



Karmøy kommune

Sendt pr. e-post

Deres brev :

Deres ref.:

Vår ref.:

222-0309

Aksdal

17.06.22

**Søknad om dispensasjon fra kommuneplan.**

**Oppføring av våtrom**

**Eiendom: Gnr. 2, Bnr. 328. Rundhagen**

**Hjemmelshavere: Dag Josef Nilsen og Jan Inge Nilsen**

Det søkes en prinsipiell søknad om oppføring av våtrom på eiendommen gnr/bnr 2/328.

Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanen for våtrom i naustformål. Våtrom søkes oppført på flomsikker kotehøyde (+2,5), innenfor bygningens yttervegger.

Hjemmelshaverne ønsker restaurering og bevaring av bygning på eiendommen.

Rehabiliterings omfang er av en slik art at det meste må utbedres.

Vi har hatt befaring med kommuneantikvar, se vedlegg 1.

Tiltakshaverne har gått bort fra ønske om å bruke eller omregulere til fritidsbolig.

Det er en stor kostnad for tiltakshaver å bevare og renovere bygningen. Før de eventuelt ønsker å gå i gang med en slik kostnad ønsker de vurdert spørsmålet om oppføring av våtrom. Bygningen skal ikke brukes til overnatting eller varig opphold.

Vedlegger godkjent rørleggermelding og ferdigmelding. Pumpestasjon kloakk- og vannmåler er ikke montert. Ledningstikk ligger inn til bygning med ikke ferdigstilt med pumpe og vannmåler.

Etter dialog med Karmøy kommune - sektor vann og avløp er vi blitt informert om at alle naboeiendommene er koblet på med både vann/kloakk, da de betaler gebyr for begge deler. Alle naboeiendommene er regulert til naust-formål i kommuneplan.

Kommuneplan for Karmøy kommune pkt. 8.4 a;

*Med naust forstås en bygning, uten rom for overnatting eller varig opphold, for oppbevaring av mindre båt med tilhørende utstyr.*

Vi kan ikke se at kommuneplanen beskriver/regulerer våtrom i naust. Vi har derfor gjort henvendelser til kommunen om dette.

Tilbakemelding fra kommunen 20.05.22:

*Det stemmer, dispensasjon fra kommuneplan for våtrom i naust.*

*Dette fordi kommuneplan pkt. 8.4 a sier at "med naust forstås en bygning, uten rom for overnatting eller varig opphold". Våtrom eller toalett ble på tiden kommuneplan ble vedtatt definert som rom for varig opphold. Det er ikke det nå lenger, men hensynet bak bestemmelsen angir da altså at man ikke skal ha toalett i naust og vi må følge denne tankegangen.*

Fullstendig korrespondanse vedlegges, se vedlegg 2.

Begrepet rom for varig opphold er benyttet i TEK10 og TEK17. Fra TEK10 fremkommer det av veiledningen til bl.a. §§ 13-2, 13-4, 13-12 og 13-13 at "med rom for varig opphold forstås stue, kjøkken, soverom og arbeidsrom i boenhet". I TEK17 § 1-3 bokstav l er rom for varig opphold formelt definert som: stue og tilsvarende rom, kjøkken og soverom. "Tilsvarende rom" erstatter begrepet "arbeidsrom".

Våtrom er allerede i TEK10 som ble innført 1. juli 2010 ikke definert som rom for varig opphold.

Etter gjeldende forskrifter blir ikke våtrom definert som rom for varig opphold og ble ikke det heller da kommuneplanen ble laget. Det er derfor underlig at Karmøy kommune definerer våtrom som rom for varig opphold. Vi kan heller ikke se hvor dette er definert. Har kun en tilbakemelding fra saksbehandler.

Til orientering tillater samtlige nabokommuner våtrom i naust.

#### Vern gjennom bruk.

Målet til Karmøy kommune er å ta vare på et representativt utvalg av kulturminnene i kommunen slik at de kan gi innbyggerne og deres etterkommere et mest mulig samlet bilde av Karmøy sin historie. Et viktig poeng her er vern gjennom bruk, også om bruken er annerledes enn den opprinnelige.

Et kulturminne får større verdi når folk bruker det, og når kulturminnet gir folk opplevelser.

Bevaring og gjenbruk av opprinnelige bygningsdeler er høyt verdsatt ved restaurering av kulturminner. Det kommer ikke bare kulturminnet til gode, men også miljøet. Miljøet spares ved at man unngår utslippene ved ny produksjon av materialer, mange av kulturminnene er bygget med kortreiste materialer, og man slipper transportbelastningen. I tillegg inneholder materialene lite eller ingen giftstoffer og krever heller ingen avfallshåndtering hvis de må skiftes ut.

Bygningen er forholdsvis stort og en kan fra eldre foto se at det har vært stor aktivitet i og i tilknytning til bygningen. Behovet for toalett fasiliteter har nok alltid vært tilstede, men løst på annet vis i eldre tider. En kan anta at sjø og natur er blitt brukt direkte til dette og ved løsning utedo/ bøtte. I moderne tider kan ikke dette foregå på samme vis hverken i forhold til natur, sjø eller allmenne interesser. For å kunne opprettholde aktivitet og bruk i tilknytning til bygningen må moderne fasiliteter som våtrom tillates. Også med hensyn til fortsatt bruk og bevaring av eksisterende kulturminne.

---

kontor adresse

telefon

e-post

bankforbindelse

foretaksregistrert

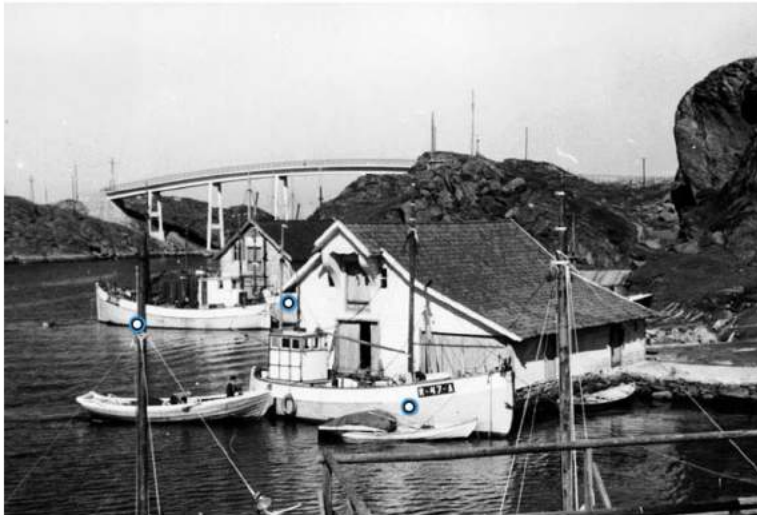
Eikeskogvegen 22  
5570 Aksdal

+47 52 71 48 10

[post@vinkel-arkitekter.no](mailto:post@vinkel-arkitekter.no)

Den Norske Bank  
5081.05.84618

NO 989 205 781 MVA



### Dispensasjonsvurdering:

1. *Hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, eventuelt hensynet i lovens formålsbestemmelse, kan ikke bli vesentlig tilsidesatt.*
2. *Etter en samlet vurdering må fordelene ved å gi en dispensasjon være merkbart større enn ulempene en dispensasjon vil medføre.*

### Hensynet.

Kommuneplan for Karmøy kommune pkt. 8.4 a;

*Med naust forstås en bygning, uten rom for overnatting eller varig opphold, for oppbevaring av mindre båt med tilhørende utstyr.*

Hensynet bak bestemmelsen er å forhindre overnatting og bruk av naust til fritidsbolig. Hensynet bak bestemmelsen naust- formål er å ivareta spesielt vern av kystkultur. Strandsone skal spesielt tas vare på slik at de kommer allmennheten til gode.

Oppføring av våtrom i bygningen medføre ikke privatiserende innretninger i strandsone.

Hensynet til estetikk og muligheten for fri ferdsel i henhold til friluftsløven er upåvirket.

Tiltakshaver bevarer vår felles kulturarv ved å bevare og restaurere bygningen.

Våtrom er ikke definert som rom for varig opphold. Hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra er da ikke vesentlig tilsidesatt.

### Fordeler og ulemper.

Det er i hovedsak de samfunnsmessige hensyn (allmenne interessene) av planfaglig og arealdisponeringsmessig karakter som her tillegges vekt, og som må avveies når det snakkes om fordeler og ulemper.

Bebyggelsen på eiendommen er et resultat av den bruken og driften som eiendommen har hatt. Fremtidig utvikling og bruk av eiendommen frembringer behov for våtrom.

---

kontor adresse

telefon

e-post

bankforbindelse

foretaksregistrert

Eikeskogvegen 22  
5570 Aksdal

+47 52 71 48 10

[post@vinkel-arkitekter.no](mailto:post@vinkel-arkitekter.no)

Den Norske Bank  
5081.05.84618

NO 989 205 781 MVA



Ved installering av våtrom kan eiendommen driftes og forvaltes på best mulig måte.

Tiltakshaver legger ned mye tid og ressurser for å bevare vår felles kulturarv. Tilgang til våtrom vil være vesentlig for ønsket om å gjøre denne investeringen både i forhold til fremtidig forvaltning og vedlikehold av eiendommen. Bruk av eiendommen og bygningsmassen, som er viktig i forhold til videreføring av kulturminnet, blir vesentlig enklere og bedre om tiltaket får våtrom.

Vi kan ikke se at tiltaket vil gi noen ulemper hverken for omgivelsene, naboene eller kystkulturen.

Vi er også av den formening at de fordeler som foreligger for hjemmelshaver og fremtidige generasjoner i dette tilfellet ikke er til ulempe for samfunnet, kystkulturen, strandsonen eller allmennheten.

Tiltak påvirker ikke statlige og regionale rammer og mål.

Restaurering og bevaring av eksisterende vil være en fordel i et miljømessig perspektiv.

Vi kan ikke se noen ulemper med tiltaket for kommunen og kystkulturen.

Vi kan ikke se at dispensasjonen vil være til skade for planen eller hensynene bak denne, eller for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet i området.

Vi kan heller ikke se at dispensasjon for våtrom i denne saken vil kunne medføre uheldig presedens da alle naboeiendommene er koblet på med både vann/kloakk, da de betaler gebyr for begge deler.

Tiltaket medfører ikke en vesentlig tilsidesettelse av de hensyn som planen skal ivareta.

Kommuneantikvaren definerer bygningen som et utrydningstruet kulturminne som forteller en viktig del av kommunes og lokalmiljøenes historie. For å bevare og restaurere bygningen må tiltakshaver legge ned mye tid og ressurser. Dette for å bevare vår felles kulturarv.

### Nabovarsel

#### **Naboer er varslet om:**

Det søkes en prinsipiell søknad for oppføring av våtrom i eksisterende bygning på eiendommen.

Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanen for oppføring av våtrom i naust- formål.

Merknader.

Det er ikke kommet noen merknader.

Med vennlig hilsen



Vinkel Arkitekter

Vedlegg;

- 1. referat befaring
- 2. korrespondanse med saksbehandler

---

kontor adresse

telefon

e-post

bankforbindelse

foretaksregistrert

Eikeskogvegen 22  
5570 Aksdal

+47 52 71 48 10

[post@vinkel-arkitekter.no](mailto:post@vinkel-arkitekter.no)

Den Norske Bank  
5081.05.84618

NO 989 205 781 MVA