



Rogaland fylkeskommune
Postboks 130 Sentrum
4001 STAVANGER

Dato: 03.02.2023
Dokumentnummer: 22/1616-21
Saksbehandler: Birthe Smistad

Oversender søknad til uttalelse - Naust - gnr. 3, bnr. 2 - Fiskebergvegen

Tiltak: Naust
Byggested: Gbnr: 3/2 Fiskebergvegen
Tiltakshaver: Egil Bårdsen
Ansvarlig søker: Kvala Arkitekter/Kvala Arkitekter

Karmøy kommune har 08.08.22 mottatt søknad om ulike tiltak for gbnr. 3/2.

Informasjon om tiltaket

Søknad gjelder følgende tiltak:

- Trapp fra parkering ned til kai
- Hems
- Vegger rundt trapp inne i huset
- Tekniske anlegg (VA ledninger)
- Toalettrom
- Dusjrom
- Kjøkkeninnredning
- Terrasser og rekkverk

Omsøkte tiltak ligger i naust-område i gjeldende kommuneplan.

Søknad om dispensasjon fra:

Pbl. § 1-8

Kommuneplan pkt. 8.4.

Tiltakshavers begrunnelse:

«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.

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 80/1220 m². Bebodd del av bygg må alltid ligge over farenivå for flom/havnivåstigning (2,5m).

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 bebyggt 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, friluftsløven 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. friluftsløven § 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/forbrenningstolett på bøløft. Siden bøløft 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 bøløft 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/bruksendringer 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.

Søknad om dispensasjon fra KPA § 8.4

Bestemmelsene for naust er som følger:

- a) Med naust forstås en bygning, uten rom for overnatting eller varig opphold...
- b) Plassering av naust må ikke hindre ferdsel i strandsonen...
- c) Brygger...
- d) 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 tilfredsstillende 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 Vea 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.

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.»

Naturmangfold:

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

Strandsoneinteresser.

Dispensasjoner:

Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven § 1-8, og kommuneplan pkt. 8.4 for deler av tiltakene, og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

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 gi dispensasjon fra § 1-8 for:

- Trapp fra parkering ned til kai.
- Hems kan beholdes som lagringsplass, men ikke som overnatting.
- Vegger rundt trapp inne i huset.

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.

Tiltak som kommunen mener kan godkjennes er innvendige tiltak i tillegg til utvendig trapp. Trappen er plassert i sør, mellom naust og nabobygning og vil ikke forringe eller forhindre allmenne interesser i området, ei heller natur og landskap. Kommunen kan ikke se at disse tiltak vil være til skade for de hensyn som byggeforbud i strandsonen skal ivareta.

Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene:

Fordelene er knyttet til bruk av naust ved at man får mer lagringsplass og avdelt/sikker trapp med vegger. Videre forenkler trapp fra parkering ned til kai fremkommeligheten uten å være særlig synlig eller med noen form for negativ påvirkning på strandsonen. Området er allerede utbygd og opparbeidet.

Kommunen mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt, jf. pbl. § 19-2, og anbefaler at det gis dispensasjon.

Kommunens begrunnelse for å gi **ikke** dispensasjon fra kommuneplan pkt. 8.4 og pbl. § 1-8 for:

- Tekniske anlegg (VA ledninger i naust).
- Toalettrom
- Dusjrom
- Kjøkkeninnredning

- Terrasser og rekkverk

Hensyn bak bestemmelsen i kommuneplan pkt. 8.4 er å sikre nøykterne naust som skal brukes til lagring av mindre båt og utstyr.

Oppgradering av naust med tekniske anlegg, her vann- og avløpsledninger, toalettrom, dusjrom og kjøkkeninnredning vil føre til en helt annen bruk enn formål naust. En godkjent rørleggermelding er ikke en godkjent tillatelse etter plan- og bygningsloven, ei heller er en godkjent fasade/plan/utforming en godkjent bruk utover tillatelsen/formål. Kommunen kan ikke se godtgjort behov for slike innretninger i naust, og det er da heller ikke meningen at slike tiltak skal være tillatt i naust. Samlet vil disse tiltak fordre til varig opphold, om det så ikke blir brukt slik så kan ikke kommunen godkjenne slike tiltak som i all hovedsak legger til grunn annen bruk enn formål naust.

Terrasser og rekkverk er bruk som går utover formål naust, og er noe kommunen mener i all hovedsak er forbeholdt boligformål. Samlet vil disse ulike tiltakene gi en økt privatisering og annen bruk enn forutsatt i kommuneplanens bestemmelser for naust.

Kommunen sin praksis er blitt mer restriktiv og vil fortsette å være restriktiv. Vi tar lærdom av at planløsning og fasade også må nedskaleres ved nye naustgodkjenninger, men dette betyr ikke at man kan bruke bygninger til annet enn det formål som er gitt i tillatelsen og forutsatt i avsatt arealbruk.

Skulle kommunen gitt tillatelse til omsøkte tiltak ville det helt klart skapt en uheldig presedens for bygging/bruk i strandsonen, og en uthuling av kommuneplan pkt. 8.4

Kommunen mener at vilkårene for dispensasjonen **ikke** er oppfylt, 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 03.03.2023.

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:

Kvala Arkitekter As Vestheimvegen 49 4250 Kopervik

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon

Plantegning

Tilbakemelding om mangler/varsel om avslag - Naust - gnr. 3, bnr. 2 - Fiskebergvegen

Gnr. 3, bnr. 2 - Søknad om rammetillatelse - Fasadeendring/bruksendring naust

Søknad om dispensasjon

Situasjonsplan

Eksisterende tegninger

Vedlegg:

Tegning - Fasader nord og sør

Tegning - Fasader vest og øst

Foto - Fasade vest

Foto - Trapp i sør

Foto - Fasade øst

Tegning - Planer

Tegning - Snitt

BRUKSENDRING FRA NAUST TIL FRITIDSBOLIG - POLITISK ARBEIDSDOKUMENT VERSJON 200418