

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

Det ble levert søknad om dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8, byggeforbudet langs sjøen, den 8. august 2022.

Den 16.12.2022 påpeker kommunen i nytt brev at det også er behov for søknad om dispensasjon fra bestemmelsen i kommuneplanens § 8.4:

- VA
- Toalettrom
- Dusjrom
- Kjøkkeninnredning
- Terrasser/rekkverk

Vi er ikke enige i kommunens krav om dispensasjon fra denne bestemmelsen, da bygningen er opprinnelig godkjent som sjøhus. Bestemmelsen i kommuneplanen er knyttet til bygningstype «naust». Ifølge tiltakshaver gav kommunen også veiledning om å ikke kalle dette naust, men heller kalle det «sjøhus», i forkant av at byggesøknad ble levert i 2003. Dette tyder på at kommunen på søknadstidspunktet anerkjente at naust og sjøhus er to forskjellige bygningstyper, med forskjellige bruksmuligheter. Det viser også at kommunen på veiledningstidspunktet oppfattet prosjektet som sjøhus.

I det som er godkjent er det tydelig at den tiltenkte bruken er en annen enn det som vil være mulig i et tradisjonelt naust. Det er godkjent to etasjer, i tråd med de bygde omgivelsene, der arealet oppe er godkjent som et bøløft med store vindusflater og egen inngang. Selv om bøløft er ikke en definert romtype etter plan- og bygningsloven, vil likevel en normal språklig forståelse av ordet tilsi at bøløft/bøløstove er et arbeidsrom, mao. et rom for opphold. Dette er også bekreftet av språkrådet. Hvis det var ønskelig med lager/bod, ville det vært naturlig at dette ble benevnt som lager/bod.

Samme år som sjøhusrekken ble godkjent ble det også vedtatt en reguleringsplan for «Vedavågen» der det i planbeskrivelsen tydelig skilles mellom sjøhus og naust. Det er derfor klart at kommunen hadde et bevisst forhold til at det var en forskjell mellom naust og sjøhus.

På bakgrunn av dette er vi overrasket og uenig i at bygningene nå defineres som naust. Da kommunen i forbindelse med veiledning og tillatelse til søknad kaller dette for sjøhus, må dette forstås som at det er noe annet enn et naust. Hvis kommunen hadde som intensjon at dette skulle være et tradisjonelt naust uten opphold, er det rimelig å anta at de ikke ville ikke godkjent bygningene med den gjeldende utformingen og samtidig kalt det for sjøhus. Siden kommunen ikke aksepterer dette utgangspunktet ser vi det likevel som nødvendig å søke om dispensasjon som kommunen har påpekt.



Søknad om dispensasjon fra KPA § 8.4

Bestemmelsene for naust er som følger:

- Med naust forstås en bygning, uten rom for overnatting eller varig opphold...
- Plassering av naust må ikke hindre ferdsel i strandsonen...
- Brygger...
- Størrelse på naust skal ikke overstige 30 m², og høyden skal ikke overstige 5 meter...

Slik vi forstår bestemmelsen, er hensikten å legge opp til relativt små bygninger langs sjøen, som skal tjene funksjoner som lagring av båt og annet sjørelatert utstyr. Dette stemmer også med beskrivelsen i kommunens eget notat om naust, sjøhus, sjøbod, utarbeidet av teknisk sjef.

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.

Figur 1 - Utdrag fra kommunens notat

Bøteloftet/kjøkkeninnredning

Sjøhusrekken som denne saken gjelder, er godkjent med

- 7,25 meter høye fasader mot sjøen
- bruksareal på omtrent 70 m² x 4
- store vindusflater og egen inngang oppe

På grunn av bygningenes utforming vil de fremstå/oppfattes som noe annet enn små naustbygninger. Det eneste relevante hensynet i bestemmelsen synes derfor å være bokstav a; varig opphold eller beboelse.

Seksjonene har en kjøkkenkrok oppe som en del av bøteloftet. Vi kan ikke se at denne innredningen endrer status på seksjonene eller rommet og oppfatter kravet om søknad som at kommunen mener det er behov for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Siden kommunen gir uttrykk for at bøteloftet ikke er et rom for varig opphold, søker vi dispensasjon for dette.

I byggt teknisk forskrift er det presisert at det er rommets tekniske utforming som må vektlegges med hensyn til hva som er tillatt bruk. Det er for eksempel slik at et rom i en bolig som tilfredsstiller de tekniske kravene til opphold, ikke kan defineres som bod for å unngå krav

til tilgjengelig boenhet (TEK17 § 12-2). Vi legger til grunn at vi i denne saken kan forholde oss til det samme prinsippet. Det vil si at siden de tekniske forutsetningene er til stede, vil rommet være å anse som oppholdsrom/rom for varig opphold.

De store godkjente vindusflatene, romhøyde osv. viser sammen med romdefinisjonen «bøteloft», at det her er tilrettelagt for varig opphold. Hvis kommunen mente noe annet da søknaden kom inn, burde de ikke gitt tillatelse med denne utformingen.

Kjøkkenkrokene som er etablert har vask, komfyr, kjøleskap, kaffetrakter etc. i en liten del av bøteloftet. Vi kan ikke se at det å ha en komfyr, et kjøleskap eller kaffetrakter tilgjengelig i sjøhusene medfører ulemper for de hensyn som byggeforbudet langs sjøen eller bestemmelsen i KPA skal ivareta. Inventaret er ikke til hinder for at sjøhuset kan brukes som forutsatt og det er fortsatt mer enn tilstrekkelig plass for lagring av liten båt og sjørelatert utstyr.

«Bruksendringen» er i tråd med det bygget er tilrettelagt og godkjent som. Vi kan derfor ikke se hvilke ulemper innredningen har for de hensyn som skal ivaretas. Vi kan heller ikke se hva som eventuelt oppnås med å kreve f.eks. en komfyr fjernet.

Slik vi ser det vil det være en fordel at det gis aksept/dispensasjon for at en bygning som er godkjent som sjøhus kan brukes som forutsatt.

VA, toalett og dusj

I utgangspunktet vil bruksendring fra oppholdsrom til toalett (hoveddel til hoveddel) ikke være søknadspliktig. Hvis kommunen likevel mener bygningene ikke har hoveddel og det er nødvendig med søknad om bruksendring, viser vi til begrunnelsen som følger.

Toalettrom og dusjrom er ikke rom for varig opphold eller beboelse og vi kan ikke se at disse rommene er i strid med KPA § 8.4.

Fremlegging av VA (Seksjon 1, 3 og 4), etablering av toaletter og dusj nede (og evt. oppe), vil være tiltak etter pbl. § 20-1. Det vil da også være nødvendig med dispensasjon fra byggeforbudet langs sjøen. I søknaden som ble levert i august er dette allerede redegjort og søkt tillatelse til, med søknad om dispensasjon fra pbl. § 1-8 (byggeforbudet langs sjøen). Hensynet bak byggeforbudet er å ivareta, landskap, kultur- og naturmiljø, friluftsliv og andre allmenne interesser.

Fremføring av VA-anlegg og endring til toalettrom og dusjrom vil ikke berøre hensynet til landskap, natur- og kulturmiljø. Området benyttes heller ikke som rekreasjonsområde av skole, barnehager eller andre. Området er lite egnet som dette og det er andre områder i nærheten og på Veia generelt som har betydelig høyere verdi til disse formålene. Vi kan derfor ikke se at tiltakene berører friluftsliv eller andre allmenne interesser.

Det foreligger etter dette ikke noen åpenbare ulemper ved å gi dispensasjon til det som allerede er utført.

Tiltaket er gjort i god tro, på bakgrunn av at kommunen har gitt tillatelse til en søknad om tilknytning til offentlig VA. Tiltakshaverne var åpenbart kjent med at det var nødvendig å levere søknad til kommunen for å få lagt inn vann og avløp. At kommunen ikke har hatt rutiner for å sørge for en fullstendig behandling av denne søknaden (forurensningsloven og plan- og



bygningsloven) bør ikke være til ulempe for tiltakshaver. Rørleggermeldingen ble levert inn i 2016, og på dette tidspunktet ville arbeidene heller ikke vært å anse som i strid med byggeforbudet langs sjøen, da dagens praksis først ble innført i 2017.

At kommunen fem år etter at søknad ble levert finner det nødvendig å kreve søknad etter annet regelverk, og på den måten påføre eierne kostnader knyttet til å levere byggesøknad med dispensasjon, fremstår som urimelig og som en betydelig ulempe for eierne. En tilbakeføring av tiltakene vil heller ikke føre til noen form for samfunnsmessige fordeler for de hensyn som byggeforbudet skal ivareta. Et avslag på byggesøknad vil imidlertid påføre eierne et økonomisk tap og dette tapet vil være en direkte konsekvens av kommunens godkjenning av rørleggermeldingen.

Fordelene med å gi dispensasjon til de etablerte tiltakene fremstår derfor som klart større enn ulempene med et eventuelt avslag og påfølgende krav om tilbakeføring.

Terrasser/rekkverk

Begrunnelse for dispensasjon for dette ble levert sammen med opprinnelig søknad. Det er derfor uklart om kommunen mener at tiltakene også er i strid med kommuneplanens § 8.4. Men hvis det er tilfellet ber vi om at begrunnelse for dispensasjon forstås som gjøres gjeldende for dispensasjon fra KPA og plan- og bygningsloven § 1-8.

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. Fordelene ved å gi dispensasjon fremstår dermed som klart større enn ulempene.



Figur 2 - Sjøhusenes østfasade

Oppsummering

Som nevnt i dispensasjonssøknaden som ble levert 8. august 2022, står gjeldende bestemmelser for området 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.

Vi har likevel med begrunnelsen over levert en søknad om dispensasjon, som krevd av kommunen, og mener at vilkårene for å gi dispensasjon er innfridd og ser frem til en positiv behandling av søknaden.



Med vennlig hilsen

Hein Tangen

Hein Tangen

