



Jan-Roger Haugen

Kvamsvegen 146

5590 ETNE

Dato: 03.01.2023

Dokumentnummer: 22/9787-3

Deres referanse:

Saksbehandler: Karl Inge Stumo

Tillatelse til tiltak - Dispensasjon for bruksendring - naust til fritidsbolig - gnr. 133 bnr. 117 - Vaholmvegen 2

Adresse	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Vaholmvegen 2	133	117		
Ansvarlig søker Tiltakshaver	Tiltakshaver Jan-Roger Haugen Kvamsvegen 146 5590 ETNE			
Type tiltak/bygning / Dispensasjon-fritidsbolig i boligområde				

Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4. Dispensasjon fra Pbl §12-4 «Rettsvirkning av reguleringsplan» jf formål Bolig er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Følgende tiltak er godkjent:

- Dispensasjon fritidsbolig

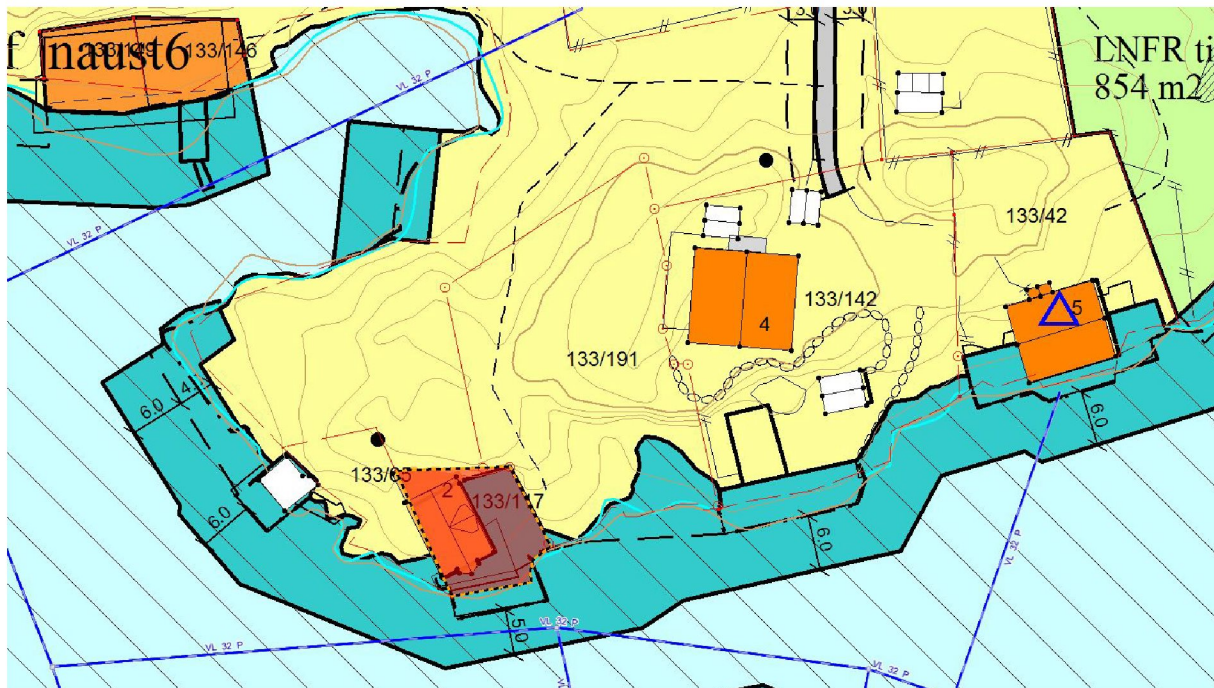
Det gjøres oppmerksom på at det må søkes om fysisk bruksendring inkludert vann/avløpsløsning før bygget kan tas i bruk som fritidsbolig.

Søknad og saksopplysninger

Adresse	Gårdsnr.	Bruksnr.
Vaholmvegen 2	133	117

Plangrunnlag

- Plantype: reguleringsplan
- Planformål: Bolig



Avstander

- Avstand til nabogrense: 0 meter avstandserklæring må foreligge ved søknad om bruksendring.

Lokalisering og høydeplassering

- Gjelder dispensasjon bestående bygg nede til venstre- grått tak med takark



Nabovarsling

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

Dispensasjon

- Tiltaket er i strid med formål bolig.

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.

Tiltakshavers begrunnelse:

Naustet ligger i reguleringplan for boligformål, hvor naustet besitter karnapp i 2 etg og har en grunnflate på 40 kvm. Naustet er pent opparbeidet av min far som var snekker, hvor det blir beskattet som særdeles fint hos Karmøy kommune. Tomtens størrelse på 157 kvm og naustets belgenhet på tomten, gjør at eiendommen med fordel kan brukes til overnatting og ha en bruksverdi mer enn til bare oppbevaring av båt og fiskeutstyr.

Med tanke på fremtidig kloakk, har tomten plass til dette i nord, hvor det ellers er god ute plass i øst og sør rundt naustet. I første omgang er det tenkt bio toalett, hvor retningslinjer for kloakk utslipp på Feøy vil bli fulgt.

Naustet er bygget helt i grensen på tomten i vest, som gjør at man har veldig god ute plass rundt naustet. Med tilkomst i nord på tomten med sti, hvor det er god kapasitet og tilgjengelighet på kommunalt vann med innføring fra sjø eller i nord. Referer til inntegning i vedlagt kart. Feøys komite for ansvar relatert til tilkobling, meddeler at det er kapasitet for 70mm rør ikke fører til konsekvenser for noen på eksisterende tilkoblinger for vannledning.

Med tanke på at naustet befinner seg i regulert boligområde, vil en tilført fritidsbolig ikke påføre området vesentlig høyere belastning. Hvor jeg ikke kan gjengi noen negative konsekvenser med denne endring.

Dette er en eiendom som er i familien, hvor jeg ønsker å videre utvikle den og ta vare på den i fremtiden.

Det er forventet mer tid ilag med familie og venner som er på Feøy i dag. Her ute har jeg min mor, bror, søster, onkler og tanter, hvor igjen min familie vil kunne få mer kvalitetstid med dem. Hvor bruken forventes mer, med muligheter for overnatting. Håper med dette at denne dispensasjonen ikke kolliderer med deres langsiktige reguleringsplan for Vaholmen og at det kan ses på som positivt med mer befolkning i dette området.

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt:

Hensynet bak formålet er å sikre areal til bolig på Feøy nær butikk/kai som er sentralt for Feøy. Omsøkte dispensasjon gjelder bestående naust som er ca 80kvm BRA med takark:



Dette er et bestående bygg på utskilt tomt med god adkomst fra sjø til eksisterende bygg og kort gåavstand til butikk. Dispensasjonen vil ikke endre mulighetene for å bygge boliger i området og hensynene bak bestemmelsen anses ikke vesentlig tilsidesatt.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt:

Ulempene ved dispensasjon er i hovedsak tilsidesettelse av formål bolig- ulempene anses som svært små da det her gjelder et bestående bygg. Det er 5 andre bestående bygg i planområdet-Bolig5 av disse er 3 bolig og 2 fritidsbolig. Fordelene er i hovedsak tiltakshaver som får økt sin bruksverdi av eiendommen med bestående bygg. Det anses også som en fordel for Feøy-samfunnet- planens formål fra planbeskrivelsen:

Formål med reguleringen vil være å:

- styrke lokalsamfunnet på Feøy med å styrke helårsbosetting
- styrke turisme og fritidsbosetting
- skape muligheter for å drive næring som passer i omgivelsen
- bevare og styrke jordbruksområder
- la uberørte områder fortsatt være uberørt
- ta hensyn til strandsoneverdier, landskap og naturverdier

Planens formål som i hovedsak er å styrke bosetting (bolig og fritidsbolig) samt bevare landbruk, natur og strandsone anses alle ivaretatt ved at omsøkte tiltak er bruksendring av bestående bygg til fritidsbolig. Fordelene anses klart større enn ulempene.

Samlet vurdering

Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at vilkårene i Pbl §19-2 er ivaretatt og nødvendig dispensasjon gis.

Vurdering etter naturmangfoldloven

Tiltaket vil bli plassert på areal som 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
3.12.3 - Dispensasjon fra andre forhold, lov, forskrift, avstandskrav, etc.	7500	1	7500
Totalt gebyr å betale			7500

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. .

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø
konst. areal- og byggesakssjef

Karl Inge Stumo
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Situasjonsplan

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.