

Kvala Arkitekter

Dato: 24.11.2023
Dokumentnummer: 22/1616-37
Deres referanse:
Saksbehandler: Birthe Smistad

Rammetillatelse - Gnr. 3, bnr. 2 - Fasadeendring/bruksendring naust - Fiskebergvegen

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

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-2, jf. § 20-1 godkjennes søknaden, med;

- tegninger, mottatt dato: 08.08.2022
- situasjonsplan, mottatt dato: 08.08.2022
- erklæring om ansvarsrett for søker.

Følgende tiltak er godkjent:

- Trapp fra parkering ned til kai.
- Hems.
- Vegger rundt trapp inne i huset.
- Tekniske anlegg (VA ledninger).
- Toalettrom.
- Dusjrom.
- Kjøkkeninnredning.
- Terrasser og rekkverk.

Dispensasjon fra pbl. §§ 1-8 og 11-6, rettsvirkning av kommuneplan, herunder pkt. 8.4 ble gitt av HTM i sak nr. 88/23.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1. Det skal foreligge erklæring ansvarsrett for PRO og UTF, i tillegg til oppdatert gjennomføringsplan.

Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, igangsettingstillatelse, brukstillatelse og ferdigattest.

Sektor areal og byggesak behandler denne sak etter myndighet tildelt sektoren.

Søknad og saksopplysninger

Søknad om rammetillatelse. Det ble gitt avslag 24.03.23, avslag ble påklaget. Under behandling i HTM er det gitt dispensasjon i møte 17.11.23.

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

Ansvar og kontroll

Tiltaket plasseres i tiltaksklasse 1.

Avfall

Med hjemmel i plan- og bygningslovens (PBL) § 29-8 og teknisk forskrift Kap. 9 skal tiltak i PBL Kap. 20, tilfredsstillende krav til forsvarlig avfallshåndtering. Håndtering av avfallet skal dokumenteres ved kvittering fra deponiplass eller som del av virksomhetens internkontrollsystem.

Beliggenhet og sokkelhøyde

Det foreligger avstandserklæring fra gbnr. 3/587. Avstandserklæring bør tinglyses.

Dette tiltak krever ikke utstikking av beliggenhet i plan og høyde, forutsatt at nøyaktig trasé for grense mot nabo er kjent.

Det forutsettes at ingen deler av tiltaket kommer nærmere gassledning eller offentlig vann- eller avløpsledning enn 4,0 m. Ved evt. tvil må det tas kontakt med kommunen.

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

I byggt teknisk 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 tilfredsstillende 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 «bøteloft», 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 bøteloftet. 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 har hatt saken til uttale

«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 enkeltvise 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 hatt saken til uttale, men ikke kommet med merknader innen fristen.

Dispensasjoner

Tiltaket er i strid med pbl. § 1-8 Kommuneplan pkt. 8.4. og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

Det følger av pbl. § 19-2 at «kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov.» Det følger videre av pbl. §19-2 at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensyn i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

HTM har i møte 17.10.23, saksnr. 88/23 gitt dispensasjon:

«Den 08-05-03 ga Karmøy Kommune tillatelse til å oppføre omsøkte "Det gies tillatelse til å oppføre nybygg/sjøhus" Omfatter et bygg vist i 4 enheter.

Den 24-01-17, skriver Karmøy Kommune: "Det tillates lagt inn vann og kloakk i sjøhus, som omsøkt "Disse tillatelsene viser at omsøkte er et sjøhus, ikke naust. Selv om det meste av endringene ville være lovlige, ifølge Karmøy Kommunes notat om hva et sjøhus kan inneholde, velger likevel HTM å behandle dispensasjonssøknaden.

HTM gir dispensasjon fra PBLs §§ 1-8 og 11-6 etter medhold i samme lovs § 19-2, slik at omsøkte tiltak kan bestå som i dag.

Grunnlag for dispensasjon: Kommunens notat sier følgende om hva et sjøhus kan inneholde:

Fritidsbolig/sjøhus: Hytte ved, på eller i sjøen, kan også ha naust i første etasje. Vinduer, balkonger, brygger, våtrom, soverom, kjøkken mv. er tillatt. Omsøkte har eksistert fra 2004 og fra 2017 med innlagt vann og har ikke vært til sjenanse eller plage for noen. Det er ingen merknader til tiltaket. Vil ikke gi ytterligere privatisering.

Da tillatelse til bygget ble gitt, var "status" på området båthavn og ikke naustområde.

HTM anser omsøkte som sjøhus, med de regler som gjelder for dette.

Det er egen parkering til omsøkte.

Naturmangfoldloven er vurdert, men ansees ikke å berøres av omsøkte.

Omsøkte vil ikke gi noen fysiske endringer.

Omsøkte vil ikke gi noen ulemper for dyrket mark/beiter.

HTM kan her ikke se at hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt i denne saken basert på ovenstående.

HTM anser, basert på ovenstående og befaring på stedet, fordelene vesentlig større enn ulempene om dispensasjon gies. Med samme henvisning anser HTM vilkårene for å gi dispensasjon etter PBL 19-2 er oppfylt.»

Visuelle kvaliteter

Lovfestede estetiske krav er ivaretatt.

Gebyr

Fakturagrunnlag av 10.03.23 er gjeldende.

Varighet og klageadgang

Tillatelsen gjelder i tre år

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken. Ønskes tiltaket endret, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen må være godkjent før den gjennomføres. En evt. endringstillatelse påvirker ikke 3 års-fristen.

Klagefristen er tre uker

Tillatelsen er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av parter i saken. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Med hilsen

Silvia May Stange
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
Turid Tangen	VESTRE KARMØYVEG 213C	4275	Sævelandsvik

Vedlegg:

Situasjonsplan