



Hellvik Hus Karmøy AS

Bleikmyrvegen 46

4276 VEAVÅGEN

Dato: 18.03.2022

Dokumentnummer: 22/958-7

Deres referanse: Per Håkon Berge

Saksbehandler: Ingvill Granodd

Vedtak om avslag - Enebolig med garasje, forstøtningsmur og oppfylling terreng - gnr. 11 bnr. 42 - Mannes

Adresse Mannes	Gårdsnr. 11	Bruksnr. 42	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker Hellvik Hus Karmøy AS Bleikmyrvegen 46 4276 VEAVÅGEN	Tiltakshaver Morgan Karlsen BRAKKEVEGEN 3 4275 SÆVELANDSVIK			
Type tiltak/bygning Nybygg/ enebolig				

Vedtak

Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningsloven §§ 19-1 og 11-6 og kommuneplanen pkt. 1.2 og 8.1 a), da det ikke kan gis dispensasjon fra forbud mot tiltak i 50m-beltet, og krav til reguleringsplan for eiendommer beliggende mellom 50 og 100 m fra sjøen.

Søknaden gjelder nybygg enebolig og tilhørende terrengendringer.

Søknaden er avhengig av dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 11-6 og kommuneplanen pkt. 1.2 og 8.1 a).

Det foreligger ikke merknader til søknaden.

Eiendommen

Søknad og saksopplysninger

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon med journaldato 31. januar 2022.

Plangrunnlag

- Plantype: kommuneplan
- Planformål: Bolig

- Grad av utnytting: 40 %
- Møne- og gesimshøyde: 8 m
- Takform: Ikke fastsatt

Nabovarsling

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

Tillatelse etter annet lovverk

- Rogaland fylkeskommune har gitt dispensasjon fra veglovens byggegrense langs fylkesveg.

Dispensasjon

- Tiltaket er i strid med byggeforbudet i 50m-beltet i kommuneplanen pkt. 8.1 a) og fra kommuneplanens pkt. 1.2 om reguleringsplan for eiendommer beliggende mellom 50 og 100 m fra sjø.
- Søkerens begrunnelse:

«Boligtomt grenser til oversiden av Mannesvegen og omsøkt bolig ligger 44 m fra sjøen. Innenfor samme planområde ligger det flere bygninger på nedsiden av Mannesvegen og derved nærmere sjøen. Tiltaket medfører ikke at tilgjengeligheten langs sjøen blir endret og privatisert. Eiendommen som ligger i kommuneplanen som Boligområde er 1,4 da, fordelt på 2 parseller. Det er avtalt grensejustering med nabo slik at tomten blir noe mindre.

 - *Det er avtalt vegrett over nabo slik at 2 avkjørsler til kommunal veg blir slått sammen til en utkjørsel for 4 boliger.*
 - *Nytt felles avløpsanlegg for boligen i samarbeid med erstatningsbolig på naboeiendom som eksisterende boliger også kan knyttes seg til.*
 - *Det er gitt flere tillatelser med dispensasjon i tilsvarende avstand til sjø for nye boliger i nærområde i den senere tid. Prinsipp om likebehandling veier tungt.»*

- Uttale fra sektormyndigheter:

Søknaden har ikke vært på høring hos fylkeskommune og statsforvalter. Kommunens planavdeling har gitt følgende uttalelse:

«Her bør det stilles krav til plan. Det begrunnes i dårlig trafikkforhold og dårlig tilrettelagt for myke trafikanter/skolevei. Ved å regulere vil man stadfeste avbøtende tiltak i planen. Selv om det er flere boliger i området i dag, er det ikke ønskelig med mer utbygging før visse punkter er utbedret/belyst. Jeg har også hatt en henvendelse fra eier av 11/104 i høst, som også ønsker å bygge ut eiendommen. Selv om området ikke er lett tilgjengelig, eller lett å ferdes i eller langs, kan det være dyreliv/fugleliv/utsiktspunkt ol. som vurderes etter naturmangfoldlova etc.»

Kommunens samferdselssektor har gitt følgende uttalelse:

«Kv. 1254 Naravegen fremstår i dag som smal og stedvis uten sikt i kurver. Deler av Naravegen mangler også tilfredsstillende vegbelysning.

Samferdsel og utemiljø kan ikke anbefale mer utbygging i dette området før aktuelt område eventuelt reguleres. Regulering av området bør ha fokus på trafiksikkerhet og se på muligheten for en avlastningsveg for hele eller deler av Naravegen.

Dersom regulering ikke er aktuelt og det gis tillatelse til ny enebolig, må aktuell avkjørsel heves i overgang til Naravegen. Lengdeprofil som viser maks 3 % stigning i en lengde av 3m må sendes inn. Nytt situasjonskart må i tillegg vise friskt (3x25m) Friskt som berører annen eiendom må tinglyses.»

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 om hensynet bak byggeforbudet i 50m-beltet:

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.

Eiendommen det ønskes bygd på er en gress- og lyngbevokst skråning ned mot vegen. Det vokser også noen busker og trær her. Det går en sti ned til vegen og sjøen fra 11/145 og 11/400, fordi terrenget akkurat her er litt slakere ned til vegen enn på eiendommene nord og sør for denne. Det ubebygde området har verdi som naturområde; det vil blant annet si som snarveg til sjøen fra boligområdet, som leveområde for fugler og som en grønn lunge i boligfeltet.

Den omsøkte boligen og terrengbearbeidningen vil innebære et brudd i det sammenhengende grøntdraget langs Mannesvegen. Tiltaket vil ødelegge stien og kutte muligheten for gangforbindelsen mellom boligfeltet og sjøen.

Konsekvensene for fuglelivet er ikke vurdert konkret, men generelt kan innskrenkning av naturområdet ytterligere true allerede truede arter.

Etter en samlet vurdering mener kommunen at tiltaket vil sette hensynet bak bestemmelsen til side og dispensasjon kan derfor ikke gis.

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt om hensynet bak krav til reguleringsplan i området mellom 50 og 100 m fra sjøen:

Plankravet skal sikre bred, helhetlig og grundig vurdering av arealbruken i et bestemt område, hvor offentlige myndigheter, grunneiere og andre berørte får anledning til å fremme sine synspunkter i prosessen frem mot reguleringsvedtaket. Plankravet er også viktig for å avklare overordnede forhold som infrastruktur, grøntområder med mer, før utbygging tillates.

Kommuneplanen

Det er fastsatt i kommuneplanen at sjønære områder ikke skal bebygges før det foreligger en reguleringsplan. Det kan gis dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser, men dispensasjon er et unntak i særlige tilfeller. Det betyr ikke at det kan dispenseres på store tomter sentralt i slike områder. Denne tomten er vurdert å ligge sentralt, og kan derfor være en viktig faktor for bruken og verdien av området. Det vil derfor vanskeliggjøre en planprosess, dersom denne tomten låser mulighetene i planen. Dette er ikke et lite restareal, som gjenstår i en krok av boligområdet. Dette er en sentral eiendom i dette området, og vil naturlig bli knyttet til og få glede av en senere utbygging av eiendommene både nord for og sør for denne.

Presedens

Det er flere fradelte tomter i området og det vil gi presedens å tillate bygging her uten at det kreves reguleringsplan. Det vil føre til at området bebygges bit for bit uten en samlet plan for vegsystem, VA, friområder og lekeplasser.

Lekeplasser og grøntstruktur

Det er ikke lekeplasser eller friområder innenfor boligfeltet. Eiendommen som bebygges ligger slik til at deler av den vil være naturlig å sette av til friområde og/eller lekeplass. Skråning mot veg er et naturlig friområde/grøntområde. Omsøkte tiltak vil være til hinder for en planmessig regulering og utnytting av området.

Fugleliv

Det er registrert svært mange nær truede fuglearter i området og det er viktig at utbygging tar hensyn til dette. Dette kan gjøres gjennom et planarbeid.

Atkomst og vegsystem

Naravegen er i dårlig stand. Her er det dårlige trafikkforhold og dårlig tilrettelagt for myke trafikanter/skolevei. Ved å regulere vil man stadfeste avbøtende tiltak i plan. Regulering av området bør ha fokus på trafiksikkerhet og se på muligheten for en avlastningsveg for hele eller deler av Naravegen. Dersom man tillater omsøkte bolig vil man miste framtidige bidragsytere til utbedring av veggen

Støy

Omsøkt bolig ligger Innenfor gul støysone langs veg. Støyskjerming vil også kunne avklares i en plan.

Kostnadsdeling

Det er ingen begrunnelse for hvorfor tiltakshaver ikke skal bidra til infrastruktur av noe slag i dette området. Ved en eventuell senere utbygging av området vil denne eiendommen få glede av lekeplasser, grøntstruktur, vegsystem uten å ha bidratt til det.

Refusjon

Dersom denne eiendommen bebygges nå og det ikke er regulert her, så kan det ikke kreves refusjon fra denne eiendommen for oppføring av alle fellesanlegg den senere vil nyte godt av.

Deltakelse i plan med naboer

Naboeiendommene sør og nord for denne vil være naturlige partnere i et planarbeid. Her ligger alt til rette for at tiltakshaver kan få regulert eiendommen uten å måtte gjøre det alene.

Privatøkonomiske hensyn skal ikke vektlegges

Vi må imidlertid påpeke at en dispensasjon for tiltakshaver har økonomiske konsekvenser for andre. Det vil bli færre å dele kostnadene på i en fremtidig plan, dersom det gis dispensasjon for denne eiendommen. Det vil vanskeliggjøre gjennomføringen av en fremtidig plan. Kommunen ender opp med at et område som er avsatt til bolig i kommuneplanen ikke kan bebygges fornuftig, fordi det økonomiske grunnlaget for planen har blitt fjernet gjennom dispensasjoner.

Kommunen mener at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig satt til side. Kommunen mener at vilkårene for dispensasjonen **ikke** er oppfylt, jf. pbl. § 19-2, og det gis derfor **ikke** dispensasjon.

Vurdering etter naturmangfoldloven

Naturbase-kart er sjekket og det er registrert 20 nær trua fuglearter i området. Disse er rødstilk, gråspurv, tårnseiler, stær, tyrkerdue, teist, havelle, båndkorsnebb, kornkråke, sothøne, gråmåke, makrellterne, fiskemåke, hettemåke, lomvi, lunde, alke og ærfugl.

Reguleringsplan vil være et verktøy for å sikre gode vilkår for fuglene.

Visuelle kvaliteter

Se vurdering under dispensasjonsvurderingen.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

3.10.1 - For bygg med én boenhet	16950	1	16950
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	2	30000
	0	1	0
Totalt gebyr å betale			46950

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. 477/22.

Med hilsen

Runar Lunde
areal- og byggesakssjef

Ingvill Granodd
ingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Morgan Karlsen

BRAKKEVEGEN 3

4275

SÆVELANDSVIK

Vedlegg:

Situasjonsplan

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.
Retten 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.