



Vinkel Arkitekter As

Eikeskogvegen 22

5570 AKSDAL

Dato: 15.12.2022

Dokumentnummer: 22/9485-2

Deres referanse: Helena Jacobsen

Saksbehandler: Karl Inge Stumo

Tillatelse til tiltak - Bruksendring fra skolefritidsordning til bolig - gnr. 68 bnr. 100 - Austre Karmøyveg 103

Adresse Austre Karmøyveg 103	Gårdsnr. 68	Bruksnr. 100	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker Vinkel Arkitekter As Eikeskogvegen 22 5570 AKSDAL	Tiltakshaver Karmøy Kommune			
Type tiltak/bygning / Bruksendring				

Vedtak

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

Følgende tiltak er godkjent:

- Bruksendring til bolig
- Mindre innvendige endringer

Det foreligger merknad fra nabo, merknad anses i det vesentlige ivaretatt av søker.

Søknad og saksopplysninger

Adresse Austre Karmøyveg 103	Gårdsnr. 68	Bruksnr. 100
--	-----------------------	------------------------

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon mottatt 28.10.2022.

Søknad om ansvarsrett

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

Plangrunnlag

- Plantype: kommuneplan
- Planformål: Bolig

Avstander

- Avstand til nabogrense: uendret

Lokalisering og høydeplassing

- Det foreligger avstandserklæringer fra gbnr. 68 og gbnr. 2 Avstandserklæringer bør tinglyses.

Dette tiltaket krever ikke utstikking av plassering i plan og høyde.

Unntak fra enkelte bygningstekniske krav

Det er søkt om fritak fra deler av krav i TEK:

Fravik

Viser til Plan- og bygningsloven § 31-2 fjerde ledd hvor det åpnes for å gi tillatelse i eksisterende byggverk uten å følge de tekniske kravene i byggeteknisk forskrift.

Kommunen kan gi tillatelse til endring av eksisterende byggverk også når det ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader dersom bruksendringen er forsvarlig for å sikre hensiktsmessig bruk.

TEK 17 § 12-9 Bad og toalett

Det søkes om fravik fra krav i TEK om at boenheten skal ha minst et bad der fri gulvplass gir snuareal for rullestol.

Dagens bad ligger i 2. etasje, badet har behov for noe oppussing, men rom størrelse vil ikke bli endret.

Det er ikke mulighet for snuareal for rullestol på badet. Det søkes om fravik fra gjeldene krav.

TEK 17 § 12-13- Dør port og lignende

Det søkes om fravik fra TEK 17 § 12-13. I deler av boligen har eksisterende dører fri bredde på mindre enn krav som er 0,76 m. Det søkes om fravik fra gjeldene krav om fri bredde. Der det vil bli behov for utskifting av dører blir disse endret i henhold til dagens krav i TEK.

TEK 17 § 14-3 Energiltak

Tiltaket medfører ingen endring i eksisterende fasade. Eksisterende vinduer, vegger, tak og golv oppgraderes da ikke iht. gjeldende krav i TEK 17. Bygget er bygget i mur, noen rom er isolert. Dette gjelder rom for varig opphold.

Noen rom i kjeller er uisolert, dette er rom for lager og ventilasjon.

Oppgradering av eksisterende bygningsmasse til dagens standard vil være en uforholdsmessig kostnad som ikke står i forhold til energibesparelsen ved en slik oppgradering.

TEK 17 § 13-5 Radom

Det søkes om fravik til krav om radom i TEK 17 § 13-5

Det er ikke mulig å etablere radonsperre mot grunnen i eksisterende tiltak.

I medhold av Pbl §31-2 gis det fritak fra deler av krav i TEK som omsøkt.

Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling i samsvar med reglene i pbl § 21-3

Det er mottatt merknad med spørsmål fra Gnr. 68, bnr. 123

Det sies ingenting om hva slags bolig det er planer om. heller ikke noen tegninger om hva som skal bygges om/ restaureres. og jeg skulle også vist om mollhaugen i hagen er planlagt fjernet, da denne har skapt ett stort press på murene nerforbi hos min far. Disse murene har sprukket. I tillegg skulle jeg likt å vite hvor d planlegges tilkomst til denne boligen

Søkers svar:

Viser til innsendte spørsmål til nabovarsel på Gnr 68/ Bnr 100

Søknad om bruksendring fra skolefritidsordning til bolig.

Boligen skal benyttes som kommunal bolig.

Boligen vil bli noe oppgradert, men ikke søknadspliktig arbeid.

Boligen vil få adkomst fra Austre Karmøyveg, via port inn til eiendommen på nordsiden.

Ta gjerne kontakt med boligkontoret i Karmøy kommune om du har spørsmål ang moldhaug i hage.

Saksbehandlers vurdering:

Spørsmål/henvendelse fra nabo anses i det vesentligste ivaretatt og besvart av søker.

Dette med moldhaugen er ikke noe som hører sammen med søknaden om bruksendring, men saksbehandler har vært i kontakt med eiendomsavdelingen og de bekrefter at de skal se på utearealet og rydde/ordne i forbindelse med klargjøring av bolig..

Samlet vurdering

Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at søknad godkjennes.

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 ivaretatt.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

Gebyr	Pris	Antall	Beløp
3.12.5 - Fravik fra teknisk forskrift	2750	1	2750
3.13.2 - Bruksendring hel boenhet, større bygg/ næringsbygg – gjelder ikke ved totalombygging. Da benyttes punktene som for nybygg § 20-3	9500	1	9500
Totalt gebyr å betale			12 250

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. 1972/22.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø
konst. areal- og byggesakssjef

Karl Inge Stumo
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Helge Nornes
Karmøy Kommune

Liarfjell 76

4250

Kopervik

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.