



Bygg-Start AS  
Hovedgaten 68B  
4250 KOPERVIK

Dato: 06.12.2022  
Dokumentnummer: 22/5310-9  
Deres referanse: Tommy Andre Bårdsen  
Saksbehandler: Hanna Meidell Dahle

## Vedtak om avslag- Tilbygg, bruksendring av 1.etg og naust til fritidsbolig og fasadeendring - gnr. 22 bnr. 184 - Stavavegen 95

<b>Adresse</b> Stavavegen 95	<b>Gårdsnr.</b> 22	<b>Bruksnr.</b> 184	<b>Festenr.</b>	<b>Seksjonsnr.</b>
<b>Ansvarlig søker</b> Bygg-Start AS Hovedgaten 68B 4250 KOPERVIK	<b>Tiltakshaver</b> Sven Jakobsen STAVAVEGEN 32 4274 STOL			
<b>Type tiltak/bygning</b> Bruksendring, tilbygg, fasadeendring / naust				

### Vedtak

Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 19-2, jf. pbl. § 1-8, Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag.

### Søknad og saksopplysninger

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.

Eiendommen ligger i område avsatt til blandet formål i kommuneplanens arealdel. Det er ingen byggegrense mot sjø i gjeldende kommuneplan.

Omsøkt tiltak er i strid med det nasjonale byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen, jf. pbl. § 1-8.

<b>Adresse</b> Stavavegen 95	<b>Gårdsnr.</b> 22	<b>Bruksnr.</b> 184
<b>Bebygd areal (BYA)</b>	2,9 m <sup>2</sup>	
<b>Vann</b>	Kommunalt vannverk	
<b>Kloakk</b>	Kommunalt avløpsanlegg	

### Historikk

Kommunen varslet i brev datert 27. september 2022 om at kommunen vurderte å innføre midlertidig forbud

mot tiltak for omsøkt eiendom, jf. pbl. § 13-1. Bakgrunnen var at eiendommen ligger innenfor område hvor kommunen varslet om oppstart av områdeplan for Ferkingstad havn. Et mål for reguleringsplanarbeidet er å trekke opp retningslinjer for hvilken bruk de eksisterende naustene skal ha. Det er også et mål at planprosessen skal avklare og gi retningslinjer for utforming av eventuelle nye bygg og endringer av eksisterende bygg innenfor området.

Hovedutvalg teknisk og miljø vedtok 22. november 2022 følgende:

*«Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar midlertidig forbud mot tiltak innenfor området som omfattes av oppstartsvarsel for reguleringsarbeid, Ferkingstad havn. Vist på kart datert 17.08.22 og varsel om forbud datert 13.10.22. Jf. plan- og bygningsloven § 13-1. Oppretting og endring av eiendom, eller tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 og andre tiltak som kan vanskeliggjøre planarbeidet, kan ikke settes i gang før området er undergitt ny regulering.*

*Kommunen kan gi samtykke til tiltak som ikke vanskeliggjør planleggingen av ny reguleringsplan.*

*Søknader som allerede ligger inne skal behandles etter gjeldende planer».*

Det ble følgelig vedtatt midlertidig forbud mot tiltak for området, men slik at søknader som allerede lå til behandling skulle behandles etter gjeldende planer.

### **Tegningsdokumentasjon**

Avslaget er basert på tegningsdokumentasjon mottatt 3. juni 2022 og høydekart mottatt 2. desember 2022.

### **Søknad om ansvarsrett som selvbygger**

<b>Foretak</b>	<b>Funksjon</b>	<b>Tiltaksklasse</b>
Bygg-Start AS Bygg-Start AS, selvbygger Svein Jakobsen Bygg Start AS, selvbygger Svein Jakobsen	SØK Hele tiltaket PRO Ansvar jf. søknad UTF Ansvar jf. søknad	1

### **Rørleggermelding**

Kommunen har godkjent rørleggermelding fra 21.03.2019.

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: blandet formål, herunder naust, bolig, fritidsbolig eller kontor, jf. kommuneplanbestemmelse 8.3 bokstav a

### **Avstander**

- Avstand til nabogrense: 0 meter
- Avstand til nærmeste bygning: 0 meter

### **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 byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen, jf. pbl. § 1-8.

### **Søkerens begrunnelse for dispensasjon:**

*«Da kommuneplan ikke viser byggelinje mot sjø søkes det om dispensasjon for pbl. §1-8. Søkt bruksendring med mindre tilbygg og fasadeendring endrer ikke på byggets plassering. På grunnplan med fasade mot brygge/sjøside vil bruken være uendret, altså naust/ sjøbod som i dag. Det vil heller ikke bli utført fasadeendringer på*

dette plan. I plan over søkes det om bruksendring fra naust/sjøbod til fritidsbruk. Derfor søkes det om en fasadeendring på dette plan som gjør at disse arealene får bedre lysforhold (dagslys).

Søkt bruksendring vil også bidra til mer aktivitet knyttet til sjøen og naustdelen av bygget som igjen vil være med på å styrke det maritime miljøet i Ferkingstads havneområde.

Søkt tiltak er innenfor kommuneplanens bestemmelser om utnyttelsesgrad og arealformål (kombinert bebyggelse og anleggsformål).

Det er i samme havneområde blitt godkjent lignende bruksendringer tidligere. Det søkes om en mindre endring av fasade i nord, her ønskes det å etablere et mindre til bygg (2,9 m<sup>2</sup>) i kombinasjon med uttrukket hems som gir et bedre og skjermet inngangsparti.

Det er god adkomst til bygget med etablert parkering og snuplass på eiendommens nordside. Håper dispensasjon kan gis på dette grunnlag».

### **Uttale fra sektormyndigheter:**

Saken har vært oversendt Statsforvalter i Rogaland og Rogaland fylkeskommune for uttale:

#### Statsforvalter i Rogaland:

«Eiendommen ligger innenfor område hvor kommunen har varslet oppstart av områdeplan for Ferkingstad havn. Et mål for dette reguleringsplanarbeidet er å trekke opp retningslinjer for hvilken bruk de eksisterende naustene skal ha. Det er også et mål at planprosessen skal avklare og gi retningslinjer for utforming av eventuelle nye bygg og endringer av eksisterende bygg innenfor området. Å åpne opp for behandling av dispensasjonssøknader innenfor planområdet vil undergrave dette arbeidet. En bruksendring fra naust til fritidsbolig har et generelt stort konfliktpotensial, og bruken av en fritidsbolig vil øke den privatiserende virkningen på havna vesentlig i forhold til et naust/sjøhus. Ferkingstad havn har et stort antall naust/sjøhus. En eventuell dispensasjon i denne saken vil derfor gi uheldige føringer for lignende saker i området, som kan undergrave arbeidet med områdeplanen ytterligere. Statsforvalteren fraråder bruksendringen i form av en dispensasjonssak. En eventuell bruksendring bør avklares i det pågående planarbeidet for Ferkingstad havn, slik at de samla virkningene for strandsoneinteressene kan vurderes».

#### Rogaland fylkeskommune, plan- miljø- og samfunnsavdelingen:

«Eiendommen ligger innenfor et område der det nylig er varslet oppstart av arbeid med kommunal områderegulering (plan-ID 2140, Ferkingstad havn). Målet med planarbeidet er ifølge oppstartsvarsel bl.a. å «trekke opp retningslinjer for hvilken bruk de eksisterende naustene kan ha. Det er også et mål at planprosessen skal avklare og gi retningslinjer for byggutforming av eventuelle nye bygg, og endringer av eksisterende bygg innenfor området.»

Fylkesdirektøren anbefaler at behandling av søknad venter til dette planarbeidet er ferdig. Som det er pekt på i oversendelsen vil bruksendring fra sjøhus til fritidsbolig medføre økt grad av privatisering i strandsonen. Gjennom et reguleringsarbeid kan det gjøres en mer helhetlig vurdering av hvordan bruksendring av naust i området vil påvirke allmennhetens tilgang, og ev. om det er behov for bestemmelser eller andre grep for å ivareta allmennhetens interesser.

I oversendelsesbrevet er det vist til at området er markert med FB (fritidsbebyggelse) i kommuneplankartet. Fylkesdirektøren ber kommunen kontrollere om denne påskriften gjelder det aktuelle området med kombinert bebyggelse, eller om påskriften er knyttet til tilgrensende område avsatt til fritidsbebyggelse»

### **Kommunens 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 vilkår må være oppfylt for at kommunen kan gi dispensasjon.

### 1. Vurdering av vilkåret i første kulepunkt:

#### *1.1 Hensynene bak byggeforbudet i pbl. § 1-8 annet ledd:*

Eiendommen ligger i område avsatt til kombinert bebyggelse- og anlegg i gjeldende kommuneplan. Det er ingen byggegrense mot sjø. Omsøkt tiltak er følgelig avhengig av dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen.

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.

Lovgiver har vært særlig opptatt av at strandsonen langs sjø og vassdrag skal tas vare på av hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, ferdselsmuligheter og landskapsbildet, jf. pbl. § 1-8 (1). En bruksendring fra naust til fritidsbolig vil øke den privatiserende virkningen av havnen i forhold til naust, og kunne ha et stort konfliktpotensial. En slik privatiserende virkning bør etter kommunens syn tas stilling til i den pågående planprosessen for området, og ikke gjennom enkeltvis dispensasjoner.

Hensynet til natur- og kulturmiljø er fremhevet i pbl. § 1-8 første ledd som et viktig hensyn i strandsonen. Det vises til uttale fra kommuneantikvar:

*«Kommunen har nylig avholdt internt oppstartsmøte for reguleringsplan av havneområdet. Hovedformål med planen er vern av den særpregete bebyggelsen. Det vil om kort tid gå ut varsel om oppstart av planarbeid. I planen vil det komme detaljerte reguleringsbestemmelser som gir en retning på hvilke fasadeendringer som kan tillates i området. Kommuneantikvaren mener man burde lagt byggesaker på vent inntil nye planbestemmelser er på plass. Men i påvente av denne planen arbeider kommuneantikvaren etter følgende retningslinjer for havneområdet (...).»*

Kommuneantikvar stiller seg som utgangspunkt negative til omsøkt fasadeendring da de mener retningslinjer for hva som kan tillates i område bør avklares i pågående planprosess. Også hensynet til kulturmiljø tilsier derfor at det ikke bør gis dispensasjon i denne saken.

#### *1.2 Hensynene bak plan- og bygningslovens formålsbestemmelse § 1-1*

Hensynene bak plan- og bygningsloven skal ikke vesentlig tilsidesettes ved dispensasjon, jf. pbl. § 19-2 (2). Formålsparagrafen pbl. § 1-1 trekker blant annet frem bærekraftig utvikling, samordning, forutsigbarhet og medvirkning som sentrale elementer for å sikre forsvarlige vedtak.

Ut fra hensynet til nettopp forutsigbarhet, medvirkning og bærekraftig utvikling er det viktig at endringer av betydning i planer ikke skjer ved dispensasjon, men behandles etter de regler som er fastlagt i lovens kapitler om kommuneplaner og reguleringsplaner. En eventuell dispensasjon i denne saken vil som Statsforvalter i Rogaland påpeker i sin uttale kunne gi uheldige føringer for lignende saker i området, og kan undergrave arbeidet med områdeplanen ytterligere.

#### *1.3 Nasjonale og regionale interesser*

Nasjonale og regionale interesser skal heller ikke bli vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon, jf. pbl. § 19-2 (2). Det er presisert i forarbeidene (Prop. 169 L (2020-2021) s. 43) at nasjonale og regionale interesser er «*viktige hensyn som skal ivaretas ved vurderingen av en dispensasjonssøknad*».

Når det gjelder byggeforbudet i strandsonen følger det av pbl. § 19-1 at regionale og statlige myndigheter skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer hvis saksområdet blir direkte berørt. Dette bidrar til å sikre at nasjonale og regionale interesser blir ivaretatt i strandsonen.

Statsforvalter i Rogaland og Rogaland fylkeskommune fraråder i sine uttaler at det gis dispensasjon i den konkrete saken. Statsforvalter viser til at det er et mål at planprosessen skal avklare og gi retningslinjer for

utforming av eventuelle nye bygg og endringer av eksisterende bygg innenfor området. Å tillate dispensasjon innenfor planområde vil undergrave dette arbeidet. Det vises også til den privatiserende virkningen av havnen en bruksendring fra naust til fritidsbolig vil medføre, og uheldige føringer for lignende saker i området som kan undergrave arbeidet med områdeplan ytterligere. En eventuell bruksendring bør ifølge Statsforvalteren avklares i det pågående planarbeidet for Ferkingstad havn.

Rogaland fylkeskommune viser også til at bruksendring fra sjøhus til fritidsbolig vil medføre økt grad av privatisering i strandsonen. Fylkeskommunen skriver at det gjennom et reguleringsarbeid kan det gjøres en mer helhetlig vurdering av hvordan bruksendring av naust i området vil påvirke allmennhetens tilgang, og ev. om det er behov for bestemmelser eller andre grep for å ivareta allmennhetens interesser.

Nasjonale og regionale hensyn tilsier også at dispensasjon ikke bør gis i den konkrete saken.

#### *1.4 Samlet vurdering*

Kommunen har etter en samlet helhetsvurdering kommet frem til at hensynene bak byggeforbudet i pbl. § 1-8 og nasjonale og regionale interesser er vesentlig tilsidesatt.

#### 2. Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt:

Vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 annet ledd er kumulative, det vil si at begge vilkår må være oppfylt for at kommunen skal kunne gi dispensasjon. Da kommunen finner at først vilkår ikke er oppfylt foretas det ingen videre vurdering av fordeler og ulemper.

#### **Samlet vurdering**

Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet frem til at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 ikke er oppfylt. Det gis derfor ikke dispensasjon fra pbl. § 1-8 annet ledd.

#### **Vurdering etter naturmangfoldloven**

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 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.

#### **Visuelle kvaliteter**

Lovfestede krav er ivaretatt.

#### **Kommentar - Likebehandling**

Tiltakshaver har vist til det forvaltningsrettslige likhetsprinsippet. Det blir derfor kort kommentert her.

I offentlig forvaltning gjelder et ulovfestet prinsipp om at like saker skal behandles likt. Prinsippet om likebehandling bygger på generelle rettferdighetsbetraktninger og innebærer at forvaltningen sine avgjørelser må bygge på en objektiv og saklig vurdering som sikrer likhet og rettssikkerhet.

Kommunen kan ikke se at det foreligger brudd på prinsippet om likebehandling i denne saken. Kommunen understreker at saklig begrunnet forskjellsbehandling ikke er i strid med dette prinsippet. For at det skal være tale om usaklig forskjellsbehandling er det en forutsetning at det dreier seg om like saker både faktisk og rettslig henseende.

I den konkrete saken har kommunen vurdert at vilkårene for dispensasjon ikke er oppfylt, jf. pbl. § 19-2. Det er lagt særlig vekt på at det å gi dispensasjon innenfor planområdet vil undergrave det pågående planarbeidet, noe som også Statsforvalter og fylkeskommune, samt kommuneantikvar har påpekt i sine uttaler. Avslaget er derfor begrunnet med at vilkårene for dispensasjon ikke er oppfylt i den konkrete saken. Kommunen kan ikke se at dette er i strid med likhetsprinsippet.

### **Gebyr**

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

<b>Gebyr</b>	<b>Pris</b>	<b>Antall</b>	<b>Beløp</b>
3.13.1 - Bruksendringer av mindre del av bolig med ansvarsrett	4700	1	4700
3.12.2 - Dispensasjon fra: Plankrav, byggeforsbud §1-8 eller kommuneplan. Gjelder i uregulert område eller områder med plankrav eller som krever uttalelse fra andre myndigheter	15000	1	15000
3.16.1 - Søknad om ansvar - Selvbygger	2500	1	2500
<b>Totalt gebyr å betale</b>			<b>22.200</b>

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. 1903/22.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø  
konst. areal- og byggesakssjef

Hanna Meidell Dahle  
saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

### **Mottaker:**

Sven Jakobsen                                  STAVAVEGEN 32    4274                                  STOL

### **Kopi til:**

Rogaland fylkeskommune                  Postboks 130 Sentrum                                  4001                                  STAVANGER  
Statsforvalteren i Rogaland              Postboks 59 Sentrum                                  4001                                  STAVANGER

### **Vedlegg:**

Gnr. 22, bnr. 184 - Uttalelse fra Rogaland fylkeskommune - Dispensasjon - tilbygg/bruksendring fra sjøhus til fritidsbolig  
Gnr. 22, bnr. 184 - Uttalelse fra Statsforvalteren i Rogaland

**Vedlegg:**

Gnr. 22, bnr. 184 Kommuneantikvarens uttale  
eldre foto Ferkingstad havn hentet fra tidsmaskinen.no  
Gnr. 22, bnr. 184 - Tilbygg, bruksendring av 1. et. og naust til fritidsbolig - Stavavegen 95  
Dispensasjonssøknad  
Situasjonsplan  
Situasjonsplan - Kommuneplankart  
Underlag for beregning av utnyttning  
Tegninger 22/184  
Redegjørelse skred og flomfare  
Avstandserklæring  
Avstandserklæring 22/183  
Gjenpart nabovarsel  
Kvittering for nabovarsel  
Erklæring om ansvarsrett - PRO-UTF BYGG-START AS  
Søknad om personlig ansvarsrett  
Gjennomføringsplan  
Vedleggsopplysninger  
Gnr. 22, bnr. 184 - Supplering til søknad  
Stavavegen 95 høydekart  
Gnr. 22, bnr. 184 - Vedrørende søknad om tillatelse til tiltak

## 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.