



Bygg-Start As
Fotvegen 15
4250 KOPERVIK

Dato: 17.10.2023
Dokumentnummer: 23/8662-3
Deres referanse:
Saksbehandler: Karl Inge Stumo

Tillatelse til tiltak - Riving av sjøhus - gnr. 3 bnr. 87 - Østhusvegen

Adresse Østhusvegen	Gårdsnr. 3	Bruksnr. 87	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker Bygg-Start As Fotvegen 15 4250 KOPERVIK	Tiltakshaver Nils Jan Nilssen Veå Sjoarveg 116 4276 VEAVÅGEN			
Type tiltak/bygning Rivning sjøhus				

Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Dispensasjon fra Pbl §1-8 «Byggeforbud i 100-meters beltet» er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Følgende tiltak er godkjent:

- Rivning sjøhus

Det foreligger merknad fra nabo, nabo anses ivaretatt.

Det er bekreftet at bygget ikke er tilkoblet strøm/vann/avløp og at det ikke er pant i eiendommen.

Vilkår:

Bestående bygg skal fotograferes fra alle sider før riving igangsettes, bilder skal sendes inn sammen med søknad om ferdigattest etter riving.

Andre forhold:

På vegne av kommuneantikvar bes det om gjenbruk i den grad dette er mulig:

Det bør forsøkes å legge til rette for gjenbruk av bygningsdeler som skifertekking, rotknær mm.

Søknad og saksopplysninger

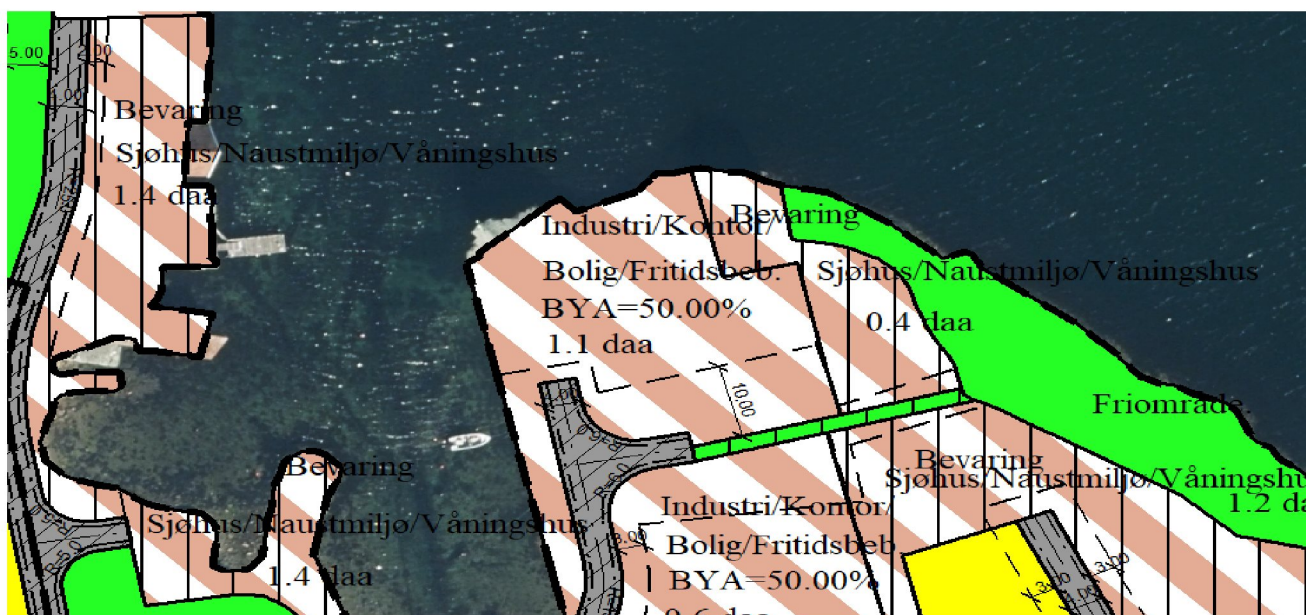
Adresse Østhusvegen	Gårdsnr. 3	Bruksnr. 87
-------------------------------	----------------------	-----------------------

Søknad om ansvarsrett

Foretak	Funksjon	Tiltaksklasse
Bygg-Start As	SØK Hele tiltaket PRO Ansvar jf. søknad UTF Ansvar jf. søknad	

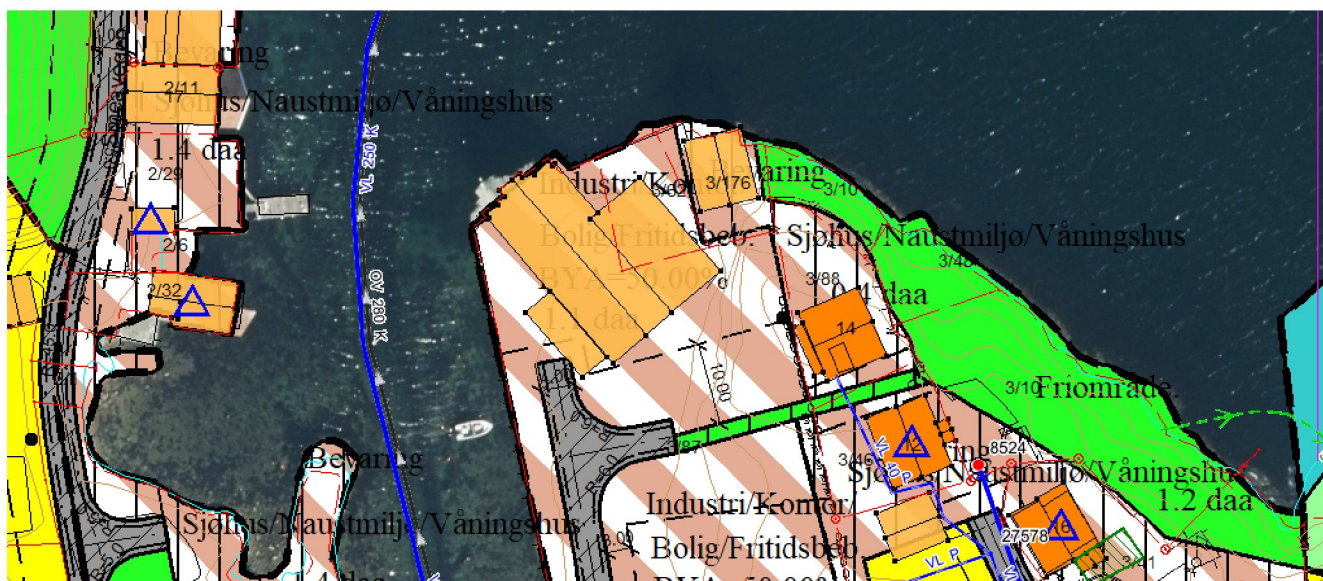
Plangrunnlag

- Plantype: reguleringsplan
- Planformål: Industri/Kontor/Bolig/Fritidsbolig



Reguleringsplankart

Lokalisering og høydeplassering



Omsøkte sjøhus midt på kartet

Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling i samsvar med reglene i pbl § 21-3

Det foreligger merknad fra Gnr. 3, bnr. 176:

I forbindelse med riving av sjøhuset vil vi, som nærmeste nabo, be om at det taes hensyn til gressplen og eksisterende vegetasjon ved arbeidet. Midlertidig adkomstvei for tungtransport må beskyttes med f.eks sprengningsmatter. En skikkelig ryddejobb, også av det som havner i sjøen, forventes.

Svar søker:

Som tilsvar til merknaden kan vi bekrefte at det etter beste evne vil bli tatt hensyn til eksisterende vegetasjon. Adkomstveien vil bli beskyttet med fiberduk og så dekket med et bærelag av pukk/grus. Rydding og sortering i forbindelse med rivingen vil selvfølgelig bli utført så grundig som mulig og etter satte bestemmelser/vilkår fra Karmøy Kommune.

Kommentar kommunen:

Merknad anses ivaretatt. Arbeidet skal utføres av firma med ansvarsrett for denne type arbeid jf erklæring om ansvarsrett og kommunen forutsetter at arbeidet utføres skånsomt og at det sikres mot at avfall forsvinner i/på sjøen. Det skal leveres kvittering på levering av avfall.

Uttale andre sektorer og myndigheter:

Uttale kommuneantikvar:

Sjøhuset på eiendom 3/87 er dessverre i svært dårlig forfatning. Det er veldig beklagelig at bygget har stått til forfall over så lang tid, at det nå ikke er noen annen utvei enn riving. Sjøhus er ansett som en utrydningstruet bygningstype i Karmøy kommune, jf. pågående arbeid med ny kommunedelplan for kulturmiljø. Særlig sjøhusmiljøet i Veavågen, som for det meste er bygget på begynnelsen av 1900-tallet er utsatt. Dersom sjøhuset hadde vært sikret og tatt vare på på et tidligere tidspunkt kunne det ha blitt satt i stand og gitt en ny bruk. Ved en eventuell gjenoppbygging bør det stilles krav om bygningsmasse som er godt tilpasset det omkringliggende kulturmiljøet. Det bør forsøkes å legge til rette for gjenbruk av bygningsdeler som skifertekking, rotknær mm. Etter hva vi kjenner til skal det befinne seg eldre vinduer som opprinnelig stod i «Gamla verkstedet» i Skudeneshavn i bygningen. Det oppfordres til å bevare disse og evt. høre om dagens eier av Gamla verkstedet kan være interessert i å ta vare på disse videre.

Søknaden er ikke oversendt regionale myndigheter da søknad gjelder rivning av bygg i svært dårlig stand jf saksutredning og eiendommen er detaljregulert bebyggelse.

Dispensasjon

- Tiltaket er i strid med Pbl §1-8 «Byggeforbudet i 100-meters beltet langs sjø»

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.

Søkers begrunnelse:

På eiendommen 3/87 og delvis på 3/62 står i dag et sjøhus som er veldig medtatt. Foreløpig foreligger det bare løse planer om hvordan tomten skal benyttes, men sjøhuset er i en slik forfatning at det ikke tåler å vente til nye endelige planer er på plass og bør rives så snart som mulig.

Kommuneantikvaren er kjent med sjøhusets tilstand og riving av bygget skjer i samråd med kommuneantikvaren.

Det søkes av den grunn i første omgang kun om å rive sjøhuset, mens det på et senere tidspunkt vil bli søkt om nytt tiltak innenfor gjeldende reguleringsplan og arealformål på eiendommen.

Eiendommen ligger i regulert område med arealformål: Kombinert bebyggelse og anleggsformål

(industri/kontor/bolig/Fritidsbolig). Men det er ikke vist byggelinje mot sjø i reguleringsplankartet. På grunn av sjøhusets naturlige beliggenhet i 100 m beltet og manglende byggelinje mot sjø vil det bli krevd dispensasjon for tiltak i 100 m beltet ved nybygg, tilbygg og lignende. Om det også kreves dispensasjon for fjerning av bygg og opprydding i 100 m beltet er vi ikke sikre på, men vi søker for ordens skyld om dispensasjon for tiltaket riving av sjøhus og så må det være opp til Karmøy Kommune å vurdere om de skal kreve det.

Håper dispensasjon dersom det viser seg å være nødvendig kan gis. I motsatt fall må bygningen bli stående til den faller helt sammen av seg selv.

Vurdering av om hensynene bak bestemmelsen er vesentlig tilsidesatt- 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. Omsøkte tiltak er en rivning av bestående falleferdig bygg på areal detaljregulert til bebyggelse. Tiltaket vil i liten grad endre dagens situasjon, hensynene bak bestemmelsene eller lovens formålsbestemmelse anses ikke vesentlig tilsidesatt.

Vurdering av om fordelene er klart større enn ulempene – Pbl §1-8:

Ulempene ved dispensasjon fra byggeforbudet i 100-meters beltet er i hovedsak negativ innvirkning på natur, friluftsliv. Ulempene knyttet til natur/friluftsliv anses som svært små- omsøkte tiltak gjelder rivning av bestående falleferdig bygg. Fordelene er i hovedsaks tiltakshavers som får revet bygget som slik det står i dag utgjør en utfordring for både eier om omgivelser:



Bilde fra Google Street View, bygget er i dårligere forfatning i dag. Man kan tydelig se på bildet at det er hull i taket og bærende takkonstruksjon er delvis kollapset.

Fordelene anses klart større enn ulempene.

Samlet vurdering

Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at kravene i Pbl §19-2 er ivaretatt og nødvendig dispensasjon gis.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

Gebyr	Pris	Antall	Beløp
3.15.1 - Riving - alle bygg	7800	1	7800
3.12.4 - Dispensasjon fra byggegrense mot veg eller	5700	1	5700

Gebyr	Pris	Antall	Beløp
sjø på bebygd eiendom som er regulert til bebyggelse og som ikke krever uttalelse fra andre myndigheter			
Totalt gebyr å betale			13 500

Faktura blir ettersendt til tiltakshaver.

Merknader

- Det er lagt til grunn at alle relevante funksjoner og ansvarsområder i tiltaket er dekket med nødvendig ansvarsrett jf. pbl. § 23-3.
- Det må søkes om ferdigattest. Ingen bygning eller anlegg kan tas i bruk uten at det foreligger enten midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest fra kommunen, jf. pbl. § 21.
- Denne tillatelsen skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.
- Er tiltaket ikke igangsatt senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder dersom tiltaket blir innstilt i lengre tid enn 2 år, jf. pbl. § 21-9.
- Bygningen/tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen gjelder.
- Det må utføres intern kvalitetssikring slik at tiltaket ikke er i strid med pbl eller vedtak i medhold av loven.
- Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen, både av den opphavlige og den nye tiltakshaveren.

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. 1529/23.

Med hilsen

Silvia May Stange
areal- og byggesakssjef

Karl Inge Stumo
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Christian Henrik Godlund	Johannes' Gate 28	4014	STAVANGER
Nils Jan Nilssen	Veia Sjoarveg 116	4276	VEAVÅGEN

Vedlegg:

Kommuneantikvarens uttale
Situasjonsplan
Søknad om dispensasjon

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.