



Kvala Arkitekter

Dato: 24.03.2023

Dokumentnummer: 22/1616-24

Deres referanse:

Saksbehandler: Birthe Smistad

Avslag - Naust - gnr. 3 bnr. 2 - Fiskebergvegen

Adresse Fiskebergvegen	Gårdsnr. 3	Bruksnr. 2	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker Kvala Arkitekter	Tiltakshaver Egil Bårdsen Breibergvegen 14 4276 VEAVÅGEN			
Type tiltak/bygning Bruksendring, ombygging / Naust				

Vedtak

Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 19-2 jf. § 1-8 og 11-6.

Følgende tiltak er i tråd med formål, men avhengig av dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8:

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

Følgende tiltak er avhengig av dispensasjon fra pbl. § 1-8 og 11-6, herunder kommuneplan pkt. 8.4, naust.

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

Kommunen mener at tiltak er avhengig av dispensasjon fra pbl. § 1-8 og kommuneplan pkt. 8.4 a – med naust forstår en bygning, uten rom for overnatting eller varig opphold, for oppbevaring av mindre båt med tilhørende utstyr.

Søknad og saksopplysninger

Søknad om rammetillatelse.

Adresse Fiskebergvegen	Gårdsnr. 3	Bruksnr. 2
Vann	Kommunalt vannverk	
Kloakk	Kommunalt avløpsanlegg	

Tegningsdokumentasjon

Avslag er basert på tegningsdokumentasjon mottatt 8. august 2022.

Plangrunnlag

- Plantype: kommuneplan
- Planformål: naust
- Grad av utnyttning: 30 m²

Avstander

- Avstand til nabogrense: 0,2 m
- Avstand til nærmeste bygning: 0,2 m

Nabovarsling

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

Dispensasjon

- Tiltaket er i strid med pbl. § 1-8 og kommuneplan pkt. 8.4.
- Søkerens begrunnelse i hovedtrekk, for fullstendig begrunnelse se vedlegg:

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»
- (...)

Bruksendring

(...)

Seksjon 1 og 2 har wc/forbrenningstoalett på bøteloftet. Siden bøteloftet allerede er en hoveddel, forutsetter vi at det ikke er behov for søknad om bruksendring (hoveddel til hoveddel).

Nede i seksjon 1, 3 og 4 søkes det dispensasjon og bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel for etablering av wc.

(...)

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 tilbaketrasket 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.

(...)

KPA § 8.4

Bestemmelsene for naust er som følger:

- a) Med naust forstås en bygning, uten rom for overnatting eller varig opphold...

(...)

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.

(...)

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 bøløftet. 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 bøløftet ikke er et rom for varig opphold, søker vi dispensasjon for dette.

I byggeteknisk 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 «bøløft», 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 bøløftet. 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.

(...)

VA, toalett og dusj

(...)

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. (...) 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.

(...))»

- Uttale fra sektormyndigheter:

Statsforvalteren i Rogaland

«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. Avklaring av arealbruk i strandsonen skal skje gjennom planlegging, og ikke gjennom enkeltvis dispensasjoner. Dette gjøres først og fremst i kommuneplanens samfunns- og arealdel. Kommunene skal legge retningslinjene til grunn i planarbeidet og vurdere strandsonen i et helhetlig og langsiktig perspektiv. I dette tilfelle har kommunen avsatt området til naustformål i kommuneplanens arealdel, og ilagt området retningslinjer gjennom bestemmelse § 8.4. Det levnes lite rom til tolkning i disse bestemmelsene, naust i områder med formål naust skal være en bygning for oppbevaring av mindre båt, uten rom for overnatting eller varig opphold.

De omsøkte tiltakene gir et tydelig bilde på at naustene det søkes om skal benyttes til varig opphold, og gir med det området en helt annen bruk enn de kommunen selv har lagt føringer for. Bruken det her legges opp til er også klart privatiserende, noe som er i strid med pbl § 1-8.

Vi er enig i kommunen sin vurdering av tiltaket, og fraråder at det gis dispensasjon til tiltaket.»

Rogaland fylkeskommune har ikke kommet med uttale innen fristen.

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: 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.

Hensyn bak bestemmelsen i kommuneplan pkt. 8.4 er å sikre nøkterne 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.

Kommunaldepartementet har gjort det helt klart at toalett, bad, dusjrom osv i naust er søknadspliktig. Dette fordi et naust vil være en form for bod eller oppbevaringsrom og er dermed normalt å vurdere som en tilleggsdel, mens et toalett er definert som en hoveddel. Og så lenge det ikke er angitt i plan at slik bruk er tillatt i naust så er man avhengig av dispensasjon, og dispensasjon fra byggeforbud i strandsonen og formål naust må håndheves strengt.

Videre anser kommunen at terrasser og rekkverk er bruk som går utover formål naust, og er noe som 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, forutsatt i avsatt arealbruk og søkt om. Sjøhus er ikke et eget formål, og kommunen vektlegger angitt formål i kommuneplan i behandling av søknaden.

Omsøkte bygninger ble i sin tid godkjent med bøteloft og sjøhus/lager, hvorpå ingen av disse formål er å regne som rom for varig opphold. Det ble videre søkt om og godkjent tørt bygg. Omsøkte tiltak er helt klart i strid med tidligere gitt tillatelse og kommunen kan ikke se at tidligere godkjenning kan strekkes så langt som ansvarlig søker/tiltakshaver her ønsker. Det har aldri vært meningen at man utfra godkjente tegninger skulle innrede med toalett, kjøkken osv., ei heller bruke bygning som fritidsbolig.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt: Så lenge første vilkår ikke er oppfylt gjøres det ikke en egen vurdering knyttet til fordeler/ulempes.

Samlet vurdering

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

Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at vilkårene for dispensasjonen **ikke** er oppfylt, jf. pbl. § 19-2, og det gis derfor **ikke** dispensasjon.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

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
3.12.3-2022 - Dispensasjon fra andre forhold, lov, forskrift, avstandskrav, etc.	7500	1	7500
3.13.1-2022 - Bruksendringer av mindre del av bolig med ansvarsrett	4700	1	4700
3.10.4-2022 - Til- og påbygg/ombygging/annet <50kvm	5200	1	5200

Totalt gebyr å betale			32400
------------------------------	--	--	--------------

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. 320/23.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø
konst. areal- og byggesakssjef

Birthe Smistad
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Egil Bårdsen	Breiabergvegen 14	4276	VEAVÅGEN
Hillbjørg Paula Bårdsen	BREIABERGVEGEN 14	4276	Veavågen
Jeanette Viereck	ELVAVEGEN 26	5918	Frekhaug
Kari Solheim	SÆVIKVEGEN 77	4276	Veavågen
Marianne Eikemo Knutsen	VIKAVEGEN 21	4270	Åkrehamn
Rogaland fylkeskommune	Postboks 130 Sentrum	4001	STAVANGER
Statsforvaltaren i Rogaland	Postboks 59 Sentrum	4001	STAVANGER
Turid Tangen	VESTRE KARMØYVEG 213C	4275	Sævelandsvik

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.