



Byggmester Jon Kåre Vannes
Øvrabøvegen 113
4260 Torvastad

Dato: 09.12.2022
Dokumentnummer: 22/9763-8
Saksbehandler: Birthe Smistad

Avslag - Midlertidig bruksendring fra fritidsbolig til bolig - gnr. 122 bnr. 225 - Røysundvegen 159

Adresse	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Røysundvegen 159	122	225		
Tiltakshaver Mathias Naustvik Johnsen Røysundvegen 156 5546 RØYSUND				
Type tiltak/bygning Midlertidig bruksendring / fritidsbolig				

Vedtak

Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 jf. 12-4.

Søknaden gjelder midlertidig bruksendring i 2 år fra fritidsbolig til bolig.

Søknaden er avhengig av dispensasjon fra pbl. § 12-4, rettsvirkning av reguleringsplan, herunder formål fritidsbolig. Søknad er også avhengig av fravik fra TEK17, snuareal for rullestol, men vurderinger knyttet til TEK vil ikke bli gjort så lenge søknad om bruksendring blir avslått.

Dette er en regulert fritidseiendom, i et regulert fritidsboligområde på Røysund som består av områder for fritidsbebyggelse og LNF. Også i kommuneplan er område avsatt til fritidsbebyggelse på vestsiden, men med et belte av boligbebyggelse på østsiden.

Søknad og saksopplysninger

Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett. Søknad skulle vært sendt inn som § 20-3 med krav til ansvarlig foretak, men da det uansett lå an til avslag ble ikke dette innhentet.

Adresse	Gårdsnr.	Bruksnr.
Røysundvegen 159	122	225
Bebygd areal (BYA)	80 m ²	
Vann	Kommunalt vannverk	
Kloakk	Kommunalt avløpsanlegg	

Tegningsdokumentasjon

Avslag er basert på tegningsdokumentasjon mottatt 7. november 2022 med journaldato 8. november 2022.

Plangrunnlag

- Plantype: reguleringsplan 5032 – Kjellå, Røysund
- Planformål: fritidsbebyggelse

- Grad av utnytting: 80 m²
- Byggehøyde: 5,5 m

Avstander

- Avstand til nabogrense: 4 m

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 regulert formål fritidsbebyggelse.
- Søkerens begrunnelse: «Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse og ved en bruksendring til boligformål vil endringen være i strid med regulert arealformål. Fritidsboligen blir i dag veldig mye brukt så bruken blir ikke så mye annerledes enn i dag. Det er vinterbrøytet vei helt frem til eiendommen, oppstillingsplass og snuplass på egen eiendom, offentlig vann og kloakk. Utfra det som er nevnt ovenfor så holder dette som kriterier for midlertidig bruksendring fra fritidsbolig til bolig og håper at dispensasjon kan innvilges.»

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 ulemperne etter en samlet vurdering.

Begge disse vilkårene må være oppfylt for at kommunen kan gi dispensasjon.

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt: Hensynet bak regulert formål fritidsbebyggelse er at bruken av område skal være fritidsbolig.

Området er regulert brukt til fritidsbebyggelse og småbåthavn, og det er ikke tenkt befolkningsøkning i området. En midlertidig bruksendring til bolig vil føre til en annen bruk, og økt bruk, enn det som planen legger opp til. Det er ikke ønskelig med spredt boligbebyggelse, og det er heller ikke ønskelig med bolig i andre områder enn boligformål. Det er andre krav knyttet til offentlige tjenester og infrastruktur for en bolig kontra fritidsbolig. Bolig er i motstrid med angitt formål og kommunen mener helt klart at hensynet bak regulert formål fritidsbebyggelse vil bli vesentlig tilsidesatt, selv ved en midlertidig bruksendring.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt: Vurdering av fordeler og ulemper blir ikke gjort så lenge vilkåret i første kulepunkt ikke er oppfylt.

Samlet vurdering

Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at vilkårene for dispensasjon **ikke** er oppfylt, jf. pbl. § 19-2 (2). Kommunen vil også bemerke at faren for presedens og sågar uthuling av plan også er vektlagt og at pbl. § 19-2 (1) også ville gitt avslag.

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.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

3.13.2 - Bruksendring hel boenhet, større bygg/ næringsbygg – gjelder ikke ved totalombygging. Da benyttes punktene som for nybygg § 20-3	9500	1	9500
3.12.3 - Dispensasjon fra andre forhold, lov, forskrift, avstandskrav, etc.	7500	1	7500

Totalt gebyr å betale	17000
------------------------------	--------------

Faktura blir ettersendt til tiltakshaver.

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. 1958/22.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø
konst. areal- og byggesakssjef

Birthe Smistad
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Mathias Naustvik Johnsen Røyksundvegen 156 5546 RØYKSUND

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.
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.