



Sektor areal og byggesak

Dato: 11.08.2020

Vår arkivsakID: 20/7651

Deres referanse:

Saksbehandler: Ingvill Granodd

Eskild Kvala AS

Postboks 155

4291 KOPERVIK

Tillatelse til tiltak - Nybygg naust - gnr. 3 bnr. 448 - Østhus

Adresse	Gardsnr	Bruksnr	Festenr.	Seksjonsnr.
Østhus	3	448		
Ansvarlig søker Eskild Kvala AS Postboks 155 4291 KOPERVIK	Tiltakshaver Ruth Heidi Smelvær Sandhølvegen 15 4274 STOL			
Delegert saksnummer: 019/20				
Type tiltak/ bygning Nybygg naust				

Vedtak

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-3 godkjennes søknaden, med;

- tegninger, mottatt dato: 23.04.2020
- situasjonskart, mottatt dato: 23.04.2020
- erklæring om ansvarsrett for søker, prosjekterende og utførende

Søknaden gjelder oppføring av naust.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis dispensasjon fra samme lovs § 1-8, om byggeforbud langs sjø. Det knyttes følgende vilkår til tillatelsen:

- Utearealene skal ikke stenges med gjerde el.l., eller privatiseres gjennom annen møblering.
- Det tillates ikke treplattung rundt naustet.
- Naust skal oppføres i tre og tekkes med tegl eller skifer.

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at dispensasjon er gitt, faller dispensasjonen bort.

I medhold av vegloven §§ 40-43 godkjennes avkjørselen som omsøkt. Rabatter skal være så brede at det ikke parkeres i frisiktsonen.

Det er merknader til søknaden. Merknader er delvis tatt til følge.

Saksbehandlingsgebyr må være betalt før arbeidene kan settes i gang.

Tiltaket tillates nå igangsatt.

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

Når arbeidet er ferdig, skal tiltakshaver skriftlig be om ferdigattest på eget skjema.

Ansvar og kontroll

Det vises til innlevert gjennomføringsplan for prosjektering og utførelse.

Tiltaket plasseres i tiltaksklasse 1.

Kommunen gjør særlig oppmerksom på

- Takutspring og taknedløp må holdes inne på egen eiendom. Takvann og overflatevann skal ikke ledes inn på naboeiendom eller ut i offentlig veg.
- Parkering og snuplass må opparbeides på egen eiendom.
- Avkjørsel fra kommunal veg skal ha frisiktsoner utført og vedlikeholdt i henhold til kommunal vegnorm, jfr. vedlegg.

Listen er ikke uttømmende. Tiltakshaver og ansvarlige foretak er ansvarlige for at tiltaket blir utført i tråd med gjeldende regelverk.

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

Tiltakets minste avstand til nabogrense i sør skal være 1 meter. Minste avstand til nabogrense i nordøst skal være 1,2 meter. Minste avstand til kant regulert veg skal være 5 meter.

Høyde topp plate settes til kote + 1,5 moh.

Høyden kan justeres +/- 30 cm av vårt tilsyn på stedet.

Dette tiltak krever utstikking av beliggenhet i plan og høyde. Tiltaket må plasseres i følge godkjent situasjonskart og i følge fastsatt sokkelhøyde. Utstikking av beliggenhet skal utføres av foretak med ansvarsrett for dette. Dersom annet firma benyttes enn kommunen, skal koordinatene for alle hjørnene sendes inn til kommunen for ajourhold av det digitale kartverket. Ansvarlig foretak må markere godkjent høydebeliggenhet på tomten etter at tiltaket er utstukket, og kontakte kommunen for godkjenning av høyde og plassering.

Utsstikking/oppmåling av grenser kan rekvireres v/kommunens oppmålingskontor.

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.

Arbeidet må ikke igangsettes før endelig høyde/plassering er kontrollert av kommunen.

Opplysninger om byggesaken

Arealplan

Regulering	: R2013 – Vedavågen frå Solhåla til Sævikevik
Formål	: Industri/lager
Grad av utnyttelse	: 50 %
Gesimshøyde	: 3,5 m
Kommuneplan	: Blanda formål

Tekniske anlegg

Utslipp	: Tørt bygg, ingen utslipp
Overvann	: Håndteres på egen eiendom, ledes ut i sjø
Atkomst	: Kommunal veg

I søknad:

Naust

Bebygd grunnflate	: 27 m ²
-------------------	---------------------

Ant. etasjer : 1
Takform/vinkel : Saltak

Avstand

Nabogrense : 1 m
Nærmeste bygning : 2 m
Kotehøyde : 1,5 moh
Veikant, regulert : 5 m

Tiltakets konsekvenser for naturmangfoldet

Det fremkommer i dette tilfellet at det i tiltaksområdet ikke er registrert prioriterte, truede eller nær truede arter i artskart, og for naturtyper er naturbase sjekket ut. Karmøy kommunes lokalkunnskap og øvrige opplysninger i saken tilsier videre at det ikke er naturkvaliteter i området som ikke er fanget opp av ovennevnte registrering. Kravet i nml. § 8 om at saken skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap anses dermed oppfylt. I og med at naturmangfoldet i liten grad berøres av tiltaket og det videre ikke kan påvises effekter av omsøkte tiltak på verdifull natur, må det legges til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter de andre miljøprinsippene i naturmangfoldloven §§ 9-12.

Tiltaket plasseres på areal som har vært til dels bebygd og til dels opparbeidet. Tiltaket vil ikke berøre særlige naturinteresser. Det vurderes at tiltaket ikke vil medføre negative miljømessige konsekvenser.

Nabomerknader

Eier av 3/698 forutsetter at tiltaket ikke hindrer utvikling av hans eigedom.

Eiere av 3/27 vil ikke at eksisterende atkomst skal endres, da næringsdriften deres er avhengig av å kunne kjøre rundt bygningen.

Ansvarlig søkers kommentarer

«Tomten grenser ikke til 3/698, og vi kan ikke se at eiendommen blir berørt av omsøkt tiltak.»

«Ansvarlig søker har som en del av arbeidet med byggesøknaden undersøkt hvilke rettigheter som gjelder for eiendommene og har i den forbindelse kontaktet både Kartverket og Statsarkivet i Stavanger. Her fremkommer det ingen tinglyst vegrett og man vedlegger utskrift fra grunnboken, pantedokument og grunnbokblad for begge eiendommer som bekrefter dette.

Nabo hevder vegrett er tinglyst i 1905 (senere endret til 1908) og dokument som viser dette er etterspurt fra nabo uten at dette er fremlagt.

Vegretten ikke vil opphøre, men bli endret i forhold til dagens situasjon. Innkjørselen er i dag svært stor (bred) og denne vil nå bli smalere samt flyttet lenger mot nord. Vegtraseen vil få en litt annen retning og vil ikke være like bred som i dag. Dette sørger for at tiltakshaver kan utnytte sin eiendom på lik linje med de andre eiendommene i området og sikrer plass til både nytt naust, nødvendig biloppstillingsplass og snuplass på egen grunn samtidig som 3/27 har adkomst over tomte.

Vegbredde på 3 meter vil være tilstrekkelig for en intern veg som går over et så kort strekk som dette er snakk om og vi anser dermed både påstand om vegrett og muligheten for tilkomst med bil og lastebil som ivaretatt.»

Kommunens kommentarer til merknader

Endret atkomst til nabo skal være 3 m bred. Dette er tilstrekkelig bredde for en lastebil til å kunne passere over eiendommen. Kommunen mener derfor at naboens merknad er tatt til følge.

Uttalelser fra andre myndigheter og sektorer

Fylkesmannen i Rogaland har gitt følgende uttalelse:

«Det omsøkte naustet skal oppføres i et område som er tilrettelagt for sjørelatert industri/lager og i en allerede oppført rekke av naust. Vi vurderer at tiltaket ikke vil komme i vesentlig konflikt med de hensyn pbl. § 1-8 skal ivareta. Fylkesmannen forutsetter at det stilles vilkår for utforming av naustet i henhold til kommuneantikvarens sin uttalelse til naustet på naboeiendommen og reguleringsbestemmelse § 11 i plan 2013. For å sikre allmennhetens tilgang til sjø, bør det også settes vilkår om at utearealene ikke blir avstengt.

Vi ser av situasjonsplanen at det legges til rette for 2 parkeringsplasser på eiendommen. Ifølge reguleringsbestemmelse § 15 står det at det kan opparbeides 1 parkeringsplass pr. 50 m2 gulvflate. Vi stiller derfor spørsmål til om det er behov for 2 parkeringsplasser på eiendommen»

Rogaland fylkeskommune har gitt følgende uttalelse:

«Fylkesrådmannen er sektormyndighet innenfor kulturminnevern og har vurdert tiltaket med tanke på forholdet til automatisk freda kulturminner. Ut fra arkiver, flyfoto og kartgrunnlag ser vi ikke at omsøkte tiltak vil komme i konflikt med automatisk fredete kulturminner. Vi har på den bakgrunn ingen merknader til søknaden.

Vi vil understreke at selv om det pr. i dag ikke kjennes automatisk freda kulturminner i det omsøkte området må eventuelle funn ved gjennomføringen av tiltaket straks varsles til Rogaland fylkeskommune, og alt arbeid stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert/nærmere dokumentert funnet, jfr. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.»

Kommunens sektor for samferdsel og utemiljø har gitt følgende uttalelse:

«Viktig at rabatter som er vist er brede nok til at det ikke parkeres i frisiktsonen. Stigningsforhold i avkjørsel ihht. norm.»

Kommunens kommentarer til uttalelser:

Det er vist to parkeringsplasser på situasjonsplanen. Kommunen mener at en ekstra parkeringsplass innenfor et industriområde kan godtas. Plassen kan brukes til lagring av utstyr som båthenger, vinterlagret båt el.l. Naustet er så lite at antallet parkeringsplasser ikkje vil generere økt trafikk. I et industri-/lagerområde er det naturlig at uteområdene benyttes til lager- og parkeringsareal.

Dispensasjoner

Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

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.

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse:

«Eiendommen inngår i reguleringsplan, og er lagt ut som område for kombinert bebyggelse i kommuneplanen, men uten at det er lagt inn byggegrense mot sjø i plangrunnlaget. I henhold til tolkningsuttalelse fra KMD av 08.03.2017, som har tilbakevirkende kraft, vil alle tiltak i slike områder betinge dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen. Man legger til grunn at området er utbygd og man anser hensynet til strandsonen som allerede tilsidesatt av gjeldende plangrunnlag. Vi viser til at Fylkesmannen i Rogaland uttalte seg i sak 19/5602 på naboeiendommen, og ikke hadde merknader til omsøkt dispensasjon, men forutsatte at det stiltes vilkår om utforming av naustet i samråd med kommuneantikvar, §11 i reguleringsplanen samt at allmenhetens tilgang til sjøen måtte ivaretas.

Man legger til grunn de vurderinger som er gjort i forbindelse med tiltak på naboeiendommen, godkjent i nyere tid, og tar utgangspunkt i at disse også gjør seg gjeldende i denne saken.

Det vil være naturlig at de vilkår som er satt både fra kommuneantikvar og FMRO skal følges også i denne saken.»

Kommunens begrunnelse for å gi dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen:

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

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.

Vedavågen har en terrengform som gjennom tidene tilbudt gode landingsforhold for båt og trygge havneforhold. Dette gjenspeiles i de gamle naustene som ligger langs vågen, samt formål i gjeldende reguleringsplan. Det omsøkte naustet skal oppføres i et område hvor det er tilrettelagt for sjørelatert industri/lager. Kommunen anser at naust er et lager for fiskeredskaper og er derfor i tråd med formålet. Siden planen er fra 2003 er det ikke lagt inn byggegrense langs sjø, men det er gjort vurderinger av arealbruken i forhold til pbl § 1-8. I plansaken er det vurdert at formålet viderefører eksisterende bruk av området, er tilpasset bruken av Vedavågen som fiskerihavn. Det vurderes at det er positivt at det omsøkte naustet er lite,

og ikke har industriell karakter da dette har mindre privatiserende virkning. Hensynet bak bestemmelsen vurderes som ivaretatt.

Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene

Kommunen vurderer at det omsøkte naustet ikke har en privatiserende karakter da bruken er rettet mot lager av sjørelatert utstyr. Dessuten vil bygningen tilføyes i en allerede oppført rekke av naust i området, og dermed gli naturlig inn i bebyggelsen langs vågen, og forholdene til kommunedelplan for kulturminner ansees å være ivaretatt. Verneinteressene som er påpekt av kommuneantikvaren vil selvfølgelig bli inkorporert i vilkårene som blir satt for at det skal gis dispensasjon. Det kan settes bestemmelser i vedtaket om at dispensasjonen gis på vilkår av at utearealene ikke blir avstengt. Slik kan det sikres at allmenheten får tilgang til sjø/standkant. Forhold knyttet til TEK 17 § 7-2 er hensyntatt av ansvarlig søker i denne saken, slik at forhold knyttet til sikkerhet mot flom og stormflo skal være ivaretatt.

Kommunen mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt, jf. pbl. § 19-2, og det gis derfor dispensasjon.

Flomsikring

Omsøkt eiendom ligger langs Veavågen, med grenselinje mot sjø. Derfor vil omsøkt nybygg kunne være utsatt for stormflo. Omsøkt bygning er naust med enkel konstruksjon og som er konstruert til å tåle belastningen under flom. Bygningen vil ha lite personopphold og små økonomiske eller andre samfunnsmessige konsekvenser og vurderes til å ligge i sikkerhetsklasse 1 (F 1) i henhold til preaksepterte ytelser.

Visuelle kvaliteter

På eiendommen Jovikneset som ligger i nærheten er det et eldre tun fra siste del av 1800-tallet. Tunet, som ligger ca 30 m nordvest for det omsøkte tiltaket, består av et bolighus og en løe/uthus. I kommunens kulturminneplan er tunet gitt miljøverdi, og er listet under B-objekter. Det omsøkte naustet vil være i visuell nærhet til tunet på Jovikneset, og vil derfor ha innvirkning på opplevelsen av kulturminnene i sitt landskapsmiljø. Både dette tunet, samt store deler av sjølinjen langs Vedavågen er markert som B-område i kommunedelplan for kulturminner, og følgelig er kommuneantikvarens uttalelse for naboeiendommen 3/448 gjeldende for omsøkte tiltak også.

I den saken sa kommuneantikvaren følgende:

«Plan 2013 §11 sier noe om tilpasning til eksisterende bebyggelse, volum og materialvalg.

Forslag til nytt naust i dette området stemmer for det meste overens med dette. Bygningskroppens form er noe man kan finne igjen på mindre naust på 1800-tallet. Den omkringliggende eldre bebyggelsen er oppført i tre og hadde opprinnelig skifer eller tegl som taktekkingsmateriale.

Vi anbefaler at naustet oppføres i tre, med trevinduer og dører. Nabobebyggelsen har enten stående kledning med over- og underslag, eller enkelfalset liggende kledning, i begge tilfeller er kledningen høvlet. Vi mener man kan velge mellom disse alternativene, med tanke på at dette er et nybygg vil det ikke være krav om høvlet overflate fra vår side. Taktekking bør være tegl, men skifer bør også kunne godkjennes ut i fra omkringliggende bebyggelse. Takrenner bør utføres i sink eller alusink og nedløpsrør skal ha sveiste bend, ikke buede. Takrennen bør monteres med konsollkroker med tange (for montering på ripe/lekte på tak), og legges så tett opp mot taksteinen som mulig. Da blir også skvettbeslaget så smalt og lite synlig som mulig. Vindskiene skal avsluttes med en 90 graders vinkel.»

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 ev 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.

Det er Sektor areal og byggesak som har behandlet saken, jf. kommuneloven §23.4.
Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegasjonsreglement, vedtaksnr. <saksnr>

Med hilsen

Ingvill Granodd
ingeniør

Runar Lunde
areal- og byggesakssjef

Dokumentet er sendt uten underskrift. Det er godkjent i samsvar med interne rutiner.

Fylkesmannen i Rogaland	Postboks 59 Sentrum	4001	STAVANGER
Rogaland fylkeskommune	Jovikvegen 47	4276	VEAVÅGEN
Kulturavdelingen			
Ruth Heidi Smelvær	Østhusvegen 67	4276	VEAVÅGEN

Vedlegg:
Vegnorm brosjyre

Klagerett

Søknaden din er avgjort etter fullmakt, og du kan klage på kommunen sitt vedtak. Klage må sendes innen tre veker etter at du har mottatt dette brevet.

Eventuell klage sender du på e-post eller i brev til Karmøy kommune.

Klagerett	Du har rett til å klage på vedtaket (forvaltningsloven §27 3. ledd).
Klageinstans	I de fleste sakene er det Fylkesmannen som er klageinstans. I noen saker er det formannskapet eller kommunestyret som er klageinstans.
Hvem kan du klage til?	Klagen sender du til Karmøy kommune. Dersom vedtaket vårt ikke endres som følge av klagen, sender vi klagen til klageinstansen for endelig vedtak.
Klagefrist	Klagefristen er tre uker fra den dagen du fikk dette brevet. Det er nok at klagen er 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. <i>Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen.</i> 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.
Utsettelse av gjennomføringen av vedtaket	Selv om du har klagerett, f.eks. på en tillatelse, kan dette vanligvis settes i verk med det samme. Du kan søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort.
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. Ta i tilfelle kontakt med oss, så vil vi gi nærmere veiledning om retten til å klage, om framgangsmåten og om saksgangen ellers.
Kostnadene med klagesaken	Det er mulig å levere krav om å få dekket ekstra kostnader i forbindelse med klagesaken, for eksempel til advokathjelp. 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. Hvis det er trengs, vil klageinstansen orientere deg om retten til å kreve å få dekket saksomkostninger. Eventuelt krav om dekking 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 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. Da kan du ikke senere få saken din inn for Sivilombudsmannen.