



Vinkel Arkitekter As
Eikeskogvegen 22
5570 AKSDAL

Dato: 26.07.2022
Dokumentnummer: 22/5783-4
Saksbehandler: Birthe Smistad

Dispensasjonsvedtak - Dispensasjon fra kommuneplanen - gnr. 2 bnr. 328 - Sævik

Tiltak:	Dispensasjon fra kommuneplanen	
Byggested:	2/328	Sævik
Tiltakshaver:	Dag Josef Nilsen	
Ansvarlig søker:	Vinkel Arkitekter As	

Vedtak

Dispensasjon fra plan- og bygningsloven (pbl.) § 11-6, rettsvirkning av kommuneplan, herunder pkt. 8.4 a), er gitt med hjemmel i samme lovs § 19-2.

Saksopplysninger – Hva søknaden gjelder

Prinsipiell søknad om dispensasjon fra kommuneplan pkt. 8.4 a) – våtrom i naust.

- Tiltaket er i strid med pbl. § 11-6, herunder pkt. 8.4 a) – «Med naust forstås en bygning, uten rom for overnatting eller varig opphold, for oppbevaring av mindre båt med tilhørende utstyr.»
- Søkers begrunnelse:

Oppføring av våtrom i bygningen medfører ikke privatiserende innretninger i strandsonen. 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.

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.

Ved innstallering 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 eller 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 dispensasjon vil være til skade for planen eller hensynene bak denne, eller for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelig i området.

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

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

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

Lovgrunnlag

Plan- og bygningsloven.

Plangrunnlag

- Plantype: reguleringsplan 214 - Skuteberg
- Planformål: Industri
- Kommuneplan: Naust

Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling i samsvar med reglene i pbl. § 21-3. Det er ikke registrert merknader i saken.

Uttale fra andre myndigheter

Statsforvalteren i Rogaland har hatt saken til uttale:

«Innlagt vann og toalett i naust kan oppfordre til mer varig opphold enn hva som er intensjonen med et naust og legge til rette for mer fritidsbruk. Dette kan komme i konflikt med allmenhetens interesser i strandsonen, jf. plan- og bygningsloven § 1-8. Det er derfor generelt uheldig å åpne opp for toalett i naust, og dette er noe som bør vurderes konkret i hver sak. I denne aktuelle saken er naustet regulert til industri. Det er ikke et tradisjonelt naust. Vi støtter kommunens vurdering av saken, og har ingen vesentlige merknader til at det vurderes å gi dispensasjon.»

Rogaland fylkeskommune har hatt saken til uttale, men det er ikke kommet noen merknader innen fristens utløp.

Vurdering

Etter pbl § 19-2 (2) skal ikke gis dispensasjon:

- 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 vilkårene må være oppfylt for at kommunen kan gi dispensasjon.

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt: Hensynet bak bestemmelsen er å forhindre overnatting og bruk av naust til fritidsbolig. Hensynet bak bestemmelsen naustformål er å ivareta spesielt vern av kystkultur. Strandsonen skal spesielt tas vare på slik at de kommer allmenheten til gode.

Kommuneplan pkt. 8.4 a) sier at «[m]ed naust forstår 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 at man ikke skal ha våtrom/toalett i naust.

Omsøkt tiltak er likevel i et større sjøhus i område regulert til industri. Det er ikke et tradisjonelt naust. Videre vektlegger kommunen tilbakemelding fra kommuneantikvar og behovet for bevaring/restaurering.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt: Kommunen er enig med ansvarlig søker sin vurdering, fordelene er her klart større enn ulempene.

Samlet vurdering

Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, jf. pbl. § 19-2.

Vurdering etter naturmangfoldloven

Tiltaket vil bli plassert på areal som i hovedsak er opparbeidet/har vært bygd på. Det er derfor ikke nødvendig å gjøre vurderinger etter §§ 8-12.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

3.12.2 - Dispensasjon fra: Plankrav, byggeforbud §1-8 eller kommuneplan. Gjelder i uregulert område eller områder med plankrav eller som krever uttalelse fra andre myndigheter	15000	1	15000
---	-------	---	-------

Faktura blir ettersendt til tiltakshaver.

Merknader

Er ikke tiltaket igangsatt senest 3 år etter at dispensasjonen er gitt, faller dispensasjonen bort, jf. pbl § 21-9.

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. 1186/22.

Med hilsen

Runar Lunde
areal- og byggesakssjef

Birthe Smistad
Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Dag Josef Nilsen	Austre Veaveg 205	4276	VEAVÅGEN
Jan Inge Nilsen	Skipanes 25	4276	VEAVÅGEN
Rogaland fylkeskommune	Postboks 130 Sentrum	4001	STAVANGER
Statsforvaltaren i Rogaland	Postboks 59 Sentrum	4001	STAVANGER

Vedlegg:

Kart

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.