



Karmøy kommune
Postboks 167
4291 KOPERVIK

Kontakt saksbehandler
Anne Stensland, 51568901

Uttale til dispensasjon - Karmøy 3/36 - Vea Sjoarveg - to sammenhengende fritidsboliger planID 2013 Vedavågen

Vi viser til oversendelse fra Karmøy kommune datert 09.01.2023.

Bakgrunn for saken

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

Karmøy kommune har varslet avslag på søknaden i brev datert 27.11.2022.

Vår vurdering

Vurdering etter pbl. § 1-8

Byggeforbudet i pbl. § 1-8 gjelder de tiltak som fremgår av pbl. § 1-6, med unntak av fasadeendringer. Dette innebærer at det i 100-metersbeltet langs sjøen ikke er tillatt å iverksette oppføring, riving, endring, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg, terrenginngrep eller opprettelse og endring av eiendom. I henhold til statlige planretningslinjer er Karmøy en sone 2 kommune, hvor byggeforbudet i strandsonen skal praktiseres strengt. Ny utbygging skal unngås i arealer med betydning for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. I statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen kommer det videre frem av punkt 6.1 at det skal legges vekt på å bevare karakteristiske kulturlandskap, kulturmiljø og enkeltstående eksempler på den særegne kystkulturen i området.

Kommuneantikvaren har i denne saken kommet med to uttalelser som begge peker på områdets verdi som kulturmiljø, og som også påpeker at Rogaland fylkeskommune arbeider med regionalplan for kulturmiljø hvor sjøhusmiljøet langs Veavågen er fremhevet.

Det søkes om å rive et eldre sjøhus, som ønskes erstattes med to moderne fritidsboliger, med tilhørende bryggeanlegg. Denne endringen har ikke bare betydning for kulturmiljøet og landskapsuttrykket, men også for bruken av strandsonen. En endring fra et eldre sjøhus, uten brygge til to fritidseiendommer med brygge legger opp til betydelig økt bruk av strandsonen både på



land og i sjø. Dersom en av vedlikeholdsmessige årsaker må rive bygget på eiendommen bør det nye bygget utformes på en måte som gjenspeiler det unike kulturmiljøet, og som ikke medfører økt og endret bruk av strandsonen. Dette er også i tråd med reguleringsbestemmelse § 17 som det også søkes dispensasjon fra:

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 fargetradisjonen i området.

Tilbakemelding til kommunen angående stormflo, og flomfare

Det er et nasjonalt mål at nye bygg skal tilpasses fremtidig klimaendring i form av havnivåstigning. På deler av Karmøy er dette en utfordring å gjøre og samtidig holde seg innen de rammer TEK17 setter, når en skal bygge i faresone for stormflo og samtidig bevare det kulturhistoriske miljøet. Lokale tilpasninger bør være avklart på et overordnet plan, som i helhetlig ROS-analyse og kommuneplan. Høydekotene som avgrenser faresonen gjelder byggegrunnen, ikke topp gulv i beboelsesrom. Velger kommunen å tillate bygging lavere enn dette nivået må avbøtende tiltak kreves slik at sikkerheten ivaretas, jf. TEK 17. Det krever utredning, om det medfører en akseptabel risiko for liv og helse at bygg med varig opphold konstrueres slik at sjøvann renner inn i boligen med jevne mellomrom. Vi vil i den forbindelse uttale at hele byggene skal være i **èn** sikkerhetsklasse, det er altså enten et naust eller en bolig. Videre at begrepet «rom for varig opphold» på samme måte ikke kan brukes her, for å dele bygget opp.

Konklusjon

Med bakgrunn i pbl. § 1-8, statlige planretningslinjer og reguleringsbestemmelsene for området **fraråder** vi at det gis dispensasjon til tiltaket, og støtter med dette opp under Karmøy kommunes vurdering om avslag.

Vi ber om å få endelig vedtak.

Med hilsen

Tina Eltervåg (e.f.)
rådgiver

Anne Stensland
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent



Kopi til:

Rogaland fylkeskommune

Postboks 130

4001

Stavanger