

Bygg-Start AS
Hovedgaten 68B

4250 KOPERVIK

Dato: 22.06.2023
Dokumentnummer: 22/5310-25
Deres referanse: Tommy Andre Bårdsen
Saksbehandler: Birthe Smistad

Tillatelse til tiltak - Tilbygg, bruksendring av 1. etg. og naust til fritidsbolig - Gnr. 22, bnr. 184

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-2, jf. § 20-1 godkjennes søknaden, med;

- tegninger, mottatt dato: 22.06.2023
- situasjonskart, mottatt dato: 03.06.2022
- erklæring om ansvarsrett for søker, prosjekterende og utførende.

Saken gjelder søknad om bruksendring av 1. etasje og hems fra naust til fritidsbolig, tilbygg og fasadeendring i nord, samt heving av gulvnivå og brannteknisk forbedring.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 er det gitt dispensasjon fra samme lovs § 1-8 i vedtak av 15.05.23.

Det er ikke merknader til søknaden.

Tiltaket tillates nå igangsatt.

Sektor areal og byggesak behandlet denne sak etter myndighet tildelt sektoren.

Når arbeidet er ferdig, skal tiltakshaver skriftlig be om ferdigattest på eget skjema.

Ansvar og kontroll

Det vises til innlevert gjennomføringsplan for prosjektering og utførelse.

Tiltaket plasseres i tiltaksklasse 1.

Tilsyn

Karmøy kommune vurderer å gjennomføre tilsyn i saken.

Kommunen gjør særlig oppmerksom på

- Takutspring og taknedløp må holdes inne på egen eiendom. Takvann og overflatevann skal ikke ledes inn på naboeiendom eller ut i offentlig veg.
- Parkering og snuplass må opparbeides på egen eiendom.
- Evt. krav i forbindelse med rørleggermeldingen fra 21.03.19 må etterkommes.
- Krav til rømningsveier skal ivaretas i samsvar med TEK § 11-14.
- Det skal monteres husnummerskilt på bygningen. Skiltet skal være lett synlig.
- Nødvendig antall røykvarslere må monteres.
- For bygningsdel som kommer nærmere nabogrense/annen bygning enn 4/8m må det treffes tiltak for å hindre spredning av brann mellom byggverk, jfr. TEK § 11-6.

Listen er ikke uttømmende. Tiltakshaver og ansvarlige foretak er ansvarlige for at tiltaket blir utført i tråd med gjeldende regelverk.

Avfall

Med hjemmel i plan- og bygningslovens (PBL) § 29-8 og teknisk forskrift Kap. 9 skal tiltak i PBL Kap. 20, tilfredsstille krav til forsvarlig avfallshåndtering. Håndtering av avfallet skal dokumenteres ved kvittering fra deponiplass eller som del av virksomhetens internkontrollsystem.

Beliggenhet og sokkelhøyde

Tiltakets minste avstand til nabogrense skal være 0 meter.

Det foreligger avstandserklæring: Gbnr. 22/185 og 22/183. Avstandserklæringer bør tinglyses.

Dette tiltak krever ikke utstikking av beliggenhet i plan og høyde, forutsatt at nøyaktig trasé for grense mot nabo er kjent.

Det forutsettes at ingen deler av tiltaket kommer nærmere gassledning eller offentlig vann- eller avløpsledning enn 4,0 m. Ved evt. tvil må det tas kontakt med kommunen.

Opplysninger om byggesaken

Arealplan

Kommuneplan : Blandet formål, herunder naust, bolig, fritidsbolig eller kontor jf. kommuneplanbestemmelse pkt. 8.3 a).

Tekniske anlegg

Utslipp	: Kommunalt avløpsanlegg
Vann	: Kommunalt vannverk
Overvann	: Til terreng
Atkomst	: Ingen endring

I søknad:

Naust

Bebygd grunnflate	: 68,1 m ²
Ant. etasjer	: 2
Takform/vinkel	: Saltak
Mønehøyde	: 6,9 m
Grad av utnyttelse	: 71 m ² / 37,9 %

Tilbygg

Bebygd grunnflate	: 2,9 m ²
-------------------	----------------------

Avstand

Nabogrense	: 0 m
Nærmeste bygning	: 0 m
Kotehøyde	: 1,29 moh

Tiltakets konsekvenser for naturmangfoldet

Tiltaket gjelder i hovedsak bruksendring og fasadeendring av eksisterende naust. Det er derfor ikke nødvendig å gjøre vurderinger etter §§ 8-12.

Samfunnssikkerhet

Det følger av kommuneplanbestemmelse pkt. 5.12 at bygninger ved sjø skal ha laveste golvnivå på kote + 2,5. Unntatt fra kravet er bygningsarealer der sjøvannsinntregning ikke vil påføre bygningen skader. Bygningen skal følgelig som utgangspunkt ha laveste golvnivå på kote + 2,5. For å vurdere flomfare har

kommunen bedt om at kotehøyde oppgis og vises på tegning. Det er sendt inn dokumentasjon fra ansvarlig søker på innmålt høyde på gulv ved inngangsdør og bakkant i sjøhusdel. Planlagt nye kotehøyder er + 1,29 til 1,37 moh.

Omsøkt bruksendring fra naust til fritidsbolig gjelder imidlertid kun 1. etasje og hems. En eventuell sjøvannsinntregning vil hovedsakelig påvirke naust i underetasjen.

Uttalelser fra andre myndigheter og sektorer

Kommuneantikvaren:

«Kommuneantikvaren har gjennom flere møter hatt dialog med tiltakshaver og ansvarlig søker på bakgrunn av vedtak i hovedutvalg teknisk og miljø. Det er nå oppnådd enighet om fasadeuttrykk.

Kommuneantikvaren mener det innsendte forslaget i større grad er tilpasset havnens særpreg, og at fasaden slik den fremstår på skissene vil harmonere bedre med bygningsmiljøet i havnen.

Som nevnt i tidligere uttaler er kommuneantikvaren svært positiv til at bebyggelsen i Ferkingstad havn settes i stand og tas i bruk. Vern gjennom bruk er et viktig prinsipp i kulturminnevernet. Det at en bygning er nyttig for eieren kan føre til at bygningen blir godt tatt vare på. Derfor er kommuneantikvaren positiv til bruksendringen. Ny bruk av denne type bebyggelse kan føre til godt bygningsvern og til at havneområdet i større grad tas i bruk, noe som er positivt både for bygningsvernet og for lokalmiljøet.»

Visuelle kvaliteter

Lovfestede estetiske krav er ivaretatt.

Varighet og klageadgang

Tillatelsen gjelder i tre år

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken. Ønskes tiltaket endret, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen må være godkjent før den gjennomføres. En ev endringstillatelse påvirker ikke 3 års-fristen.

Klagefristen er tre uker

Tillatelsen er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av parter i saken. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Med hilsen

Silvia May Stange
areal- og byggesakssjef

Birthe Smistad
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottaker:

kenneth.gabrielsen@haugnett.no

Kopi til:

Sven Jakobsen

STAVAVEGEN 32

4274

STOL

Vedlegg:

Oppdaterte tegninger/BYA - Gnr. 22, bnr. 184 - Stavavegen 95

Vedlegg:
Situasjonsplan