



Cowi AS
Haugesund
Postboks 6412 Etterstad

0605 OSLO

Dato: 25.01.2022

Dokumentnummer: 21/2267-11
Deres referanse: Kjartan Brekkå
Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen

Tillatelse til tiltak - Nybygg naust og brygge - gnr. 120 bnr. 123 - Ramsvikvegen, Tuastad

Adresse Ramsvikvegen, Tuastad	Gårdsnr. 120	Bruksnr. 123	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker Cowi AS Postboks 6412 Etterstad 0605 OSLO	Tiltakshaver Risanger Invest li AS Norevegen 28 5542 KARMSUND			
Type tiltak/bygning Nybygg, Konstruksjon /				

Vedtak

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

Dispensasjon fra §§ 1-8 og 12-4 er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Følgende tiltak er godkjent:

- Bygning for felles naustboder
- Brygge

Vilkår

- Det skal ikke settes opp stengsel i form av gjerde, levegg e.l.
- Brygga skal ikke privatiseres med hagemøbler e.l.

Søknad og saksopplysninger

Adresse Ramsvikvegen, Tuastad	Gårdsnr. 120	Bruksnr. 123
Bebygd areal (BYA)	m ²	
Vann	Det skal ikke installeres vann	
Kloakk	Det skal ikke installeres vannklosett	
Installert pipe	Nei	

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon med journaldato 16. november 2021.

Søknad om ansvarsrett som selvbygger

Foretak	Funksjon	Tiltaksklasse
Cowi AS	SØK Hele tiltaket PRO Ansvar jf. søknad UTF Ansvar jf. søknad	

Plangrunnlag

- Plantype: reguleringsplan
- Planformål: felles naust, friluftsmål
- Møne- og gesimshøyde: 2,5 m

Avstander

- Avstand til nabogrense: 3,3 m
- Avstand til nærmeste bygning: ca. 3,3 m

Lokalisering og høydeplassing

- Minste avstand til nabogrense skal være 3,3 meter.
- Høyden på topp plate/grunnmur blir satt til kote + 1,0 moh.

Dette tiltaket krever ikke utstikking av plassering i plan og høyde, foresatt at nøyaktige grenser mot naboer er kjente.

- Tiltaket skal plasseres i samsvar med godkjent situasjonskart og fastsatt høyde.
- Ingen deler av tiltaket skal komme nærmere offentlig vann- eller avløpsledning eller gassledning enn 4,0 m. Ved tvil må kommunen kontaktes.
- Arbeidet må ikke igangsettes før endelig høyde/plassering er kontrollert av kommunen.

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, vedrørende forbud mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen, samt § 12-4, vedrørende formål i reguleringsplan. Det ble opprinnelig søkt om dispensasjon vedrørende planens bestemmelse § 7 for oppføring av ett naust, i stedet for felles naustboder. Søknaden er imidlertid endret på dette punktet og godkjente tegninger viser felles naustbod i samsvar med § 7 i planen.
- Søkerens begrunnelse: «Ved å etablere en bryggekant rundt naustet vil en kunne tilgjengeliggjøre sjøen fra sidene på naustet for eierne. Det planlegges å forankre bryggen på dagens skjær med utkraging uten forankring i sjøbunnen. Etablering av brygge er ikke i strid med formål, men vil gi en stor effekt for området og for badestranden i form av økt bruk og økt trivsel. Bryggen rundt naustet vil tilrettelegge for friluftsliv nær sjøen og bedre sikkerheten til de badende da det i dag er glatte skvalpeskjær på siden hvor trebrygga omsøkes etablert. Det er dessuten relativt stupdjupt og brygga vil gjøre det enklere for de som bader å hjelpe hverandre og holde oversikt over hvem som er i vannet til enhver tid.»

Uttale fra sektormyndigheter:

Rogaland fylkeskommune

«Det ligg eit automatisk freda kulturminne, busetnads-/aktivitetsområde ID 148168 om lag 45 meter nordaust for der nausta er regulert inn. Dette er eit kulturminne som ikkje er synleg over bakken og om det vert ført opp eitt stort eller 7 små naust, vil etter fylkesrådmannens vurdering ikkje ha noko å seie for dette kulturminnet. Fylkesrådmannen har på bakgrunn av dette ingen merknader til søknaden.»

Fiskeridirektoratet

«På ovennevnte bakgrunn vil Fiskeridirektoratet region Sør ikke motsette seg at det gis dispensasjon etter plan- og bygningsloven kap. 19. For ordens skyld vil vi heller ikke motsette oss at det gis tillatelse etter havne- og farvannsloven § 14.»

Statsforvalteren i Rogaland

«Reguleringsplanen åpner opp for oppføring av felles naustboder for fritidsbebyggelsen, hvor maksimal størrelse på hver seksjon skal være 6 m², jf. § 7. Naust er i utgangspunktet en bygning for lagring uten rom for varig opphold. I omsøkt naust legges det til rette for samlingspunkt både i naustet og utenfor, og naustet planlegges med store vindusflater. Dette er ikke intensjonen bak naustformålet. Sammen med omsøkte brygge rundt naustet, gir dette en vesentlig økt privatiseringseffekt enn et naust med enkel utforming. Området rundt omsøkte naust er regulert til friluftsmål og det er en sandstrand ved siden av. Allmenhetens interesser veier derfor tungt i området. Slik naustet nå er utformet, gir dette en økt privatisering på dette området, og kommer i konflikt med de hensynene plan- og bygningsloven § 1-8 skal ivareta, særlig hensynet til allmenhetens opphold i strandsonen. Statsforvalteren vil derfor fraråde å gi dispensasjon slik saken nå foreligger.»

Kommunens kommentar til uttalene:

I etterkant av uttalene, har søker revidert søknaden. Omsøkt naust er endret fra ett naust til felles naustboder i samsvar med planbestemmelsene. Vindusflatene er også betraktelig redusert, og det er nå kun mindre vinduer mot vest, samt ett lite vindu mot øst.

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.

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt:

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. Hensyn bak formål friluftsliv er i hovedsak sammenfallende med § 1-8 og dispensasjonene vurderes samlet.

Søknaden er betraktelig endret fra opprinnelig søknad, ved at nåværende utforming er i samsvar med planbestemmelsene vedrørende felles naustboder. De store vindusflatene er også byttet ut med mindre vinduer, samt naustdører mot øst. Selve utformingen av naustbodene er dermed ikke lenger avhengig av dispensasjon. Omsøkt brygge er i hovedsak plassert i formål småbåthavn, men en liten del er plassert innenfor formål friluftsområde, kommunens måling viser at det er snakk om ca. 5 m² av brygga som ligger i formål friluftsområde. Kommunen kan ikke se at denne delen av brygga vil endre allmenhetens bruk av området, da det uansett kan oppføres brygge innenfor formål småbåthavn, og den delen av brygga som er avhengig av

dispensasjon er kun en mindre forlengelse av den delen av brygga som er i samsvar med reguleringsplanen. Brygga anses dermed ikke å føre til privatisering utover det reguleringsplanen legger til rette for. Bryggekantens utstrekning er 1 m fra naustveggen, og det anses som nødvendig for en funksjonell bruk av naustbodene. Kommunen finner det nødvendig å sette vilkår om at det ikke skal settes opp stengsel, eller privatisere omsøkt brygge med hagemøbler e.l., og med disse vilkår anses ikke hensyn bak bestemmelsen å bli vesentlig tilsidesatt.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt:

Fordelen med dispensasjon er i hovedsak at naustbodene får en funksjonell bruk, i samsvar med det reguleringsplanen tilrettelegger for. Presedenseffekten anses å være liten ved å gi dispensasjon i denne saken.

Samlet vurdering

Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at felles naustboder og brygge godkjennes som omsøkt.

Vurdering etter naturmangfoldloven

Forholdet er vurdert i plan.

Visuelle kvaliteter

Lovfestede krav er ivaretatt.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

Gebyr	Pris	Antall	Beløp
3.10.7-2021 - Naust	5850	1	5850
3.10.8-2021 - Murer/levegger/brygger/basseng etc.	5050	1	5050
3.12.2-2021 - Dispensasjon fra andre forhold, lov, forskrift, plan, avstandskrav, etc. som innebærer ekstern uttalelse/samtykke	11100	1	11100
Totalt gebyr å betale			22 000

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. 176/22.

Med hilsen
Runar Lunde
areal- og byggesakssjef

Gry Trovåg Hansen
fagansvarlig byggesak

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Risanger Invest Ii AS

Norevegen 28

5542

KARMSUND

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.