, som er bedre enn kravet på 0,18.
- Etasjeskille mot underliggende etasje (naust) beregnes til 0,18 som er i tråd med krav.
- Vinduer er fra 2007/2008 med u- verdi ca. 2,0 mot krav på 1,2. Fravik vil være ca. 0,8.

Bygningen har oppvarming fra elektrisitet og 2 stk. luft/ luft varmepumper.

Kommunen vurderer at ombyggingen er forsvarlig nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk, jfr. plan- og bygningsloven § 31-2.

Nabovarsling

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

Tillatelse etter annet lovverk

- Avkjørsel er godkjent av Rogaland fylkeskommune med hjemmel i veiloven §§ 40-43.

Dispensasjon

- Tiltaket er i strid med byggeforbudet i strandsonen i plan- og bygningsloven § 1-8.
- Søkerens begrunnelse:
«Omsøkt tiltak er bruksendring av deler av eksisterende bygning. Området er lagt ut som utbyggingsområde i gjeldende kommuneplan med blandet formål- kombinert bebyggelse og anlegg. Det er allerede etablert bebyggelse i området og på motsatt side av vågen er området avsatt til industri. Hensynet til strandsonen vil allerede være tilsidesatt av gjeldende plangrunnlag og man legger til grunn at en bruksendring ikke vil endre forholdet eller begrense tilgangen til strandsonen utover dagens situasjon.»
- Uttale fra sektormyndigheter:
Rogaland fylkeskommune har ikke kommet med uttalelse.

Statsforvalteren i Rogaland har gitt følgende uttalelse:

«Generelt kan en bruksendring fra næring/industri til fritidsbolig ha et betydelig konfliktpotensial. En fritidsbolig legger opp til en annerledes bruk av strandsonen, og den kan øke den privatiserende

*effekten vesentlig i forhold til et næringslokale. Tiltaket kan derfor bidra til å redusere allmenhetens tilgang til sjøen og tilsidesette hensynet bak pbl. § 1-8. I denne saken er eiendommen lokalisert på et område som er avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål i kommuneplanen. Hele området bærer et tydelig preg av industri, og hele nordvest siden av Stivlevågen er avsatt til industri i kommuneplanen. Ved det omsøkte tiltaket er det 28 meter over bukten, til nærmeste aktive industriområde. På grunn av området industripreg er det lite som innbyder til ferdsel eller opphold for allmenheten utover besøk knyttet til næringen. Likevel knytter det seg et konfliktpotensial ved å samlokalisere fritidsboliger og industri, blant annet med tanke på støy og luftkvalitet. Oppføring av fritidsbolig kan også skape ulemper for næringen i området. Statlige planretningslinjer for differensiert strandsoneforvaltning er innrettet slik at næring skal ha prioritet foran fritidsboliger i strandsonen. Omsøkt bruksendring harmonerer slik sett heller ikke med disse føringene. Selv om området er bebygd fra før, må kommunen derfor vurdere nøye mulige ulemper som kan følge av bruksendring til fritidsformål i strandsonen. At Karmøy kommune i de nevnte planretningslinjene er vurdert som en kommune med stort arealpress der byggeforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8 skal praktiseres strengt, er også et moment i den vurderingen. Statsforvalteren vil på bakgrunn av det overnevnte, **fraråde at det gis dispensasjon**»*

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.

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt:

I strandsonen skal det etter pbl. § 1-8 første ledd tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Disse hensynene skal ikke bli skadelidende om dispensasjon gis.

Strandsonen er definert som område av nasjonal verdi. Karmøy kommune er blant de kystkommuner i Rogaland med stort press på arealene.

Kommuneplanens formål er blandet formål – naust, bolig, fritidsbolig, kontor. Bygningen ble tillatt bruksendret til kontor i 2004. Nå søkes hovedetasje og loftetasje bruksendret til fritidsbolig, og underetasje skal benyttes som naustdel til fritidsboligen.

Selv om området på motsatt side av vågen er avsatt til industri, så er østsiden avsatt til blandet formål, blant annet fritidsbolig. På østsiden av Mannesvegen er det boligområde. Området langs sjøen blir derfor en slags overgangssone, der næringsfunksjonene ikke er særlig fremtredende. Formålet i kommuneplanen er endret fra næring til blandet formål. Det er derfor tatt stilling til at området kan endres fra dagens bruk til blant annet fritidsbolig. Bruksendringen endrer ikke forholdene på stedet, hverken for ferdsel, fiske, natur eller friluftsliv. Stedet er ikke tilgjengelig for allmenheten, på grunn av planens «stripe»-formål langs sjøen. Det er ikke mulig å gå forbi naustet på sjøsiden, da det ligger en bygning på sørsiden som sperrer passasjen.

Dette er en eksisterende bygning på en liten eiendom, som ikke har mange bruksmuligheter. Uteoppholds- og parkeringsareal er ikke stort nok til en bolig. Fritidsformål er en egnet bruk av bygningen, som heller ikke vil påføre omgivelsene stor belastning. Fritidsformål innebærer en begrenset bruk av eiendommen. Det er derfor rasjonelt at eksisterende bygning får en ny bruk som fritidsbolig, selv om størrelsen overskrider kommuneplanens bestemmelser i fritidsboligområder. Eiendommen er bebygd og er i kommuneplanen avsatt til bebyggelse, og byggeforbudet er dermed svekket. Tiltaket vil ikke sette hensynet bak bestemmelsen ytterligere til side her og dispensasjon kan derfor gis.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt:

Fordelene for grunneier er at han kan benytte eiendommen til fritidsbolig. Det er også objektivt rasjonelt å utnytte eksisterende bygningsmasse til et formål den egner seg til. Ulempene for omgivelsene kan være at uteområdet på eiendommen vil bli brukt mer/på en annen måte. Dette gjelder imidlertid en veldig smal stripe nord og vest for bygningen, der det i dag ikke er tilgjengelig for allmennheten. Fordelene er større enn ulempene og dispensasjon kan derfor gis.

Samlet vurdering

Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at utnyttelse av eksisterende bebyggelse i avsatt byggeområde er rasjonelt og at fritidsbolig vil gi begrenset bruk av eiendommen. Kommunen mener dette er forhold ved eiendommen, som ikke gir presedens i andre saker. Kommunen kan derfor gi dispensasjon.

Vurdering etter naturmangfoldloven

Tiltaket gjelder bruksendring og det er derfor ikke nødvendig med vurdering etter naturmangfoldsloven.

Visuelle kvaliteter

Lovfestede krav er ivare tatt.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ.

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, sjettedde ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 1880/22.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø
konst. areal- og byggesakssjef

Ingvill Granodd
ingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Leiv Åge Ånensen

Rogaland fylkeskommune

Statsforvaltaren i Rogaland

Vestre Karmøyveg 258

Postboks 130 Sentrum

Postboks 59 Sentrum

4275

4001

4001

SÆVELANDSVIK

STAVANGER

STAVANGER

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.
Retten 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.