

Karmøy kommune
Rådhuset, postboks 167
4291 Kopervik

Eiendom: Gnr. 3 bnr. 2- Fiskebergvegen, 4276 Veavågen
Reguleringsplan: Uregulert
Kommuneplan: Naustområde - nåværende

Følgerev og søknad om dispensasjon

Vi viser til tilsynsrapport datert 15.03.2022 for sjøhusene på eiendom 3/2, seksjon 1-4, i Fiskebergvegen 111.

Det er i rapporten listet opp hvilke observasjoner som ble gjort på tilsynet. Slik vi ser det er de søknadspliktige tiltakene følgende:

- Bruksendring fra «sjøhus» til «WC» (seksjon 1, 3 og 4)
- Legge inn vann og avløp
- Utvendig trapp
- «Terrasser»

Alle tiltakene som er gjort er i 100-metersbeltet langs sjøen. «Terrassene» mot øst er bygd på terreng (lavere enn 50 cm over bakken), og er ikke å anse som tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1. De er likevel omfattet av tiltaksbegrepet i plan- og bygningsloven § 1-6 og omfattet av byggeforbudet langs sjøen. Vi søker derfor om dispensasjon for disse.

Fasadeendring er i utgangspunktet ikke forbudt i hundremetersbeltet, jf. pbl. § 1-8 annet ledd, første setning. Vi mener fasadeendringen heller ikke er vesentlig, da de ikke endrer bygningenes karakter. Endringene burde derfor etter vår vurdering vært unntatt fra søknadsplikt, jf. pbl. § 20-5 bokstav f. Hvis kommunen likevel mener dette er søknadspliktig kan dette betraktes som en søknad om tillatelse.

Redegjørelse og søknad om dispensasjon

Kommunen gjorde i brev av 15.03.2022 oppmerksom på at søknadspliktige tiltak vil være i strid med byggeforbudet langs sjøen, og at det derfor må søkes om dispensasjon.

Plan og bygningsloven § 1-8 første ledd:

«I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.»

På Karmøy kommune sine hjemmesider ligger det et dokument med forslag til definisjoner og kriterier for behandling av søknader om bruksendring i strandsonen. Selv om vi ikke søker om bruksendring til fritidsbolig, inneholder dokumentet likevel en del relevante definisjoner og vurderingskriterier for vår sak.



Bygningene som gjelder søknaden vår er godkjent som sjøhus, selv om arealet i kommuneplanen er avsatt til naust. Dokumentet har følgende forslag til definisjoner for naust og sjøhus:

Naust: Bygning til oppbevaring av båt. Uten vindu, med gavl mot sjø. Tørr bygning. Maks 30 m². Bygget skal alltid være plassert slik at man kan dra en båt inn i naustet. Dersom naustet ligger på vann, kan man kjøre båten inn i naustet.

RP: 1189 (Uthus, naust, badehus) - naust

KP: 1500 (Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg) – naust



Eksempel naust:

Uten vindu, og mulighet for å få båten inn i bygget.

Fritidsbolig/ sjøhus: Hytte ved, på eller i sjøen. Kan også ha naust i 1. etasje. Vinduer, balkonger, brygger, våtrom, soverom, kjøkken mv. er tillatt. Maks 80/120 m². Beboedd del av bygg må alltid ligge over farenivå for flom/havnivåstigning (2,5 m).

RP: 1120-1122 (Fritidsbebyggelse)

KP: 1120 (Fritidsbebyggelse)



Eksempel fritidsbolig:

Naust i nedre del, beboelsesrom i øvre del

Ifølge dokumentet er det hensynet til natur og friluftsliv og om tiltaket fører til ytterligere privatisering, som er vesentlig å vurdere. Det aktuelle området som gjelder for søknaden vår, er i dag bebygd med private sjøhus og naust. Tiltakene vi søker tillatelse til er hovedsakelig ikke synlige fra utsiden og vil ikke ha negativ innvirkning på områdets landskap eller natur/kulturmiljø. Tiltakene vil heller ikke utgjøre noen endring på hensynet til friluftsliv eller andre allmenne interesser.

Teknisk sjef viser avslutningsvis i dokumentet til formålsbestemmelsene i naturmangfoldloven, friluftsloven og plan- og bygningsloven. Vi kan ikke se at tiltakene vi søker tillatelse til vil tilsidesette hensynene i formålet til disse lovene. I tillegg foreslås det en rekke kriterier som kan vektlegges som positive/taler for bruksendring. Slik vi ser det er nær sagt alle de positive konsekvensene som teknisk sjef lister opp relevante i vår sak:

1. Tiltakene fører ikke til ytterligere privatisering
2. Området er ferdig utbygd
3. På grunn av annen bebyggelse er det ikke passasje langs sjøen. Tiltakene vi søker tillatelse til medfører derfor ingen endring på ferdselsmuligheter. Kaien er også privat og allmennheten har ikke noen rett til å benytte denne til å fiske eller oppholde seg, jf. frilufsloven § 7.
4. Eksisterende kai/brygge skal ikke utvides
5. Det er mulig å ferdes på kaien, men ikke passere da kaien stopper i nabobebyggelse.
6. Det er godkjent avløpsordning
7. Det er parkering
8. Arkitekturen/bygningene er allerede godkjent
9. Ingen nabomerknader
10. Ingen ulemper for dyrka mark, beiter osv.
11. Ingen endringer i terrenget

Bruksendring

Bøteloft på sjøhus er rom som er beregnet for varig opphold, i motsetning til en bod, og må derfor betegnes som en hoveddel. Innredningen på bøteloftet er ikke til hinder for at bygget kan brukes etter hensikten. Det er fortsatt god anledning til å arbeide med tauverk og andre redskaper oppe.

Delen nede er egnet til å oppbevare båt, teiner, nøter og garn og annet sjørelatert utstyr. Gitt funksjonen til sjøhuset, er det naturlig at en vil oppholde seg her opptil flere timer sammenhengende om dagen eller kvelden. At det da er tilrettelagt med et enkelt kjøkken/arbeidsbenk for å lage mat fremstår ikke urimelig. Det er heller ikke unaturlig at det er toalett i sjøhuset.

Seksjon 1 og 2 har wc/forbrenningstoalett på bøteloftet. Siden bøteloftet allerede er en hoveddel, forutsetter vi at det ikke er behov for søknad om bruksendring (hoveddel til hoveddel).

Vi mener de bygde hemsene heller ikke kan anses å være søknadspliktige. De berører ikke bærende konstruksjoner og vil heller ikke påvirke bruksarealet i bygget.

Samlet sett kan vi ikke se at bruken av bøteloftet er i strid med det som allerede er godkjent.

Nede i seksjon 1, 3 og 4 søkes det dispensasjon og bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel for etablering av wc. Dusjene som ble observert på tilsyn foreslås tatt bort.

Vann og avløp

Sjøhusene har fått godkjent tilknytning til offentlig vann og avløp. Det er likevel påpekt at det mangler formell tillatelse fra plan- og bygningsmyndighetene til dette.

I politisk arbeidsdokument for bruksendring fra naust til fritidsbolig skriver teknisk sjef: «... Samtidig har andre deler av administrasjonen (vann, avløp og renovasjon) gitt mange tillatelse til å legge inn vann og avløp i naust. Dette har skapt forvirring for innbyggerne når det gjelder hva som er lov eller ikke.



Selv om innlegging av vann og avløp og tilkobling til offentlig nett er en mer eller mindre privatrettslig sak mellom kommunen som eier av anlegget og tillatelse til bruk/bruksendring er en offentligrettslig avgjørelse er ikke det noe som innbyggerne så enkelt skjønner forskjell på.»

I vårt tilfelle er det søkt om og godkjent tilknytning til offentlig VA. Eierne har dermed i god tro lagt inn vann og avløp, etter tillatelse fra kommunen. Hvis det eventuelt var nødvendig med enda en tillatelse fra en annen etat, er det ikke rimelig at eierne skulle ha kjennskap til dette, ref. kommunens egne kommentarer over. Vi forventer derfor at det gis dispensasjon og tillatelse til å ha innlagt vann og avløp.

Utvendig trapp

Den utvendige trappen i sør har et BYA på 5 m² og sikrer en utvendig forbindelse mellom kaien og veien på oppsiden. Den ligger tilbaketrukket fra sjøhusfrontene og har ingen negative konsekvenser for de hensyn som byggeforbudet skal ivareta.

Trappen er en konstruksjon som følger terrenget og er ikke en del av bygningen.

Terrasser

Terrassene som er beskrevet av kommunen er inngangsparti til sjøhusenes annen etasje på østsiden. De er plassert i terreng (lavere enn 0,5 meter over gjennomsnittsterreng) og er i seg tiltak som er unntatt søknadsplikt. De er likevel omfattet av byggeforbudet langs sjøen og vi søker om dispensasjon.

Terrassene berører ingen av de hensyn som byggeforbudet er ment å ivareta på en negativ måte. Tvert imot rammer terrassen inn inngangspartiene på en ryddig måte som er positivt for omgivelsene og for eierne.

Oppsummering

Sjøhusene vil med godkjenning av de søkte tiltakene fortsatt være å betrakte som sjøhus. Ingen av seksjonene har alle hoveddelene som er nødvendige for at det oppstår en boenhet. Det er heller ikke intensjonen at dette skal være fritidsboliger.

Gjeldende bestemmelse for området står i kommuneplanen punkt 8.4, bestemmelser for naust. Vi anser ikke disse for å være relevante, da bygningene og bruken som sjøhus allerede er godkjent.

Med vennlig hilsen

Hein Tangen
Hein Tangen

