



Rogaland fylkeskommune
Postboks 130 Sentrum
4001 STAVANGER

Dato: 09.01.2023
Dokumentnummer: 22/5847-10
Saksbehandler: Birthe Smistad

Oversender søknad til uttalelse - To sammenhengende fritidsboliger - gnr. 3, bnr. 36 - Vea Sjoarveg

Tiltak: To sammenhengende fritidsboliger
Byggested: Gbnr: 3/36 Vea Sjoarveg
Tiltakshaver: Kristine Vik
Ansvarlig søker: Kvala Arkitekter As

Karmøy kommune har 20.06.22 mottatt søknad rammetillatelse. Søknaden gjelder riving av eksisterende sjøhus for oppføring av nye fritidsboliger og bryggeanlegg.

- **Planstatus og arealanvendelse:**

Kommuneplanens arealdel: Blanda formål

Reguleringsplan: Annet kombinert formål / område for industri, kontor, bolig og fritidsbebyggelse i plan 2013 Vedavågen – området langs sjøen fra Solhåla til Sævikevik.

- **Søknad om dispensasjon fra:**

Plan- og bygningsloven § 1-8, forbud mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjø, samt pbl. § 12-4, virkning av reguleringsplan, herunder §§ 16 og 17.

- **Tiltakshavers begrunnelse:**

§ 16

«Det er lagt til rette for at deler av 1. etasje skal være til sjørelatert virksomhet (naust), mens øvrige areal vil være til fritidsformål. De arealer som er til fritidsformål vil være mot sør-vest hvor det er tilrettelagt for parkering og bygningene har sin inngang. Vi legger til grunn at intensjonen om å legge til rette for, og opprettholde, sjørelaterte virksomheter langs Veavågen er ivarettatt og anser ikke disse hensyn som vesentlig tilsidesatt som følge av at deler av etasjen brukes til annet formål. Vi viser også til at bebyggelse i samme rekken er godkjent til fritidsformål.»

Pbl. § 1-8

«Omsøkt dispensasjon er en følge av manglende byggegrense mot sjø i gjeldende reguleringsplan. Området er regulert til bebyggelse og hensynet til strandsonen er allerede tilsidesatt av gjeldende plangrunnlag. Området er allerede privatisert og verken hensyn til strandsonen eller allmenhetens tilgang til sjøen endres som følge av tiltaket.»

§ 17

«Vi søker dispensasjon fra reguleringsplanen § 17, for riving av eksisterende sjøhus. I bestemmelsen står det: «Eksisterende sjøhusbebyggelse skal som hovedregel bevares... Før endringer eller sanering av bygg kan godkjennes skal bygningens kulturhistoriske kvaliteter og den rolle bygningen har i det omkringliggende bygningsmiljø avklares...» Vi kan ikke se at bestemmelsen beskriver et forbud mot riving, men av hensyn til fremdrift i saken søker vi likevel dispensasjon for rivingen.

Planens intensjon

Hensikten med reguleringsplanen kommer frem av innledningen i planbeskrivelsen:

«Intensjonen med å lage en ny plan for området er å ta bort formål og vegsystemer som ikke lengre er aktuelle, og legge til rette for en utvikling av området som er mer i tråd med dagens behov. Planen har tatt utgangspunkt i eksisterende vegnett, men oppgraderer lokalvegnettet til dagens standard.»

Videre står det følgende om vern:

«Hovedtyngden av bebyggelsen i området er større sjøhus fra den rike sildeperioden omkring 1850 – 1920. Denne bebyggelsen har ikke lengre noen funksjon, og det har vært et viktig grep i planen å få til en ny bruk av denne bebyggelsen, slik at man igjen får et levende miljø her...»

Vedavågen har opprinnelig hatt en bebyggelse som dannet et godt bilde av den historiske utviklingen i området, fra fiskerbonden på tidlig 1800-tall (Solhållå) til industrifiskerens sjøhus i flere etasjer. Noen bygninger er imidlertid gått tapt, mens en del er endret. Man har ikke sett det som realistisk å regulere hele sjøhusbebyggelsen til bevaring, men har heller valgt ut noen enkeltobjekter/ miljøer som representerer ulike bygningstyper som har vært karakteristiske i området og som forteller om hvilke arbeids- og levekår som har vært vanlig i området i tidligere tider, ... Planbeskrivelsen gir en nærmere beskrivelse av de enkelte eiendommene som er regulert til bevaring.

Avslutningsvis står det:

Håpet fra kommunens side er at man med reguleringsplan og bestemmelser har dannet grunnlaget for en ny giv i området, som både fører til en opprustning av den eldre bebyggelsen, og som gjør at ny bebyggelse tilfører området nye kvaliteter.

Hensynet bak bestemmelsen (§ 17)

Vi mener at riving av det eksisterende sjøhuset ikke bryter med intensjonen i reguleringsplanen. Bevaring er et viktig element i planen, men som kommunen selv skriver om planens intensjon, så vil det være «... urealistisk å bevare hele sjøhusbebyggelsen langs vågen...». Det overordnede målet synes heller å være å få «levende miljø» og «ny giv» langs vågen.

Bygningen vi søker revet er ikke pekt ut som et bevaringsverdig enkeltobjekt i planen, eller definert i et område/miljø som er regulert til bevaring.

På bakgrunn av dette mener vi at riving ikke vil vesentlig tilsidesette hensynet bak bestemmelsen.

Ulemper/fordeler

Forfallet på det gamle sjøhuset har nå gått så langt at det utgjør en fare for omgivelsene. Det er tydelig nedbøying på mønet, endebord på taksperrer har falt av, kledning faller av, panner ligger i folder på gesimsene, og deler av det østre taket har kollapset. Opprusting av bygningsmassen krever med andre ord vesentlige reparasjoner.

Tilrettelegging for ny hensiktsmessig bruk krever også vesentlige ombygginger med hensyn til energieffektivitet, takhøyder, dagslys og andre tekniske krav. Slik vi ser det vil ikke tilrettelegging for hensiktsmessig bruk i tråd med tekniske krav være mulig uten at bygget rives.

Hensikten med reguleringsplanen var å danne grunnlag for en ny giv i området. Siden bygget har forfalt i en slik grad som beskrevet, vil det å rive for å tilrettelegge for «ny bebyggelse [som] tilfører området nye kvaliteter», være den hensiktsmessige måten å gå frem på for bidra til målet om «levende miljø» og «ny giv».

Konklusjon

Med denne begrunnelsen mener vi vilkårene for dispensasjon er oppfylt og ser frem til en positiv behandling av søknaden.»

- **Vurdering av flomsikring:**

Sikkerhetsklasse F2 (middels konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/200 år).

Eksisterende sjøhus har svært lav beliggenhet i forhold til sjø. Gulvet ligger hovedsakelig på en høyde rundt KT 1,0, mens deler av gulv er så lavt som KT 0,3. Fasadeliv ligger i dag helt i sjøkanten, uten brygge foran. Nybygg vil få høyere beliggenhet for å bedre sikre mot at sjøvann kommer inn i bygget. Bygninger vil også ligge mer tilbaketrukket på tomt, med kai/ brygge mot sjø.

Omsøkt brygge vil ligge noe høyere enn naboeiendommene, med en høyde på ca. KT 1,4.

Gulv i naustdelen er plassert på kote 1,9 og den del som er til fritidsformål er plassert på KT 2,5 jf.

Kommuneplanens bestemmelser om sikker høyde.

De deler av bygningen, samt bryggeanlegg, som kan være utsatt for flom vil bli tilrettelagt for å tåle den belastningen en stormflo vil kunne påføre. Fritidsbolig vil ligge i sikkerhetsklasse F2, mens de deler som vil kunne være utsatt for stormflo ligger i sikkerhetsklasse F1, med verken økonomiske eller samfunnsmessige konsekvenser av nevneverdig grad eller med fare for personsikkerhet.

- **Kjente kulturminner:**

«Kommuneantikvaren har vurdert ny informasjon i saken.

Selv om planbeskrivelsen sier at det ikke var realistisk å ta vare på alle eldre sjøhus i planen er det likevel i planbestemmelsene skrevet:

§ 17. Eksisterende sjøhusbebyggelse skal som hovedregel bevares. Mindre tilbygg/ endringer kan tillates dersom dette er nødvendig for å tilpasse ny bruk av bygget. Ved endring og utskiftning av utvendige materialer skal opprinnelig utseende søkes tilbakeført. Før endringer eller sanering av bygg kan godkjennes skal bygningens kulturhistoriske kvaliteter og den rolle bygningen har i det omkringliggende bygningsmiljø avklares. Ved søknad om bygningsmessige endringer stilles det krav til tiltaksklasse 3 når det gjelder estetikk; Jfr. Plan- og bygningslovens § 74. – 2. Det skal legges ved fasadeoppriss av eksisterende nabobebyggelse for bedømmelse av helheten i bygningsstrukturen på stedet. Fargebruken på bebyggelsen kan variere, men fargene skal bygge på den opprinnelige farge tradisjonen i området.

Gjeldende reguleringsplan er omtrent 20 år gammel. Selv om det i planarbeidet i 2003 ble vurdert at man ikke kan ta vare på alle sjøhusene langs vågen, stiller dette seg annerledes i dag. For 20 år siden arbeidet man mer med tanken på enkeltstående objekter, mens man i dag er opptatt av helheten i kulturmiljøene. I pågående arbeid med kommunedelplan for kulturminner vurderes sjøhus i Karmøy som «utrydningstruet». Sjøhus er en karakteristisk bygningstype langs kysten, og i Veavågen vitner disse om hvor viktig fiskeriene har vært for Veabygda. Det er revet svært mange sjøhus i kommunen og i Veavågen. Det er revet mange sjøhus i Veavågen etter at gjeldende reguleringsplan ble vedtatt. Sjøhuset spiller en viktig rolle i det omkringliggende bygningsmiljøet, og ved å fjerne bygningen, svekker man også helheten og verdien av bygningsmiljøet i Veavågen.

Vi kjenner for øvrig til at Rogaland fylkeskommune for tiden arbeider med en regionalplan for kulturmiljø. Sjøhusmiljøet langs hele Veavågen er fremhevet i planen. På bakgrunn av dette bør det vurderes å sende saken til vurdering hos fylkeskommunen.

Kommuneantikvaren er fremdeles negativ til riving og sjøhuset på 3/36 anbefales bevart. § 17 beskriver hva som bør gjøres med bygningen. Som nevnt i forrige uttale er vi innforstått med at bygget er i dårlig stand og krever en omfattende istandsetting. Kommuneantikvaren er positiv til ny bruk av bygget og er åpen for dialog omkring hvilke evt. endringer dette krever jf. § 17.»

- **Naturmangfold:**

Det fremkommer i dette tilfellet at det i tiltaksområdet ikke er registrert prioriterte, truede eller nær truede arter i artskart, og for naturtyper er naturbase sjekket ut. Karmøy kommunes lokalkunnskap og øvrige opplysninger i saken tilsier videre at det ikke er naturkvaliteter i området som ikke er fanget opp

av ovennevnte registrering. Kravet i nml. § 8 om at saken skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap anses dermed oppfylt. I og med at naturmangfoldet i liten grad berøres av tiltaket og det videre ikke kan påvises effekter av omsøkte tiltak på verdifull natur, må det legges til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter de andre miljøprinsippene i naturmangfoldloven §§ 9-12.

Tiltaket plasseres på areal som har vært til dels bebygd og til dels opparbeidet. Tiltaket vil ikke berøre særlige naturinteresser. Det vurderes at tiltaket ikke vil medføre negative miljømessige konsekvenser.

- **Andre bruks- og verneinteresser:**

Allmennhetens ferdsel langs sjø og strandkant.

- **Vurdering av om dispensasjon bør gis:**

Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven § 1-8, forbud mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjø, samt pbl § 12-4, virkning av reguleringsplan, herunder §§ 16 og 17, og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse til tiltak.

Det er ikke krav til uttale fra Rogaland fylkeskommune (eller Statsforvalter) knyttet til planbestemmelse § 16 og 17, da dette kun er påkrevd i spesialområde knyttet til bevaring. Kommunen velger likevel å ta med vurdering knyttet til alle omsøkt dispensasjoner da vi uansett måtte innhente uttale knyttet til pbl. § 1-8 og ved varslet avslag så forventes det en klagebehandling i etterkant hvor uttale fra Rogaland fylkeskommune vil være naturlig å innhente. Videre at vi behandler alle 3 dispensasjoner i et vedtak, om det så er avslag eller tillatelse.

Det følger av pbl. § 19-2 at «kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov.» Det følger videre av pbl. §19-2 at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensyn i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Kommunens begrunnelse for å ikke gi dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen:

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

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.

Veavågen har en terrengform som gjennom tidene har tilbudt gode landingsforhold for båt og trygge havneforhold. Dette gjenspeiles i de gamle naustene/sjøhusene som ligger langs vågen. Siden planen er fra 2003 er det ikke lagt inn byggegrense langs sjø, men området er regulert til bebyggelse og hensynet til strandsonen er i så måte allerede tilsidesatt av gjeldende plangrunnlag. Området er allerede privatisert og verken hensyn til strandsonen eller allmenhetens tilgang til sjøen endres i stor grad som følge av tiltaket. Men det skal også hensyntas kulturmiljø, og så lenge kommuneantikvar er sterkt i mot riving mener kommunen at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.

Kommunens begrunnelse for å ikke gi dispensasjon fra § 16:

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

For å sikre fortsatt bruk i området knyttet til sjøvirksomhet ble det satt bestemmelse om sjørelatert virksomhet på kaiplan, men at man åpnet opp for annen bruk i resten av bygget dersom dette ville være hensiktsmessig for bevaring av bygget.

Ordlyden i bestemmelsen er ganske klar på at *etasjen* på kaiplan skal være forbeholdt sjørelatert virksomhet. Omsøkt tiltak vil bli oppført delvis i tråd med dette ved at deler av 1. etasje skal være til sjørelatert virksomhet (naust), mens øvrige areal vil være til fritidsformål. Men § 16 må også sees i sammenheng med § 17, og så lenge man søker riving fremfor bevaring kan vi ikke se grunnlag for å

fravike § 16 og krav til sjørelatert virksomhet på kaiplan. Man har åpnet opp for annen bruk i andre deler av bygget dersom dette er hensiktsmessig for bevaring av bygg/miljø, men så lenge dette heller ikke blir ivare tatt kan vi ikke se grunnlag for å innskrenke sjørelatert virksomhet ytterligere enn det som følger av plan. Hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.

Kommunens begrunnelse for å ikke gi dispensasjon fra § 17:

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak bestemmelsen er å bevare eksisterende sjøhusbebyggelse, dette gjenspeiles også av § 16 som gir tillatelse til endret bruk av deler av bygget dersom dette vil sikre bevaring. Disse to bestemmelsene må sees i sammenheng.

Kommunen er ikke enig med ansvarlig søker sin vurdering og mener at vurderingen som bestemmelsen legger opp til ikke nødvendigvis skal begrunnes ut i fra tankegangen for 20 år siden, men heller den bevaringsverdien som bygningen har i dag. På grunn av den utviklingen som har vært, hvor flere sjøhus på Karmøy, og på Veå, har blitt revet, så har eksisterende sjøhus fått desto større verneverdi. Og vi mener at bestemmelsen er satt nettopp for å kunne bevare denne type bygning, og heller sørge for bevaring fremfor riving og nybygg. Hovedregelen er at eksisterende sjøhusbebyggelse skal bevares, og vi kan se på endret bruk for deler av bygget nettopp for å sikre en slik bevaring.

Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene

Kommunen vurderer at omsøkt tiltak vil være negativt for kultur og verdien av området. Vi er ikke uenig i at tiltak vil skape mer liv og røre, men riving, i strid med plan, kan vi ikke se grunnlag for. Verneinteressene som er påpekt av kommuneantikvaren veier tungt og vi mener bestemt at dette må følges. Fremfor riving og nybygg må man kunne følge § 17 og i så måte sette i stand eksisterende bygning og bevare bygning og miljø, og fremdeles oppnå samme formål og bruk som omsøkt.

Kommunen mener at vilkårene for dispensasjonen **ikke** er oppfylt for § 1-8, planbestemmelse § 16 og § 17, jf. pbl. § 19-2, og anbefaler at det **ikke** gis dispensasjon.

Har du innspill?

Før kommunen behandler saken videre, ber vi om deres uttalelse. Frist er satt til 06.02.2023.

Vedlagt følger kopi av søknad med vedlegg.

Har du spørsmål?

Ta kontakt om dere har spørsmål i saken.

Med hilsen

Birthe Smistad
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Kristine Vik

Kvala Arkitekter As

Skarvedne 62

Vestheimvegen 49

4276

4250

VEAVÅGEN

KOPERVIK

Vedlegg:

Gnr. 3, bnr. 36 - Svar til varsel om avslag

Supplering av søknad

Gnr. 3, bnr. 36 - Varsel om avslag - Riving eksisterende sjøhus, nybygg fritidsboliger og bryggeanlegg - Vea Sjoarveg

Kommuneantikvarens andre uttale

Gnr. 3, bnr. 36 - Supplering av dokumentasjon - søknad om dispensasjon

Søknad om dispensasjon

Gnr. 3, bnr. 36- kommuneantikvarens kommentar

Foreløpig uttale, kommuneantikvaren

Gnr. 3, bnr. 36 - To sammenhengende fritidsboliger - Vea Sjoarveg

Tiltakshavers samtykke til byggeplaner

Naboerklæring

Naboerklæring

Gjenpart nabovarsel

Kvittering for nabovarsel

Kommentar til nabomerknader

Svar på nabovarsel - Einar Alvestad - merknad

Svar på nabovarsel - Anders Langåker - merknad

Situasjonsplan

Tegning - eksisterende fasade

Tegning - fasade nordøst-sørvest

Tegning - fasade nordvest-sørøst

Tegning - 3D-illustrasjoner

Tegning - plantegninger

Tegning - snitt

Redegjørelse naturpåkjenninger - flom