



Bygg-Start AS	Dato:	15.05.2023
Hovedgaten 68B	Dokumentnummer:	22/5310-23
4250 KOPERVIK	Deres referanse:	Tommy Andre Bårdsen
	Saksbehandler:	Gry Trovåg Hansen

## Dispensasjonsvedtak - Tilbygg, bruksendring av 1.etg og naust til fritidsbolig - gnr. 22 bnr. 184 - Stavavegen 95

### Vedtak

Klage på avslag tas til følge, og dispensasjon fra plan- og bygningsloven (pbl) § 1-8 gis med hjemmel i § 19-2.

### Vilkår

- Det skal ikke monteres stengsel eller hindringer som bidrar til å privatisere arealet mot sjøen.

Dispensasjonen omfatter bruksendring av 1. etasje og hems fra naust til fritidsbolig, tilbygg og fasadeendring i nord, samt heving av gulvnivå og brannteknisk forbedring.

### Saksopplysninger – Hva søknaden gjelder

#### Historikk

I forbindelse med mottatt søknad varslet kommunen i brev datert 27. september 2022 om at kommunen vurderte å innføre midlertidig forbud mot tiltak for omsøkt eiendom, jf. pbl. § 13-1. Bakgrunnen var at eiendommen ligger innenfor område hvor kommunen varslet om oppstart av områdeplan for Ferkingstad havn.

Hovedutvalg teknisk og miljø vedtok 22. november 2022 følgende:

*«Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar midlertidig forbud mot tiltak innenfor området som omfattes av oppstartsvarsel for reguleringsarbeid, Ferkingstad havn. Vist på kart datert 17.08.22 og varsel om forbud datert 13.10.22. Jf. plan- og bygningsloven § 13-1. Oppretting og endring av eiendom, eller tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 og andre tiltak som kan vanskeliggjøre planarbeidet, kan ikke settes i gang før området er undergitt ny regulering. Kommunen kan gi samtykke til tiltak som ikke vanskeliggjør planleggingen av ny reguleringsplan. Søknader som allerede ligger inne skal behandles etter gjeldende planer».*

Det ble følgelig vedtatt midlertidig forbud mot tiltak for området, men slik at søknader som allerede lå til behandling skulle behandles etter gjeldende planer.

I delegert sak nr. 1903/22 ble det gitt avslag på søknad om bruksendring fra naust til fritidsbolig (1.etasje og hems), tilbygg og fasadeendring. Vedtaket ble påklaget, og i HTM-vedtak nr. 16/23 ble saken utsatt for befarung. I HTM-vedtak nr. 24/23 ble det fattet følgende vedtak:

*«Klagen tas delvis til følge, utvalget stiller seg positiv til omregulering fra naust til fritidseiendom. Byggesaken for øvrig sendes i retur til administrasjonen, hvor det forutsettes at det arbeides videre med tiltakshaver slik at det oppnås enighet om et eksteriør som harmonerer bedre med det særpreget som kjennetegner Ferkingstad havn. Administrasjonen jobber videre med tiltakshaver for å finne argumentasjon som tilfredsstillende lovverket. Det er ønskelig at denne saken kommer opp i løpet av mai måned 2023.»*

I etterkant av vedtak nr. 24/23 har det vært dialog mellom tiltakshaver/søker og kommunen. Søker har på bakgrunn av dialog med kommuneantikvaren kommet inn med reviderte fasadetegninger. Kommuneantikvaren har kommet med følgende uttalelse til reviderte tegninger:

*«Kommuneantikvaren har gjennom flere møter hatt dialog med tiltakshaver og ansvarlig søker på bakgrunn av vedtak i hovedutvalg teknisk og miljø. Det er nå oppnådd enighet om fasadeuttrykk. Kommuneantikvaren mener det innsendte forslaget i større grad er tilpasset havnens særpreget, og at fasaden slik den fremstår på skissene vil harmonere bedre med bygningsmiljøet i havnen.*

*Som nevnt i tidligere uttaler er kommuneantikvaren svært positiv til at bebyggelsen i Ferkingstad havn settes i stand og tas i bruk. Vern gjennom bruk er et viktig prinsipp i kulturminnevernet. Det at en bygning er nyttig for eieren kan føre til at bygningen blir godt tatt vare på. Derfor er kommuneantikvaren positiv til bruksendringen. Ny bruk av denne type bebyggelse kan føre til godt bygningsvern og til at havneområdet i større grad tas i bruk, noe som er positivt både for bygningsvernet og for lokalmiljøet.»*

## **Dispensasjon**

- Tiltaket er i strid med pbl. § 1-8, vedrørende forbud mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen.

## **Søkerens begrunnelse for dispensasjon:**

*«Da kommuneplan ikke viser byggelinje mot sjø søkes det om dispensasjon for pbl. §1-8. Søkt bruksendring med mindre tilbygg og fasadeendring endrer ikke på byggets plassering. På grunnplan med fasade mot brygge/sjøside vil bruken være uendret, altså naust/ sjøbod som i dag. Det vil heller ikke bli utført fasadeendringer på dette plan. I plan over søkes det om bruksendring fra naust/sjøbod til fritidsbruk. Derfor søkes det om en fasadeendring på dette plan som gjør at disse arealene får bedre lysforhold (dagslys). Søkt bruksendring vil også bidra til mer aktivitet knyttet til sjøen og naustdelen av bygget som igjen vil være med på å styrke det maritime miljøet i Ferkingstads havneområde. Søkt tiltak er innenfor kommuneplanens bestemmelser om utnyttelsesgrad og arealformål (kombinert bebyggelse og anleggsformål). Det er i samme havneområde blitt godkjent lignende bruksendringer tidligere. Det søkes om en mindre endring av fasade i nord, her ønskes det å etablere et mindre tilbygg (2,9 m<sup>2</sup>) i kombinasjon med uttrukket hems som gir et bedre og skjermet inngangsparti. Det er god adkomst til bygget med etablert parkering og snuplass på eiendommens nordside. Håper dispensasjon kan gis på dette grunnlag».*

Det er også kommet med supplerende til dispensasjonssøknaden i brev datert 25.04.2023:

*«Når dispensasjonen gjelder det å ombygge deler av eksisterende bygg, i et ferdig utbygd område som er avsatt til formålet i kommuneplanen, er det for tiltakshaver åpenbart at hensynene bak § 1-8 i svært liten grad blir berørt. Dette selv om bruken for så vidt er noe annen enn det den var tidligere. Å begi seg inn på en bred drøftelse av privatisering, landskap, ferdsel, friluftsliv osv., vil da være prinsipielt sett feil i denne saken. Det er da for tiltakshaver også klart at hensynene bak § 1-8 ikke blir vesentlig tilsidesatt ved at det blir gitt dispensasjon i denne saken jfr. § 19-2. Det er også like klart at det er svært få identifiserbare ulemper ved at det blir gitt dispensasjon til å bygge om et eksisterende sjøhus i en fullt ut utbygd rekke sjøhus, samtidig er fordelene store ved at man unngår at bygget står til forfall og eventuelt raser sammen. Bruksendringen vil også bidra til at fiskerihavnen vil være i bruk, istedenfor å stå til forfall. Når tiltakshaver nå også har gjort*

Side 2 av 6

*tilpasninger knyttet til det estetiske uttrykket til bygget, i samråd med kommunen og kommuneantikvaren, slik at de er positive til tiltaket, kan ikke tiltakshaver se at det skal være noen grunner til å ikke gi dispensasjon til tiltaket.»*

### **Plangrunnlag**

- Plantype: kommuneplan
- Planformål: blanda formål

### **Nabovarsling**

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

### **Uttale fra sektormyndigheter**

Statsforvalteren i Rogaland:

*«Eiendommen ligger innenfor område hvor kommunen har varslet oppstart av områdeplan for Ferkingstad havn. Et mål for dette reguleringsplanarbeidet er å trekke opp retningslinjer for hvilken bruk de eksisterende naustene skal ha. Det er også et mål at planprosessen skal avklare og gi retningslinjer for utforming av eventuelle nye bygg og endringer av eksisterende bygg innenfor området. Å åpne opp for behandling av dispensasjonssøknader innenfor planområdet vil undergrave dette arbeidet. En bruksendring fra naust til fritidsbolig har et generelt stort konfliktpotensial, og bruken av en fritidsbolig vil øke den privatiserende virkningen på havna vesentlig i forhold til et naust/sjøhus. Ferkingstad havn har et stort antall naust/sjøhus. En eventuell dispensasjon i denne saken vil derfor gi uheldige føringer for lignende saker i området, som kan undergrave arbeidet med områdeplanen ytterligere. Statsforvalteren fraråder bruksendringen i form av en dispensasjonssak. En eventuell bruksendring bør avklares i det pågående planarbeidet for Ferkingstad havn, slik at de samla virkningene for strandsoneinteressene kan vurderes».*

### Rogaland fylkeskommune, plan- miljø- og samfunnsavdelingen:

*«Eiendommen ligger innenfor et område der det nylig er varslet oppstart av arbeid med kommunal områderegulering (plan-ID 2140, Ferkingstad havn). Målet med planarbeidet er ifølge oppstartsvarsel bl.a. å «trekke opp retningslinjer for hvilken bruk de eksisterende naustene kan ha. Det er også et mål at planprosessen skal avklare og gi retningslinjer for byggutforming av eventuelle nye bygg, og endringer av eksisterende bygg innenfor området.»*

*Fylkesdirektøren anbefaler at behandling av søknad venter til dette planarbeidet er ferdig. Som det er pekt på i oversendelsen vil bruksendring fra sjøhus til fritidsbolig medføre økt grad av privatisering i strandsonen. Gjennom et reguleringsarbeid kan det gjøres en mer helhetlig vurdering av hvordan bruksendring av naust i området vil påvirke allmennhetens tilgang, og ev. om det er behov for bestemmelser eller andre grep for å ivareta allmennhetens interesser.*

*I oversendelsesbrevet er det vist til at området er markert med FB (fritidsbebyggelse) i kommuneplankartet. Fylkesdirektøren ber kommunen kontrollere om denne påskriften gjelder det aktuelle området med kombinert bebyggelse, eller om påskriften er knyttet til tilgrensende område avsatt til fritidsbebyggelse»*

### **Vurdering**

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

- 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 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.

Omsøkt dispensasjon omfatter bruksendring av 1. etasje og hems fra naust til fritidsbolig, tilbygg og fasadeendring i nord, samt heving av gulvnivå og brannteknisk forbedring. Bruksendring til fritidsbolig medfører normalt en noe større bruk av eiendommen, og derfor også en noe øket grad av privatisering. Dette blir likevel noe redusert av selve utformingen på havnen, ved at det går en offentlig kai mellom bygget og sjøen, samt at kommunen setter som vilkår at det ikke etableres noen form for hindringer eller stengsel. Bruksendring gjelder videre 1. etasje og hems, og bruken av naustdelen på kainivå vil bli videreført. Det vektlegges også at kommuneplanen åpner opp for fritidsbolig innenfor dette området, og bruksendring er således i tråd med arealanvendelsen i kommuneplanen. Kommunen kan ikke se at omsøkt dispensasjon medfører økt privatisering i slik grad at dette vesentlig tilsidesetter hensyn bak bestemmelsen.

Hensynet til natur- og kulturmiljø er fremhevet i pbl. § 1-8 første ledd som et viktig hensyn i strandsonen. Omsøkt eiendom ligger i et område som er vurdert i kategori A (høyeste kategori) i kommunedelplan for kulturminner. Det har vært omfattende dialog mellom tiltakshaver/søker og kommuneantikvar vedrørende omsøkte fasadeendringer, og det er oppnådd enighet om fasadeuttrykket. På bakgrunn av dialogen med kommuneantikvaren er det innsendt reviderte tegninger. På de reviderte tegningene er fasaden i større grad tilpasset havnens særpreg, og fasaden harmonerer bedre med bygningsmiljøet i havnen. Kommunen kan dermed ikke se at omsøkt dispensasjon vesentlig tilsidesetter hensyn til natur- og kulturmiljø.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt:

Fordelen ved å gi dispensasjon er i hovedsak at bygget blir vedlikeholdt og ivaretatt, i stedet for å stå til forfall. Dette anses å være positivt i forhold til kulturmiljøet i området, da dette er et område med tungtveiende kulturhensyn. Videre er det en god utnyttelse av et eksisterende bygningsvolum, og eksisterende infrastruktur, samt at det er en fordel å få utnyttet eiendommen i tråd med kommuneplanen.

Ulemper er i hovedsak knyttet til noe økt privatisering ved økt bruk av eiendommen. Med vilkår om at det ikke skal oppføres stengsler eller hindringer så blir denne ulempen redusert.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering anses fordelene større enn ulempene etter en samlet vurdering, og vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt.

### **Samlet vurdering**

Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt. Kommunen *kan* dermed gi dispensasjon etter bestemmelsens første ledd. Kommunen kan ikke se at omsøkt dispensasjon vil skape presedens for området, da området for øvrig er underlagt midlertidig forbud mot tiltak.

### **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.

### **Samfunnssikkerhet**

Det følger av kommuneplanbestemmelse 5.12 at bygninger ved sjø skal ha laveste gulvnivå på kote + 2,5.

Unntatt fra kravet er bygningsarealer der sjøvannsinnregning ikke vil påføre bygningen skader.

Det er sendt inn dokumentasjon fra ansvarlig søker på innmålt høyde på gulv ved inngangsdør og bakkant i sjøhusdel. Planlagt nye kotehøyder er + 1,29 til 1,37 moh.

Omsøkt bruksendring fra naust til fritidsbolig gjelder imidlertid kun 1. etasje og hems. En eventuell

sjøvannsintregning vil hovedsakelig påvirke naust i underetasjen.

## Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

<b>3.13.1 - Bruksendringer av mindre del av bolig med ansvarsrett</b>	<b>4700</b>	<b>1</b>	<b>4700</b>
3.12.2 - 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
<b>3.16.1 - Søknad om ansvar - Selvbygger</b>	<b>2500</b>	<b>1</b>	<b>2500</b>

<b>Totalt gebyr å betale , gebyr er betalt tidligere i behandlingen</b>	<b>Kr. 0</b>
---	--------------

Faktura blir ettersendt til tiltakshaver.

## Merknader

Er ikke tiltaket igangsatt senest 3 år etter at dispensasjonen er gitt, faller dispensasjonen bort, jf. pbl § 21-9.

## 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. 622/23.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø  
konst. areal- og byggesakssjef

Gry Trovåg Hansen  
fagansvarlig byggesak

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

## Mottaker:

Rogaland fylkeskommune	Postboks 130 Sentrum	4001	STAVANGER
Statsforvaltaren i Rogaland	Postboks 59 Sentrum	4001	STAVANGER

## Kopi til:

Odd Even Jakobsen	Snorrevegen 6	4270	Åkrehamn
Sven Jakobsen	STAVAVEGEN 32	4274	STOL

## Vedlegg:

Tegning ny fasade\_Rev tegn 22-184  
Kommuneantikvarens kommentar  
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.