



Kvala Arkitekter As
Vestheimvegen 49
4250 KOPERVIK

Dato: 10.02.2023
Dokumentnummer: 22/5847-12
Saksbehandler: Birthe Smistad

Avslag - To sammenhengende fritidsboliger - gnr. 3 bnr. 36 - Vea Sjoarveg

Adresse Vea Sjoarveg	Gårdsnr. 3	Bruksnr. 36	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker Kvala Arkitekter As Vestheimvegen 49 4250 KOPERVIK	Tiltakshaver Kristine Vik Skarvedne 62 4276 VEAVÅGEN			
Type tiltak/bygning Riving og nybygg, bryggeanlegg, bruksendring / Driftsbygning fiske/fangst				

Vedtak

Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 jf. §§ 1-8 og 12-4.

Søknaden gjelder riving av eksisterende sjøhus for oppføring av to nye fritidsboliger og bryggeanlegg.

Søknaden er avhengig av dispensasjon pbl. §§ 1-8 og 12-4, rettsvirkning av reguleringsplan, herunder § 17 om bevaring og § 16 om sjørelatert virksomhet på kaiplan – her omsøkt til fritidsformål.

Søknad og saksopplysninger

Søknad om rammetillatelse.

Adresse Vea Sjoarveg	Gårdsnr. 3	Bruksnr. 36
--------------------------------	----------------------	-----------------------

Tegningsdokumentasjon

Avslag er basert på tegningsdokumentasjon mottatt 20. juni 2022 med journaldato 21. juni 2022.

Opplysninger om byggesaken

Arealplan

Regulering : 2013 Vedavågen – Område langs sjøen fra Solhåla til Sævikevik
Formål : Annet kombinert formål / område for industri, kontor, bolig og fritidsbebyggelse
Grad av utnyttelse : 50 %
Høyde : Kote 12
Kommuneplan : Blandet formål

Tekniske anlegg

Utslipp : Offentlig avløpsanlegg
Vann : Offentlig vannverk
Atkomst : Ingen endring, til kommunal vei

I søknad:

Sjøhus som rives

Bebyggd grunnflate : 170 m²
Ant. etasjer : 3
Takform/vinkel : Saltak

Nybygg fritidsbolig

Bebyggd grunnflate : 137,2 m²
Ant. etasjer : 2
Takform/vinkel : Saltak
Høyde : Kote 9,66 moh
Grad av utnyttelse : 35,3 %

Avstand

Nabogrense : 0 m
Nærmeste bygning : 0 m
Kotehøyde : 1,9 moh for naustdel, 2,5 for fritidsbolig. Brygge 1,4 moh.
Veikant : 7,9 m

Nabovarsling

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

Gbnr. 3/22 har merknad til at det legges opp til at eksisterende adkomst skal benyttes og kan ikke finne at det foreligger tinglyst vegrett.

Gbnr. 3/66 har merknader til brannvegg mot hans eiendom. Det er kommentar til både høyde, utførelse og hvordan muren påvirker vindforhold.

Ansvarlig søkers kommentarer til merknad fra gbnr. 3/22:

Omsøkt eiendom har sin adkomst til Vea Sjoarveg, der den alltid har vært.

Det har, før dagens eiere av 3/ 22 overtok, aldri blitt stilt spørsmål om denne adkomsten.

Opprinnelig var omsøkt eiendom i bruk til yrkesfiske. Sjøhuset ble brukt til lagring av utstyr og en bøtestue til reparasjon av garn. Kaien var tilrettelagt for fiskeskøyten.

Utenfor sjøhuset var det et overbygd areal som ble brukt til å henge opp nøter og garn til tørk og til behandling av fiskeredskaper.

Bruken av adkomsten da det ble drevet aktivt yrkesfiske, var minst like intensiv som bruken en endring til fritidsbolig vil medføre.

Endringen vil derfor ikke føre til en merbelastning for klagers eiendom.

Det som det ikke er tvil om, er at den etablerte adkomsten kan dokumenteres tilnærmet uendret tilbake til 1964, på offentlig tilgjengelige flyfoto.

De etablerte forholdene er også betydelig eldre enn dette, men vi legger til grunn at det er tilstrekkelig å dokumentere bruk nesten 60 år tilbake i tid.

Hevdsreglene i hevdslova § 2, stiller krav til å bruke tingen som sin egen i 20 år forutsatt at « tingen ... viser seg i ei fast tilstelling», jf § 8.

Hvis «tingen» ikke er synlig, forutsettes det at bruken har vært i minimum 50 år.

Adkomsten er åpenbart eldre enn begge disse vilkårene.

Ansvarlig søkers kommentarer til merknad fra gbnr. 3/66:

Det er nødvendig med brannvegg ved sammenhengende bebyggelse, men det er godt mulig denne kan reduseres i både høyde og lengde. Tiltakshaver ønsker heller ikke denne brannveggen større enn det

som er nødvendig for å ivareta brannvegg, og vi vil se på dette sammen med brannkonsulenter. Her kan vi også se på alternative løsninger for brannsikring og vil gå i dialog med gbnr. 3/66 om hvilken løsning som er mest hensiktsmessig for begge parter.

Kommunens kommentarer til merknader

Vegrett er av privatrettslig karakter og ikke noe som kommunen skal vurdere. Kommunens sektor for samferdsel og drift har vurdert avkjørsel til kommunal vei og finner at denne tilfredsstillende krav til sikt og kommunens norm.

Merknad angående brannvegg anses ivaretatt av ansvarlig søker.

Dispensasjon

- Tiltaket er i strid med pbl. §§ 1-8 og 12-4, rettsvirkning av reguleringsplan, herunder § 17 om bevaring og § 16 om sjørelatert virksomhet på kaiplan.
- Søkerens 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 ivaretatt 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 (Solhåla) 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.»

- Uttale fra sektormyndigheter:

Kommuneantikvaren har hatt saken til uttale:

«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.»

Statsforvalteren i Rogaland har hatt saken til uttale:

«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 fasadeopprikk 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.

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.»

Rogaland fylkeskommune har hatt saken til uttale, men det er ikke kommet noen merknader innen fristens utløp.

Vurdering av dispensasjonssøknad

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

- Dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser 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.

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt for pbl. § 1-8:

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.

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt for § 16:

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 ivaretatt kan vi ikke se grunnlag for å innskrenke sjørelatert virksomhet ytterligere enn det som følger av plan. Hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt for § 17:

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 Vea, 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. Hensynet bak bestemmelsen er vesentlig tilsidesatt.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt: Ikke vurdert så lenge vilkår i første kulepunkt ikke er oppfylt.

Samlet vurdering

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 pbl. § 1-8, planbestemmelse § 16 og § 17, jf. pbl. § 19-2, og det gis **ikke** dispensasjon.

Vurdering etter naturmangfoldloven

Det er ikke registrert utvalgte naturtyper, rødlista arter eller viktige områder for friluftsliv på og ved det aktuelle arealet. Kommunen vurderer kunnskapsgrunnlaget som godt nok (§ 8) og at det ikke er nødvendig å gjøre vurderinger etter §§ 9-12.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

3.15.1-2022 - Riving - alle bygg	7900	1	7900
3.10.1 - For bygg med én boenhet	16900	1	16900
3.10.2-2022 - Tillegg pr. boenhet	6250	1	6250
3.12.3-2022 - Dispensasjon fra andre forhold, lov, forskrift, avstandskrav, etc.	7500	2	15000
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
3.18.1-2022 - Alle andre søknadspliktige tiltak, og mangelbrev - Medgått tid - pr påbegynt time	1050	1	1050
3.10.8-2022 - Murer/levegger/brygger/basseng etc.	5200	1	5200

Totalt gebyr å betale			67300
------------------------------	--	--	--------------

Faktura blir ettersendt til tiltakshaver.

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, sjettede ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 176/23.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø
konst. areal- og byggesakssjef

Birthe Smistad
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Anders Langåker, Einar Alvestad, John Kristen Davidsen, Kristine Vik, Rogaland fylkeskommune, Statsforvaltaren i Rogaland	Vea Sjoarveg 121	4276	Veavågen
Einar Alvestad John Kristen Davidsen Kristine Vik Rogaland fylkeskommune Statsforvaltaren i Rogaland	Ytralandvegen 28 Vea Sjoarveg 123 Skarvedne 62 Postboks 130 Sentrum Postboks 59 Sentrum	4250 4276 4276 4001 4001	Kopervik Veavågen VEAVÅGEN STAVANGER STAVANGER

Vedlegg:

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.