



Knut Waage
Eidevegen 71I
4250 KOPERVIK

Dato: 07.03.2023
Dokumentnummer: 23/961-6
Saksbehandler: Birthe Smistad

Tillatelse til tiltak - Bruksendring fra hytte til bolig - gnr. 107 bnr. 35 - Fosnavegen 61

Adresse Fosnavegen 61	Gårdsnr. 107	Bruksnr. 35	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker Knut Waage Eidevegen 71I 4250 KOPERVIK	Tiltakshaver Knut Waage Eidevegen 71I 4250 KOPERVIK			
Type tiltak/bygning Bruksendring / fritidsbolig				

Vedtak

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

Dispensasjon fra samme lovs § 1-8 er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Følgende tiltak er godkjent:

- Bruksendring fra fritidsbolig til bolig.

Kommunen godkjenner Knut Waage 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.

Kommunen gjør unntak fra:

- energi
- kontroll av lufttetthet og våtrom
- Isolering tak og vegger

Søknad og saksopplysninger

Søknad om tillatelse til tiltak.

Adresse Fosnavegen 61	Gårdsnr. 107	Bruksnr. 35
Bebyggd areal (BYA) bolig	50 m ²	
Antall etasjer	1	
Takform	Saltak	
Grad av utnyttelse	4 %	
Bebyggd areal (BYA) anneks	24,5 m ²	
Antall etasjer	1	
Takform	Saltak	
Vann	Kommunalt vannverk	
Kloakk	Kommunalt avløpsanlegg	
Atkomst	Til kommunal vei, foreligger veirett over gbnr. 107/1	

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon mottatt 31. januar 2023 med journaldato 31. januar 2023.

Søknad om ansvarsrett som selvbygger

Foretak	Funksjon	Tiltaksklasse
Knut Waage, selvbygger	SØK Hele tiltaket	1
Knut Waage, selvbygger	PRO Ansvar jf. søknad	1
Knut Waage, selvbygger	UTF Ansvar jf. søknad	1

Rørleggermelding

Kommunen har 07.02.23 godkjent rørleggermelding fra TEQVA Haugesund AS.

Kart og koordinatliste for ferdig plassering av stikkledninger/avløpsanlegg skal legges ved søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, jf. pbl. § 21-10.

Plangrunnlag

- Plantype: kommuneplan
- Planformål: bolig
- Utnyttingsgrad: 40 %
- Høyde: 8 m

Avstander

- Avstand til nabogrense: 4 m (målt i kart)
- Avstand til nærmeste bygning: 17 m (målt i kart)
- Avstand til midten av vei: > 10 m

Lokalisering og høydeplassering

Dette tiltaket krever ikke utstikking av plassering i plan og høyde, foresatt at nøyaktige grenser mot naboer er kjente.

- Tiltaket skal plasseres i samsvar med godkjent situasjonskart og fastsatt høyde.
- Ingen deler av tiltaket skal komme nærmere offentlig vann- eller avløpsledning eller gassledning enn 4,0 m. Ved tvil må kommunen kontaktes.

Unntak fra enkelte bygningstekniske krav

Det følger av pbl. § 31-2 at kommunen kan gi tillatelse til ombygging og rehabilitering av eksisterende byggverk også når det ikke er mulig å oppfylle tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader, så sant ombyggingen er forsvarlig.

Det søkes om fravik fra energi, lufttetthet og uavhengig kontroll i den forbindelse. Yttervegger og tak har ikke nok isolasjon i henhold til TEK17, men det er vanskelig og meget kostbart å utbedre dette. Dette gjelder også for ventilasjonsanlegget. En slik oppgradering ville vært mer kostbart enn å rive fritidsboligen og bygge nytt. Boligen har likevel god energibesparing da den har bedre isolasjon enn boliger som ble bygget før tiden samt at gulv er blitt etterisolert.

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 pbl. § 1-8.
- Søkerens begrunnelse: «Det søkes om bruksendring av eks. fritidsbolig til bolig på ovennevnte eiendom. På grunn av at tiltaket ligger i strandsonen (40m fra strandlinje), så søkes det om dispensasjon fra pbl. § 1-8 og har følgende informasjon om søknaden:

Eiendommen er fradelt og bebygd fra før med en fritidsbolig og en bruksendring vil ikke endre forholdene på eiendommen. Fritidsboligen ligger 40m fra sjøkant og det er god plass til passasje for allmennheten, men jeg nevner at eiendommen er såpass bratt at det er umulig/svært begrenset for allmennheten å ta seg frem i strandsonen.

Eiendommen har formål «nåværende boligbebyggelse» i kommuneplan, en regulering av eiendommen vil kun medføre til kostnader og ikke endre noen bygningsforhold da dette kun gjelder en bruksendring. Området ellers er opparbeidet og bebygd med boliger uten krav til regulering, min eiendom er den siste i rekken for dette formål, boligen vil derfor være utfyllende i eks. boligrekke, det er bebyggelse nærmere sjø enn omsøkt tiltak. Med et utbygd boligområde så vil ikke bruksendringen skape presedens for området.

Bruksendringen vil ikke medføre til terrenginngrep, det er fra før godkjent kommunalt vann og avløp samt opparbeidet godkjent atkomst, naturmangfoldet vil derfor ikke bli berørt.

Jeg kan ikke se at formål bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt, bruksendringen er i henhold til kommuneplanens formål og jeg mener fordelene er langt større enn ulempene ved denne bruksendringen, håper på positivt svar.»

- Uttale fra sektormyndigheter:
 - Statsforvalteren i Rogaland: «Den omsøkte bruksendringen vil ikke endre forholdene på eiendommen i vesentlig grad. Bruksendringen vil ikke medføre terrenginngrep, da både bygning, adkomstvei og VA allerede er etablert. I tillegg er endringen i tråd med formålet i kommuneplanen. Vi vurderer at tiltaket ikke er i konflikt med våre sektorinteresser, og har ingen videre merknader.»
 - Rogaland fylkeskommune: Ingen merknader innen fristen.

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.

Naturmangfold og landskap blir ikke skadelidende av omsøkt tiltak, utover endret bruk på bolig. Landskap og friluftsliv vil ikke bli negativt påvirket av bruksendringen i seg selv, men allmenne interesser kan bli noe forringet ved at eiendommen får høyere utnyttelse og økt bruk. Dette er likevel vurdert i kommuneplan og kommunen mener derfor at omsøkt tiltak ikke vil tilsidesette hensyn bak bestemmelsen mer enn allerede overordnet plan for området.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt: Ved bruksendring til bolig vil eiendom bli i tråd med arealbruk satt i kommuneplan. Det er flere boligeiendommer nordover og kommunen kan ikke se noen ulemper utover plassering i strandsonen. Likevel er dette vurdert oppimot kommuneplan og kommunen mener derfor at omsøkt tiltak bruksendring ikke gir noen klart større ulemper enn fordeler.

Samlet vurdering

Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og det gis dispensasjon jf. pbl. § 19-2.

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. Dette er en eksisterende bygning og tiltaket har derfor ingen betydning for naturmangfoldet.

Visuelle kvaliteter

Lovfestede krav er ivaretatt.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

Gebyr	Pris	Antall	Beløp
3.13.2 - Bruksendring hel boenhet, større bygg/næringsbygg – gjelder ikke ved totalombygging. Da benyttes punktene som for nybygg § 20-3	9900	1	9900
3.18.2 - Mangelbrev	1090	1	1090
3.12.5 - Fravik fra teknisk forskrift	3000	1	3000
3.16.1 - Søknad om ansvar - Selvbygger	2600	1	2600

Totalt gebyr å betale			16590
------------------------------	--	--	--------------

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. 294/23.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø
konst. areal- og byggesakssjef

Birthe Smistad
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

North Ark As

Postboks 3

4291

KOPERVIK

Vedlegg:

Kart

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.