



Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
059/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	13.06.2023
076/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	22.08.2023

Gnr. 3, bnr. 36 - vedtak i klagesak - To sammenhengende fritidsboliger - Vea Sjoarveg

Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 176/23.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Hovedutvalg teknisk og miljø 13.06.2023:

Behandling:

Forslag til vedtak i sak HTM. 59/23 To sammenhengende fritidsboliger. 3/36 Vea sjoarveg., foreslått av Trygve Hagland, Karmøylista

Saken utsettes for befaring.

Haglands utsettelsesforslag vedtatt med 7 stemmer mot 2 (Ap, MDG)

HTM- 059/23 Vedtak:

Saken utsettes for befaring.

Hovedutvalg teknisk og miljø 22.08.2023:

Behandling:

Forslag til vedtak i sak HTM 76/23. 3/36 To sammenhengende fritidsboliger Vea Sjoarveg, foreslått av Trygve Hagland, Karmøylista

HTM gir dispensasjon fra PBLs § 1-8 og 12-4 etter medhold i samme lovs § 19-2 Det gies også dispensasjon fra reguleringsplanens §§ 16 og 17

Grunnlag for dispensasjonen.

I strandsonen skal det etter pbl.§1—8 første ledd skal det tas særlig hensyn til natur og kulturmiljø,friluftsliv,landskap og andre allmenne interesser.Disse hensynene skal ikke bli

skadelidende om dispensasjon gies.HTM har vurdert de nevnte forhold og kan her ikke se at disse,i nevneverdig grad,berøres negativt om dispensasjon gies.

Sjøhusets tilstand er kommet til et punkt,der det ikke lenger er forsvarlig å istandsette for å bevare de kulturhistoriske verdiene det engang representerte.På denne bakgrunn finner ikke HTM at rreg.pl § 17 er tilsidesatt.

Den sjørelatert virksomheten som engang var i sjøhuset,er historie og forlengst flyttet til andre bedre egnede steder.HTM finner det derfor urimelig å opprettholde kravet om sjørelatert virksomhet på kaiplan.

Vurdering etter naturmangfoldloven

Det er ikke registrert utvalgte naturtyper,rødliste arter eller viktige områder for friluftsliv på og ved det aktuelle arealet.

HTM anser det positivt at dette området får en visuell forbedring og at området blir brukt,da med tanke på fritid og rekreasjon.

HTM kan her ikke se at bestemmelsen det dispenseres fra,hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt,om dispensasjon gies.Dette etter en samlet vurdering og befaring på stedet.

HTM anser,i angjeldende sak,at fordelene,etter en samlet vurdering,er vesentlig større enn ulempene om dispensasjon gies

Basert på ovenstående og befaring på stedet,anser HTM vilkårene for å gi dispensasjon etter PBLs § 19-2 ,for oppfylt.

Tilleggsforslag, foreslått av Robin Hult, ArbeiderpartietUavhengigSenterpartiet
Nybygg skal følge normal byggeskikk i området i samarbeid med kommuneantikvar.

Haglands (KL) forslag vedtatt med 7 stemmer mot 2 stemmer (Ap 1, MDG 1) for innstillingen.
Tilleggsforslaget fremmet av Hult (Sp) vedtatt med 7 stemmer mot 2 (UA 1, MDG 1).

HTM- 076/23 Vedtak:

HTM gir dispensasjon fra PBLs § 1-8 og 12-4 etter medhold i samme lovs § 19-2 Det gies også dispensasjon fra reguleringsplanens §§ 16 og 17

Grunnlag for dispensasjonen.

I strandsonen skal det etter pbl.§1—8 første ledd skal det tas særlig hensyn til natur og kulturmiljø,friluftsliv,landskap og andre allmenne interesser.Disse hensynene skal ikke bli skadelidende om dispensasjon gies.HTM har vurdert de nevnte forhold og kan her ikke se at disse,i nevneverdig grad,berøres negativt om dispensasjon gies.

Sjøhusets tilstand er kommet til et punkt,der det ikke lenger er forsvarlig å istandsette for å bevare de kulturhistoriske verdiene det engang representerte.På denne bakgrunn finner ikke HTM at rreg.pl § 17 er tilsidesatt.

Den sjørelatert virksomheten som engang var i sjøhuset, er historie og forlenget flyttet til andre bedre egnede steder. HTM finner det derfor urimelig å opprettholde kravet om sjørelatert virksomhet på kaiplan.

Vurdering etter naturmangfoldloven

Det er ikke registrert utvalgte naturtyper, rødliste arter eller viktige områder for friluftsliv på og ved det aktuelle arealet.

HTM anser det positivt at dette området får en visuell forbedring og at området blir brukt, da med tanke på fritid og rekreasjon.

HTM kan her ikke se at bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt, om dispensasjon gies. Dette etter en samlet vurdering og befaring på stedet.

HTM anser, i angjeldende sak, at fordelene, etter en samlet vurdering, er vesentlig større enn ulempene om dispensasjon gies

Basert på ovenstående og befaring på stedet, anser HTM vilkårene for å gi dispensasjon etter PBLs § 19-2, for oppfylt.

Nybygg skal følge normal byggeskikk i området i samarbeid med kommuneantikvar.

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

I delegert sak nr. 176/23 ble det gitt avslag på søknad om riving av eksisterende sjøhus og oppføring av to nye fritidsboliger og bryggeanlegg. Vedtaket ble påklaget av ansvarlig søker i brev datert 13.03.2023.

Klagen

I klagen vises det til at beskrivelsen av reguleringsplanens intensjon er bevaringshensyn nevnt som et viktig hensyn, men det er også tatt konkret stilling til hvilke områder som skal bevares. Den aktuelle tomten er ikke del av et slikt område og har derfor heller ikke et slikt formelt vern. Et forbud mot riving fremstår derfor som svært urimelig. Klager kan ikke se at dette er et lovlig grep i planen, og det vises videre til andre rivingssaker i området.

Klager viser videre til at de er innforstått med at det formelt må søkes om dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen, men at dispensasjon må forstås som en formalitet.

I klagen fremkommer også at forfallet på eksisterende sjøhus har kommet så langt at opprustning av bebyggelsen ikke er hensiktsmessig.

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Uttale 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. 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 fasadeoppriss av eksisterende nabobebyggelse for bedømmelse av helheten i bygningsstrukturen på stedet. Fargebruken på bebyggelsen kan variere, men fargene skal bygge på den opprinnelige fargetradisjonen 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.»

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.»

Vurdering

Riving av eksisterende sjøhus og oppføring av to nye fritidsboliger og bryggeanlegg er

søknadspiktig i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) 20-1 første ledd bokstav a) og e), jf. § 20-2. Eiendommen er omfattet av reguleringsplan nr. 2013 – Område langs Solhåla til Sævikevik – godkjent 18.11.2003, og er avsatt til blandet formål industri/kontor/bolig/fritidsbebyggelse.

I klagen fremkommer at denne eiendommen ikke har formelt vern i reguleringsplanen, og at det ikke er forbud mot riving.

I planbestemmelsene § 17 fremkommer følgende:

«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.»

Kommunen er enig med klager i at det ikke er et generelt rivingsforbud i området. Hovedregelen er at eksisterende sjøhusbebyggelse skal bevares, og at kulturhistoriske kvaliteter skal avklares før evt. tiltak. I denne saken er de kulturhistoriske kvalitetene avklart av kommuneantikvar, og kommuneantikvar er negativ til riving og anbefaler at sjøhuset bevares. Omsøkt tiltak vurderes derfor å være i strid med § 17 i planbestemmelsene, og avhengig av dispensasjon fra både § 17 og § 16 i planbestemmelsene. Da det ikke er regulert byggegrense mot sjø, er tiltaket også avhengig av dispensasjon fra pbl. § 1-8, vedrørende forbud mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen.

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.

I klagen vises til at dispensasjon fra pbl. § 1-8 er en formalitet, og at forfallet er kommet så langt at det ikke er hensiktsmessig å oppruste bygget.

Kommunen viser til pbl. § 1-8 tredje ledd, der det heter følgende:

«Forbudet etter andre ledd gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, jf. §§ 11-9 nr. 5 og 12-7 nr. 2.»

I dette tilfellet er det ikke byggegrense mot sjø i reguleringsplanen og omsøkt tiltak er derfor avhengig av dispensasjon fra § 1-8. Det vil aldri være kun en formalitet å få dispensasjon. Kommunen viser til at vilkårene for å gi dispensasjon er rettslige vilkår (rettsanvendelsesskjønn), og det må vurderes konkret i hver sak om vilkårene er oppfylt.

Det må først vurderes om hensyn bak pbl. § 1-8 blir 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.

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. Hensynet til kulturmiljø er også fremhevet i pbl. § 1-8 første ledd som et viktig hensyn i strandsonen. Den videre vurderingen er følgelig om hensyn til kulturmiljø blir vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon.

Kommuneantikvar har vært på befaring med ansvarlig søker, og har foretatt en grundig vurdering av saken. Det fremkommer i kommuneantikvarens uttale at bygningen er en svært viktig del av kulturmiljøet langs Veavågen, som er preget av naust og sjøhus bygget for fiskeriene. Kommuneantikvaren er negativ til riving på bakgrunn av historisk verdi og bygningens autenticitet. Kommunalsjef teknisk vurderer dermed at hensyn til kulturmiljø blir vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon i saken.

Det må videre vurderes om hensyn bak planbestemmelsene § 16 blir vesentlig tilsidesatt.

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 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.

Det må videre vurderes om hensyn bak planbestemmelsene § 17 blir vesentlig tilsidesatt.

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 mener at vurderingen som bestemmelsen legger opp til ikke nødvendigvis skal begrunnes ut fra 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 kommunen mener at bestemmelsen er satt nettopp for å kunne bevare denne type bygning, og heller sørge for bevaring fremfor riving og nybygg. Det vektlegges i vurderingen at kommuneantikvar er negativ til riving og mener at bygningen er en svært viktig del

av kulturmiljøet i Veavågen. Hensynet bak bestemmelsen anses å være vesentlig tilsidesatt.

Klager viser til at opprustning av bygget ikke er hensiktsmessig.

Kommunen er innforstått med at bygget er i dårlig stand. Kommuneantikvaren har tidligere anbefalt at tiltakshaver oppretter kontakt med håndverker med erfaring innen tradisjonshåndverk, for å se på mulighetene for restaurering og kostnadene knyttet til istandsetting. Kommunen mener det er betenkelig at dårlig tilstand skal være et godt nok argument for å kunne rive bebyggelse som ifølge planbestemmelsene skal bevares. Kommuneantikvaren har også vist til at det er flere ulike tilskuddsordninger for istandsetting av eldre bygninger som det er mulig å søke om.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

Kommunalsjef teknisk kan ikke se at det i klagen er fremlagt nye momenter som skulle tilsi at vedtak i delegert sak nr. 176/23 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 3, bnr. 36 - Klage på avslag

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

Gnr. 3, bnr. 36 - Uttale til dispensasjon fra Statsforvalteren i Rogaland
Kommuneantikvarens andre uttale

Gnr. 3, bnr. 36- kommuneantikvarens kommentar

Foreløpig uttale, kommuneantikvaren

Gnr. 3, bnr. 36 - Supplering av dokumentasjon - søknad om dispensasjon
Søknad om dispensasjon

Vedleggsopplysninger

Gnr. 3, bnr. 36 - To sammenhengende fritidsboliger - Vea Sjoarveg

Tiltakshavers samtykke til byggeplaner

Naboerklæring

Naboerklæring

Gjenpart nabovarsel

Kvittering for nabovarsel

Kommentar til nabomerknader

Svar på nabovarsel - Einar Alvestad - merknad

Svar på nabovarsel - Anders Langåker - merknad

Tegning - eksisterende fasade

Tegning - fasade nordøst-sørvest

Tegning - fasade nordvest-sørøst

Tegning - 3D-illustrasjoner

Tegning - plantegninger

Tegning - snitt

Redegjørelse naturpåkjenninger - flom

Erklæring om ansvarsrett - KVALA ARKITEKTER AS

Gjennomføringsplan

