



Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
016/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	21.02.2023

Vedtak i klagesak - Tilbygg, bruksendring av 1.etg og naust til fritidsbolig - gnr. 22 bnr. 184 - Stavavegen 95

Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 1903/22.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Hovedutvalg teknisk og miljø 21.02.2023:

Behandling:

Forslag til vedtak i sak HTM 16/23. Klagesak,tilbygg,bruksendring av 1. etg og naust til fritidsbolig. 22/184. Stavaveien 95., foreslått av Trygve Hagland, Karmøylista

Saken utsettes for befarng.

Haglands utsettelsesforslag vedtatt med 6 stemmer mot 3 (Ap 1, KrF 1, MDG 1).

HTM- 016/23 Vedtak:

Saken utsettes for befarng

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

Kommunen varslet 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. Et mål for 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.

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 av adv. Nereng på vegne av tiltakshaver.

Klagen

Klagen kan oppsummeres med følgende:

«Tiltakshaver opplever at vedtaket en ren omgåelse av de føringene som det overordnede organet HTM la på saksbehandlingen av denne saken, i sitt vedtak av 22.11.2022.

At det mangler en regulert byggegrense mot sjø i reguleringsplanen, skyldes at kommunen i sin tid ikke var oppmerksomme på at dette var et krav for å sette § 1-8 til side. Kommunen antok at reguleringsgrensen var tilstrekkelig og saksbehandlet før med utgangspunkt i dette, slik at det ikke var behov for egen byggegrense mot sjø.

Når kommunen etter hvert ble oppmerksomme på at det krevdes en egen regulert byggegrense, i form av en inntegnet strek på reguleringskartet, begynte man å forholde seg til dette, men det var da kun en formalitet å få dispensasjon fra den manglende byggegrensen i reguleringsplanen. Dette omtaler blant annet den tidligere byggesjefen i kommunen i den vedlagte nyhetssaken.

Når kommunen nå da i denne saken fraviker denne faste praksisen, og trekker inn en rekke forhold som det er fast praksis for at kommunen ikke trekker inn i denne vurderingen, opplever tiltakshaver det som klart at kommunen her forsøker å omgå de føringene som HTM la på saksbehandlingen av denne saken, som nevnt over.

Tiltakshaver anfører også at de forholdene som kommunen her trekker inn i vurderingen av om det skal gis dispensasjon er utenforliggende hensyn som det ikke er rettslig anledning til å vektlegge i dispensasjonsvurderingen som skal gjøres når det skal dispenseres fra § 1-8 og manglende innregulert byggegrense i plan.

Siden denne saken kommer i forlengelsen av HTM sitt vedtak av 22.11.2022 og gjelder forståelsen av og administrasjonens etterlevelse av dette vedtaket, ber tiltakshaver om at HTM behandler saken og gir de nødvendige tillatelsene og dispensasjonen som skal til for

at tiltaket blir godkjent.»

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

virkingen 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»

Kommuneantikvaren

I uttalen til kommuneantikvaren fremkommer det følgende vedrørende omsøkt fasadeendring:

«Naustet på 22/184 ser ut til å være tilnærmet originalt. Naustets nåværende uttrykk bør være retningsgivende for ny fasade. Kommuneantikvaren er positiv til bruksendring av naust. Vi har forståelse for at bruksendring gjør det ønskelig med mer lysinnslipp.

Naustene i Ferkingstad havn er oppført med et enkelt formspråk som det er ønskelig å videreføre. På denne måten kan havnens særpreg bevares.

- Et karakteristisk trekk er at naustet har synlig mur i første etasje og trekledning eller plater på loft. Vi ber om at dette videreføres. Muren kan eventuelt pusses for å oppnå en mer helhetlig overflate.

- Området har tradisjonelt vært preget av et bredt spekter av farger. Dette bør videreføres. Se vedlagt foto for inspirasjon til farge. Kanskje kan fargen som er på kledningen i dag være original fargesetting? I så fall ber vi om at denne videreføres. Fargevalg bør skille seg fra nabonaustene, slik bildene viser det gjorde originalt.

- Vinduer. Kommuneantikvaren er kjent med omsøkt fasade minner mye om godkjent fasade på nabonaust. Fasade på nabonaust har etter vår mening for mye vindusflate, og ved å gjenta dette på flere naust kan havnens verneverdi forringes. Vindusflatene i loftsetasjen må reduseres.

Forbildet er den opprinnelige vindusåpningen i eksisterende bygg.

*- Som vedlagte foto viser har det opprinnelig vært platetak på naustene i Ferkingstad havn. Vi ber om at dette videreføres. (Disse platene er svært like de originale:
<https://www.cembrit.no/takplater>)*

- Kledning skal være av tre, enkelfalset uten staff.»

Vurdering

Bruksendring, tilbygg og fasadeendring er søknadspliktig i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1 første ledd bokstav a), c) og d), jf. § 20-2. Eiendommen er uregulert, og ligger i et område som er avsatt til blandet formål i kommuneplanen. Det er ikke byggegrense mot sjø i det aktuelle området, og tiltaket er avhengig av dispensasjon fra pbl. § 1-8, vedrørende forbud mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen.

I klagen anføres det at vedtak om avslag undergraver de føringer HTM la på saksbehandlingen av denne saken.

I vedtak fra HTM ble det sagt følgende om saker som allerede var innkommet:

«Søknader som allerede ligger inne skal behandles etter gjeldende planer.»

Kommunalsjef teknisk kan ikke se at det ble lagt føringer for utfallet av søknader som lå inne, kun at de skulle behandles etter gjeldende planer. Omsøkt tiltak er avhengig av dispensasjon fra pbl. § 1-8 og vilkårene for dispensasjon i pbl. § 19-2 må således være oppfylt for at omsøkt tiltak kan godkjennes.

I klagen vises det videre til at kommunen fraviker egen praksis, og at det kun er en formalitet å få dispensasjon ved manglende byggegrense mot sjø, samt at kommunen trekker inn utenforliggende hensyn i vurderingen.

Kommunen viser til at vilkårene for å gi dispensasjon er rettslige vilkår (rettsanvendelsesskjønn), og det vil aldri være kun en formalitet å få dispensasjon. Vilårene for dispensasjon fremkommer i pbl. § 19-2:

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.»

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.

Lovgiver har vært særlig opptatt av at strandsonen langs sjø og vassdrag skal tas vare på av hensyn til natur- og

kulturmiljø, friluftsliv, ferdselsmuligheter og landskapsbildet, jf. pbl. § 1-8 (1). En bruksendring fra naust til

fritidsbolig vil øke den privatiserende virkningen av havnen i forhold til naust, og kunne ha et stort

konfliktpotensial. En slik privatiserende virkning bør etter kommunens syn tas stilling til i den pågående

planprosessen for området, og ikke gjennom enkeltvise dispensasjoner.

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. Kommuneantikvar stiller seg som utgangspunkt negativ til omsøkt fasadeendring da de mener retningslinjer for hva som kan tillates i området bør avklares i pågående planprosess. Når det gjelder omsøkt fasadeendring viser kommuneantikvaren til at naustets nåværende uttrykk bør være retningsgivende for ny fasade. I uttalen til kommuneantikvar er det videre pekt på flere momenter ved omsøkt fasadeendring som viser at det ikke i tilstrekkelig grad er tilpasset det eksisterende kulturmiljøet. Dette omfatter blant annet mur, fargevalg, vindusflater, tak og kledning. Hensynet til kulturmiljø tilsier derfor at det ikke bør gis dispensasjon i denne saken.

Når det gjelder byggeforbudet i strandsonen følger det av pbl. § 19-1 at regionale og statlige myndigheter skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer hvis saksområdet blir direkte berørt. Dette bidrar til å sikre at nasjonale og regionale interesser blir ivaretatt i strandsonen. Kommunen bør ikke dispensere dersom en regional eller statlig myndighet har frarådet dispensasjon.

Statsforvalter i Rogaland og Rogaland fylkeskommune fraråder i sine uttaler at det gis dispensasjon

i den konkrete saken. Statsforvalter viser til at det er et mål at planprosessen skal avklare og gi retningslinjer for utforming av eventuelle nye bygg og endringer av eksisterende bygg innenfor området. Å tillate dispensasjon innenfor planområde vil undergrave dette arbeidet. Det vises også til den privatiserende virkningen av havnen

en bruksendring fra naust til fritidsbolig vil medføre, og uheldige føringer for lignende saker i området som kan undergrave arbeidet med områdeplan ytterligere. En eventuell bruksendring bør ifølge Statsforvalteren

avklares i det pågående planarbeidet for Ferkingstad havn.

Rogaland fylkeskommune viser også til at bruksendring fra sjøhus til fritidsbolig vil medføre økt grad av privatisering i strandsonen. Fylkeskommunen skriver at det gjennom et reguleringsarbeid kan gjøres en

mer helhetlig vurdering av hvordan bruksendring av naust i området vil påvirke allmennhetens tilgang, og evt. om det er behov for bestemmelser eller andre grep for å ivareta allmennhetens interesser.

Kommunen er ikke enig i klagers anførsel om at det i saken er trukket inn utenforliggende hensyn. Kommunens vurdering tar utgangspunkt i hensyn til allmenne interesser i strandsonen, samt natur- og kulturmiljø, noe som er relevante og viktige hensyn bak bestemmelsen i pbl. § 1-8.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering kan ikke kommunen se at vilkårene for å gi dispensasjon i pbl. § 19-2 er oppfylt.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

Kommunalsjef teknisk kan ikke se at det i klagen fremkommer nye momenter som tilsier at vedtak i delegert sak nr. 1903/22 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 22, bnr. 184 - Klage over vedtak

Vedr. klage over vedtak - gnr. 22 bnr

Vedtak om avslag- Tilbygg, bruksendring av 1.etg og naust til fritidsbolig og fasadeendring - gnr. 22 bnr. 184 - Stavavegen 95

Gnr. 22, bnr. 184 - Uttalelse fra Rogaland fylkeskommune - Dispensasjon - tilbygg/bruksendring fra sjøhus til fritidsbolig

Gnr. 22, bnr. 184 - Uttalelse fra Statsforvalteren i Rogaland

Gnr. 22, bnr. 184 Kommuneantikvarens uttale

eldre foto Ferkingstad havn hentet fra tidsmaskinen.no

Gnr. 22, bnr. 184 - Tilbygg, bruksendring av 1. et. og naust til fritidsbolig - Stavavegen 95
Dispensasjonssøknad
Situasjonsplan
Situasjonsplan - Kommuneplankart
Underlag for beregning av utnyttning
Tegninger 22/184
Redegjørelse skred og flomfare
Avstandserklæring
Avstandserklæring 22/183
Gjenpart nabovarsel
Kvittering for nabovarsel
Erklæring om ansvarsrett - PRO-UTF BYGG-START AS
Søknad om personlig ansvarsrett
Gjennomføringsplan
Vedleggsopplysninger
Gnr. 22, bnr. 184 - Supplering til søknad
Stavavegen 95 høydekart
Gnr. 22, bnr. 184 - Vedrørende søknad om tillatelse til tiltak
Plan 2140 - Vedtak- midlertidig forbud mot tiltak - Ferkingstad havn - plan 2140
Ferkingstad-kart
Midlertidig forbud mot tiltak - Ferkingstad havn
Merknad fra Tor Gunnar Ferkingstad
Varsel om midlertidig forbud mot tiltak - Gnr. 22, bnr. 184
Merknad fra advokat Nereng pva gnr. 22, bnr. 184 - Vedr. varsel om midlertidig forbud mot tiltak
Merknad fra Liv Judith Ferkingstad og Arve Hystad