



Bygg-Start As  
Hovedgaten 68B  
4250 KOPERVIK

Dato: 16.03.2023  
Dokumentnummer: 22/10742-3  
Deres referanse: Tommy Andre Bårdsen  
Saksbehandler: Karl Inge Stumo

## Tillatelse til tiltak - Restaurering av eksisterende bolig med fasadeendring - gnr. 74 bnr. 5 - Ytralandvegen 40

<b>Adresse</b> Ytralandvegen 40	<b>Gårdsnr.</b> 74	<b>Bruksnr.</b> 5	<b>Festenr.</b>	<b>Seksjonsnr.</b>
<b>Ansvarlig søker</b> Bygg-Start As Hovedgaten 68B 4250 KOPERVIK	<b>Tiltakshaver</b> Edd Tveit Naravegen 32 4275 SÆVELANDSVIK			
<b>Type tiltak/bygning</b> Restaurering bolig/kai, heving bolig samt tilbakeføring/endring fasade				

### Vedtak

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

Følgende tiltak er godkjent:

Restaurering bolig/kai, heving bolig samt tilbakeføring/endring fasade. Arbeidet som beskrevet på kai er for øvrig å anse som vedlikehold.

Det er svært positivt at bolig ønskes satt i stand/tilbakeført jf uttale kommuneantikvar.

### Søknad og saksopplysninger

<b>Adresse</b> Ytralandvegen 40	<b>Gårdsnr.</b> 74	<b>Bruksnr.</b> 5
<b>Bebyggd areal (BYA)</b>	uendret m <sup>2</sup>	
<b>Bruksareal (BRA)</b>	uendret m <sup>2</sup>	

### Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon mottatt 12.12.2022.

## Søknad om ansvarsrett

Foretak	Funksjon	Tiltaksklasse
Bygg-Start As	SØK Hele tiltaket PRO Ansvar jf. søknad UTF Ansvar jf. søknad	



*Fasade mot sjø etter restaurering*

### Plangrunnlag

- Plantype: kommuneplan
- Planformål: LNF

### Avstander

- Avstand til nabogrense: uendret

### Lokalisering og høydeplassing

#### Unntak fra enkelte bygningstekniske krav

Søkers redegjørelse:

*Det er en eldre bolig som skal rehabiliteres. Under planlegging av tiltaket som også omfatter fasadeendring har kommuneantikvar vært involvert, noe som innebærer føringer som er vanskelig å forene med gjeldende TEK krav. Det vil gjennom bøtende tiltak som isolering og vindtetting av yttervegger, isolasjon oppå eksisterende tak med nytt sutak og taktekking og nye vinduer med lav U-verdi bli tilstrebet best mulig utførelse opp mot gjeldende krav.*

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

### Nabovarsling

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

### Dispensasjon

- Det er søkt om dispensasjon fra avstand til sjø, Pbl §1-8 men kommunen har vurdert tiltaket å være i samsvar med kommuneplanens §9.1.b og det er dermed ikke behov for dispensasjon.

## Uttale kommuneantikvar:

Byggeår for sjøhus/bolig skal være i 1890-årene. Dermed skulle bygget vært registrert i Sefrakregistrert. (alle bygg fra før 1900). Huset er likevel fanget opp og er med i kommunedelplan for kulturminners kulturminneliste. Huset er lagt inn i kategori B, kulturminner med høy verneverdi, som er viktige i en lokal sammenheng. Boligtypen vi finner her på Ytraland, med sjøhus nede og boligdel oppe, har vært vanlig i Karmøy. I dag finner vi dessverre få igjen av disse. Dette øker bygningens verneverdi. I tillegg ligger huset i et flott miljø med gammel hage, låvebro og murer. Driftsbygningen er revet. Kommuneantikvaren vurderer huset til å ha høy verneverdi. Vi ser det derfor som svært positivt at tiltakshaver ønsker å sette bygget i stand på den måten som er skissert i søknaden. Kommuneantikvaren er positiv til en mindre heving av bygget, for å kunne ta bygget i bruk på en tilfredsstillende måte. Vi har ingen kommentarer til rehabilitering av kai. Kommuneantikvaren mener takvindu bør kunne tillates. Det anbefales å se på muligheten for å benytte Velux-modellen GVO som er tilpasset eldre hus. Glassdør i første etasje ser ut til å være godt tilpasset byggets proporsjoner. Det beskrives i søknaden at taket vil heves med 20 cm på grunn av bl.a. isolering. Det er viktig at dette gjennomføres på en slik måte at taket fremdeles har et slankt uttrykk, tilsvarende det det har i Side 2av 2 dag. Etter telefonsamtale med ansvarlig søker/håndverkere forstår kommuneantikvar at det er hensikten å oppnå dette. Dersom det dukker opp spørsmål i tilknytning til gjennomføringen av dette eller andre ting ift. restaureringen av bygget er det bare å ta kontakt.

## 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.

## Samfunnssikkerhet

Flom, skred, rasvurdering, havstigning. 1.etasje fortsetter å brukes til naust.

## Visuelle kvaliteter

Lovfestede krav er ivaretatt. Det er svært positivt at tiltakshaver ønsker å sette bolig i stand/tilbakeføre denne jf uttale kommuneantikvar.

## Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

Gebyr	Pris	Antall	Beløp
3.10.5 - Til- og påbygg/ ombygging annet > 50kvm	7550	1	7550
3.12.5 - Fravik fra teknisk forskrift	3000	1	3000

<b>Totalt gebyr å betale- fratrukk 1887,50kr pga saksbehandlingstid</b>	<b>8662,50</b>
---	----------------

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. 342/23.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø  
konst. areal- og byggesakssjef

Karl Inge Stumo  
saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

### **Kopi til:**

Edd Tveit

Naravegen 32

4275

SÆVELANDSVIK

### **Vedlegg:**

Kommuneantikvarens kommentar

Situasjonsplan

Tegning - Fasader

## Klagerett

Du har rett til å klage på dette vedtaket. Klageretten er omtalt i forvaltningsloven § 28.

<b>Klagefrist</b>	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.
<b>Innhold i klagen</b>	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.
<b>Hvem sender du klagen til?</b>	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.
<b>Klageinstans</b>	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.
<b>Rett til å se dokumentene og til å kreve veiledning</b>	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.
<b>Kostnadene med klagesaken</b>	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.
<b>Klage til sivilombudsmannen</b>	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.