



Bygg-Start As
Hovedgaten 68B
4250 Kopervik

Dato: 21.02.2023
Dokumentnummer: 22/10413-7
Deres referanse:
Saksbehandler: Karl Inge Stumo

Tillatelse til tiltak - Bruksendring - gnr. 22 bnr. 152 - Søre Ferkingstadveg 167

Adresse Søre Ferkingstadveg 167	Gårdsnr. 22	Bruksnr. 152	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker Bygg-Start As Hovedgaten 68B 4250 Kopervik	Tiltakshaver Karl Sigurd Tønnesen Melstokkevegen 19d 4250 KOPERVIK			
Type tiltak/bygning / Bruksendring				

Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Dispensasjon fra Pbl §1-8- byggeforbudet i 100 meters beltet langs sjø er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Følgende tiltak er godkjent:

- Bruksendring 1.etasje fra forsamlingslokale m/kjøkken til kafé og forsamlingslokale m/kjøkken.

Kommunen godkjenner Karl Sigurd Tønnesen for ansvarsrett som selvbygger for arbeider på egen bolig. Det er sannsynliggjort at arbeidet vil bli utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i pbl., jf. SAK10 § 6-8.

Vilkår

- Det skal ikke settes opp gjerder eller andre former for stengsler mot kai

Søknad og saksopplysninger

Adresse Søre Ferkingstadveg 167	Gårdsnr. 22	Bruksnr. 152
Bebyggd areal (BYA)	uendret m ²	
Bruksareal (BRA)	uendret m ²	

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon mottatt 6.12.2022.

Søknad om ansvarsrett

Foretak	Funksjon	Tiltaksklasse
Bygg-Start As	SØK Hele tiltaket PRO Ansvar jf. Søknad selvbygger UTF Ansvar jf. Søknad selvbygger	

Plangrunnlag

- Plantype: kommuneplan
- Planformål: Blandet formål, tiltak er i samsvar med formål.

Avstander

- Avstand til nabogrense: uendret

Lokalisering og høydeplassing

- Det foreligger avstandserklæringer fra gbnr. 22 og gbnr. 151 og 153 Avstandserklæringer bør tinglyses.

Dette tiltaket krever ikke utstikking av plassering i plan og høyde.

Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling i samsvar med reglene i pbl § 21-3. Det er ikke registrert merknader i saken..

Uttale andre myndigheter:

Uttale fra sektormyndigheter- Statsforvalter har kommet med uttale:

I dag er 1. etasje i naustet registrert som forsamlingslokale og 2. etasje er registrert som fritidsbustad. Omsøkt bruksendring medfører at 1. etasje vil bli nytta til kiosk/kafé. Den omsøkte bruksendringa er i samsvar med det føremålet som området er avsett til i kommuneplanen. Det er starta ein prosess for å få ein reguleringsplan for Ferkingstad hamn. Føremålet med denne reguleringsplanen er å gi føringar for den vidare bruken av dei eksisterande naust og utforming av nye bygg samt endring av eksisterande bygg og bevaring. Dispensasjonen dreier seg om forhold som er ønska avklart i reguleringsplanen og vi meiner det difor vil vere uheldig å gi dispensasjon nå. Det er vidare gitt eit totalt bygge og delingsforbod for området fram til ein har utarbeida reguleringsplanen for området. Kommunen synar i oversendinga til at dei vurderer å gi dispensasjon etter pbl. § 13-1 tredje ledd, da dei vurderer at ein dispensasjon ikkje vil vanskeleg gjere planprosessen. Vi vil her oppfordre kommunen til å undersøkje nærmare om pbl. § 13-1 tredje ledd er meint å gjelde «reine byggesaker» eller også saker som krev dispensasjon etter pbl. § 19-2 andre ledd. Kommunen må óg vurdere korleis ein dispensasjon vil vanskeleggjer planprosessen i ein større heilheit og ikkje berre korleis denne saka i seg sjølv vil vanskeleggjer planprosessen. Omsøkte bruksendring vil medføre at det etablerast ein næring som er meir retta mot publikum og vil også kunne medføre meir trafikk i området, enn det som er per i dag. Trafikken kan moglegvis også bestå av båttrafikk, då naustet er plassert i ein hamn. Det er vidare tale om ein bruksendring i frå forsamlingslokale til næring, ved at det blir ein kiosk/kafé. Endringa til næring legg vidare til rette for ei utvida bruk av lokalet, både med tanke på opningstider og når det er opent. Vi meiner difor at omsynet til strandsona blir vesentleg satt til side og vil rå i frå den omsøkte bruksendringa. Vi gjer merksam på at Statsforvaltaren som uttaleinstans skal ha kommunen sitt vedtak tilsendt.

Saksbehandler har etter uttale fra Statsforvalteren sendt søknad på uttale til saksbehandler for ny reguleringsplan, kommuneantikvar som har bedt om ny reguleringsplan og reiselivskoordinator for å se nærmere på tiltaket opp mot ny plan, bruk av området og hva som er status mht parkering, tilrettelegging mm jf uttale fra Statsforvalter.

Uttale saksbehandler reguleringsplan:

Karmøy kommune har startet arbeid med reguleringsplan for Ferkingstad havn. Bakgrunnen for arbeidet er vedtatt kommunedelplan for kulturminner, og et registrert behov for avklaring av detaljer knyttet til konkrete byggesøknader i området. I kommuneplanens areadel er området vist til "blandet formål", en samlebetegnelse for ulike bruksformål som allerede er tilstede i havneområdet.

Den omsøkte bruksendring vurderes å være i samsvar med kommuneplanens arealdel.

Bevaring gjennom bruk er intensjonen med kommunedelplanen for kulturminner. Denne ambisjonen videreføres gjennom det reguleringsplanarbeidet. Hovedutvalget teknisk og miljø har etter at planarbeidet ble igangsatt, lagt ned et midlertidig forbud mot tiltak. Jf. plan- og bygningslovens § 13-1. Bakgrunnen for dette var først og fremst et behov for å vurdere omsøkte fasadeendringer og ombygginger av den eksisterende bygningsmassen. Fokuset var ikke rettet mot bruksendringer som er innenfor den virksomhet som allerede forgår innenfor havneområdet, og som støtter opp under den generelle målsetning om bevaring gjennom bruk. Min vurdering er derfor at den omsøkte bruksendring faller innenfor § 13-1, tredje ledd som sier at kommunen kan samtykke til tiltak som ikke vil vanskeliggjøre planleggingen.

Det kan i denne forbindelse også nevnes at det i arbeidet med reguleringsplanen er intensjon om at det skal fastsettes byggegrense mot sjø som avviker fra den generelle byggegrensen i plan- og bygningslovens § 18-1.

Uttale kommuneantikvar:

Formålet med ny reguleringsplan for Ferkingstad havn er blant annet å bevare den gamle bebyggelsen, samtidig som man tilrettelegger for ny bruk av sjøbodene. Tilrettelegging for ny bruk av eldre bebyggelse er svært viktig for å kunne ta godt vare på bygningene. Kommuneantikvaren mener denne saken er et flott eksempel på nettopp dette. Her ønsker tiltakshavere å ta i bruk eksisterende forsamlingslokale til utadrettet virksomhet, samtidig som dette ikke fører til noen endringer av bygningsmiljøet. Tiltaket er ikke i strid med målet med ny reguleringsplan, kommuneantikvaren mener derfor at dette tiltaket bør kunne godkjennes.

Uttale reiselivskoordinator:

Den omsøkte bruksendringen er i samsvar med formålet som området er avsatt til i kommuneplanen. Formål med en reguleringsplan for Ferkingstad havn er også å tilrettelegge for bruk og aktivitet i havna. Trafikken i området er allerede positivt høy, med turgåere langs den etablerte natur- og kulturstien mellom Åkrehamn og Ferkingstad samt Stavasanden rett ved. På bakgrunn av denne trafikken skal Karmøy kommune nå tilrettelegge bedre for parkering ute ved moloen. Karmøy kommune har innvilget Ferkingstad Havn Båtforening en midlertidig disposisjonsrett for drift av toalettbygg til offentlig bruk rett ved. Søkt bruksendring til kafedrift/kiosk er en begrenset endring i forhold til dagens bruk som forsamlingslokale og vil ikke tilføre eller endre bygningsmasse. Søkt bruksendring vil tilføre området en økt bruk og aktivitet som i tidligere tider. Tidene endrer seg og fiskeriaktivitet er nedadgående, mens kulturmiljøet og naturopplevelsene havna ligger i er attraktive turmål. Karmøy kommune ønsker at Ferkingstad skal ha en levende havn og at gammel bebyggelse gis ny bruk. Med offentlige toaletter og kafedrift tilrettelegger vi for besøkende. Karmøy kommune har en målsetting om å legge til rette for friluftsliv og rekreasjon samt næring- og opplevelsesaktører. Kommunen er avhengig av aktører som satser og næring som skaper verdier. Økt båttrafikk ønskes velkommen. Reiselivsrådgiver stiller seg bak saksbehandlers vurderinger om fordelene med bruksendringen. Søkt tiltak vil øke kulturmiljøets bruksområde og attraktivitet med et vertskap som tilbyr enkel bevertning. Tilbudet vil nok være kjærkomment for mange innbyggere og besøkende i Karmøy kommune.

Saksbehandlers kommentar til uttale Statsforvalter:

Så vidt saksbehandler har kunnet finne er det ikke et skille mellom tiltak med eller uten dispensasjon for vurderingen av Pbl §13-1 jf 3.ledd. For utdyping vedrørende vurderingen av Pbl §13-1 se egen vurdering under.

Statsforvalteren sier i sin uttale at «*Endringa til næring legg vidare til rette for ei utvida bruk av lokalet, både med tanke på opningstider og når det er opent. Vi meiner difor at omsynet til strandsona blir vesentleg satt til side og vil rå i frå den omsøkte bruksendringa.*» Det er ikke presisert hvilke hensyn i strandsonen statsforvalteren mener blir vesentlig satt til side her, dette er i dag et fullt utbygd havneområde med en blanding av naust/sjøhus, næring og fritidsboliger. Det er også regulert for videre utbygging fra havna mot sjø på begge sider av havnen med fritidsboliger- kart med reguleringsplaner var dessverre ikke vedlagt oversendelse til statsforvalteren- reguleringskart under:



Med utgangspunkt i kommunens ønske om at den tidligere fiskerihavnen Ferkingstad skal være et aktivt kulturmiljø hvor bruk og bevaring skal gå hånd i hånd anses bruksendringen å være positiv. Trenden de siste tiårene her er at det blir mindre næring/fiskeri mens flere og flere bygg blir fritidsboliger. Fritidsboliger har en sterkt privatiserende effekt og kafé anses som en motvekt til dette da en kafé innbyr besøkende, forbigående etc til å oppsøke bygningsmiljøet og havnen, se også vurdering dispensasjon som er utvidet etter uttale Statsforvalter.

Vurdering Pbl §13-1 Midlertidig forbud mot tiltak

Det fremgår av Pbl §13-1 3.ledd at kommunen kan «*samtykke i at tiltak som er nevnt i første ledd blir gjennomført hvis det etter kommunens skjønn ikke vil vanskeliggjøre planleggingen*»

Etter kommunens vurdering vil tiltaket ikke vanskeliggjøre planleggingen. En slik vurdering vil måtte være konkret for hvert enkelt tiltak og det er i denne konkrete vurderingen lagt stor vekt på to spesielle forhold knyttet til tiltaket:

1. Tiltaket innebærer INGEN fysiske endringer innvendig eller utvendig. Dette er svært uvanlig da bruksendringer vanligvis også innebærer større eller mindre endringer på fasade, utearealer eller lignende.

2. Bruken av arealet- kafé- er helt i tråd med intensjonene, både generelt for denne type bebyggelse i Karmøy (vern gjennom bruk) men også spesifikt for det man ønsker å oppnå med den nye reguleringsplanen. En kafé vil motvirke den privatiseringen av havneområdet som er gradvis økende på grunn av økt antall fritidsboliger.

Saksbehandler har også lagt vekt på kommuneantikvares uttale da det er kommuneantikvar som har bedt om reguleringsplan- utdrag uttale: «*Tilrettelegging for ny bruk av eldre bebyggelse er svært viktig for å kunne ta godt vare på bygningene. Kommuneantikvaren mener denne saken er et flott eksempel på nettopp dette.*»

Saksbehandler for plan sin uttale er også vektlagt i vurderingen, særlig vurderingen av tiltaket opp mot intensjonen bak planarbeidet - utdrag uttale: «*Bevaring gjennom bruk er intensjonen med kommunedelplanen for kulturminner. Denne ambisjonen videreføres gjennom det reguleringsplanarbeidet. Hovedutvalget teknisk og miljø har etter at planarbeidet ble igangsatt, lagt ned et midlertidig forbud mot tiltak. Jf. plan- og bygningslovens § 13-1. Bakgrunnen for dette var først og fremst et behov for å vurdere omsøkte fasadeendringer og ombygginger av den eksisterende bygningsmassen.* « . Omsøkte tiltak innebærer altså ingen fysiske endringer på bygningen.

Det er også tatt med i vurderingen, men uten at det er tillagt stor vekt, at selv om selve søknaden kom inn noen dager etter at midlertidig forbud om tiltak ble vedtatt, var dialog med kommunen, varsling av naboer etc- utført før forbudet ble vedtatt.

Vurdering dispensasjon:

Etter pbl § 19-2 (2) skal ikke dispensasjon gis:

- Dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt
- Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Begge disse vilkårene må være oppfylt for at kommunen kan gi dispensasjon.

Søkers begrunnelse:

Søkt bruksendring til kafédrift/kiosk er en begrenset endring i forhold til dagens bruk som forsamlingslokale og vil ikke tilføre eller endre bygningsmasse. Det vil ikke bli noen endringer av eksteriør/fasader eller innvendig. Kafédrift/kiosk i sesong vil være en så og si lik bruk av grunnplan som ved dagens bruk som er forsamlingslokale. Søkt bruksendring vil kunne tilføre området en bruk som i sesong vil kunne gi fordeler ved at Ferkingstad havn vil kunne brukes mer som det var i tidligere tider. Dvs at besøkende vil kunne få en bedre opplevelse av havnen og dermed fremstå mer som en "levende" havn. Det vil være fortsatt gode uteområder mot kai side og ingen passasjer eller fri ferdsel vil bli påvirket. Visuelt sett fra sjøside ingen endringer. Håper dispensasjon kan gis.

Vurdering av om hensynene bak bestemmelsen er 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. Ferkingstad havn er i sin helhet utbygd med naust/sjøhus, fritidsbolig og noe næring. Det er ikke ubebygde/åpne arealer. Omsøkte tiltak er en mindre bruksendring på bestående bygg, endringen innebærer ikke fysiske endringer i bygget, hensynene bak bestemmelsene eller lovens formålsbestemmelse anses ikke vesentlig tilsidesatt.

Vurdering av om fordelene er klart større enn ulempene:

Ulempene ved dispensasjon fra byggeforbudet i 100-meters beltet er i hovedsak negativ innvirkning på natur og friluftsliv. Ulempene knyttet natur/friluftsliv anses som svært små- endringen er en mindre bruksendring i bestående bygg, bygget ligger i en rekke av bygg med forskjellig formål. Fordelene er dels tiltakshavers som får utvidet sin mulige bruk av arealene i kjeller som prdd er godkjent til forsamlingslokale med kjøkken. Kommunen vurderer også at bruksendringen vil være en fordel for både lokale og tilreisende til området. Området er mye brukt til turgåing, sportsfiske, strandliv og generell rekreasjon-moloen ligger like ved og er mye brukt av både lokale og turister som ønsker å se havet- Fishermans Memorial ligger også like ved.

Tegnforklaring

- ☐ Prioriterte naturtyper
 - ✓ ~ Prioritert naturtype grense
 - ✓ ▨ Ferskvann_våtmark
 - ✓ Kyst og havstrand
- ☐ Kartlagte friluftsområder
 - ✓ Nærturterreng
 - ✓ Leke- og rekreasjonsområde
 - ✓ Strandsone
 - ✓ ~ Friluftslivsområde avgrensning
 - ✓ ~ Friluftslivsområde avgrensning



Utsnitt-kart som viser viktige rekreasjons- og turarealer

En mindre kafé/kiosk som er åpen når området er mest brukt vil etter kommunens vurdering kunne bidra til å gjøre området enda mer attraktivt for brukerne og bidra til kommunens målsetning om at det skal legges til rette for friluftsliv og rekreasjon. Trenden de siste tiårene i Ferkingstad havn er at det blir mindre næring/fiskeri mens flere og flere bygg blir fritidsboliger. Fritidsboliger har en sterkt privatiserende effekt og en kafe anses som en motvekt til dette da en kafe innbyr besøkende, forbigående etc til å oppsøke bygningsmiljøet og havnen. Plasseringen er på mange måter meget sentral med kort avstand til fiskeplasser, moloen, den meget populære Stavasanden (med stor parkeringsplass), idrettsanlegg og Fishermans Memorial-se luftfoto med informasjon under, se også uttale fra reiselivskoordinator for utfyllende informasjon om områdets bruk og planene fremover. Etter kommunens vurdering er fordelene klart større enn ulempene.



Samlet vurdering

Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at vilkårene i Pbl §19-2 første ledd er ivaretatt.

Vurdering etter naturmangfoldloven

Tiltaket vil bli plassert på areal som i hovedsak er opparbeidet/har vært bygd på. Det er derfor ikke nødvendig å gjøre vurderinger etter §§ 8-12.

Visuelle kvaliteter

Lovfestede krav er ivaretatt.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

Gebyr	Pris	Antall	Beløp
3.10.4-2022 - Til- og påbygg/ombygging/annet <50kvm	5200	1	5200
3.12.2-2022 - Dispensasjon fra: Plankrav, byggeforbud §1-8 eller kommuneplan. Gjelder i uregulert område eller områder med plankrav eller som krever uttalelse fra andre myndigheter	15000	1	15000
Totalt gebyr å betale			20 200

Faktura blir ettersendt til tiltakshaver.

Merknader

- Det er lagt til grunn at alle relevante funksjoner og ansvarsområder i tiltaket er dekket med nødvendig ansvarsrett jf. pbl. § 23-3.
- Det må søkes om ferdigattest. Ingen bygning eller anlegg kan tas i bruk uten at det foreligger enten midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest fra kommunen, jf. pbl. § 21.
- Denne tillatelsen skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.
- Er tiltaket ikke igangsatt senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder dersom tiltaket blir innstilt i lengre tid enn 2 år, jf. pbl. § 21-9.
- Bygningen/tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen gjelder.
- Det må utføres intern kvalitetssikring slik at tiltaket ikke er i strid med pbl eller vedtak i medhold av loven.
- Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen, både av den opphavlige og den nye tiltakshaveren.

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. 167/23.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø

Karl Inge Stumo

konst. areal- og byggesakssjef

saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Karl Sigurd Tønnesen	Melstokkevegen 19d	4250	KOPERVIK
Statsforvaltaren i Rogaland	Postboks 59 Sentrum	4001	STAVANGER

Vedlegg:

Reiselivsrådgivers kommentar

Gnr. 22, bnr. 152 - Uttalelse fra Statsforvalteren - Søknad om dispensasjon for delvis bruksendring av naust

Plantegning

Situasjonsplan

Klagerett

Du har rett til å klage på dette vedtaket. Klageretten er omtalt i forvaltningsloven § 28.

Klagefrist	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.
Innhold i klagen	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.
Hvem sender du klagen til?	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.
Klageinstans	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.
Rett til å se dokumentene og til å kreve veiledning	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.
Kostnadene med klagesaken	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.
Klage til sivilombudsmannen	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.