



Bygg-Start AS
Hovedgaten 68B
4250 KOPERVIK

Dato: 26.08.2022
Dokumentnummer: 22/4792-5
Deres referanse: Tommy Andre Bårdsen
Saksbehandler: Karl Inge Stumo

Vedtak om rammetillatelse - Utfylling i sjø - gnr. 59 bnr. 106 - Avaldsnesvegen 19

Adresse Avaldsnesvegen 19	Gårdsnr. 59	Bruksnr. 106	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker Bygg-Start AS Hovedgaten 68B 4250 KOPERVIK	Tiltakshaver Linda Worre Bråtveit RISBREKKA 7 5517 HAUGESUND			
Type tiltak/bygning / fylling i sjø				

Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4. Dispensasjon fra kommunedelplanens byggegrense mot sjø er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Følgende tiltak er godkjent:

- Tidligere utført fylling

Vilkår

Tiltaket kan ikke settes i gang før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse for ferdigstilling/avslutning kan ikke gis før følgende vilkår er oppfylt:

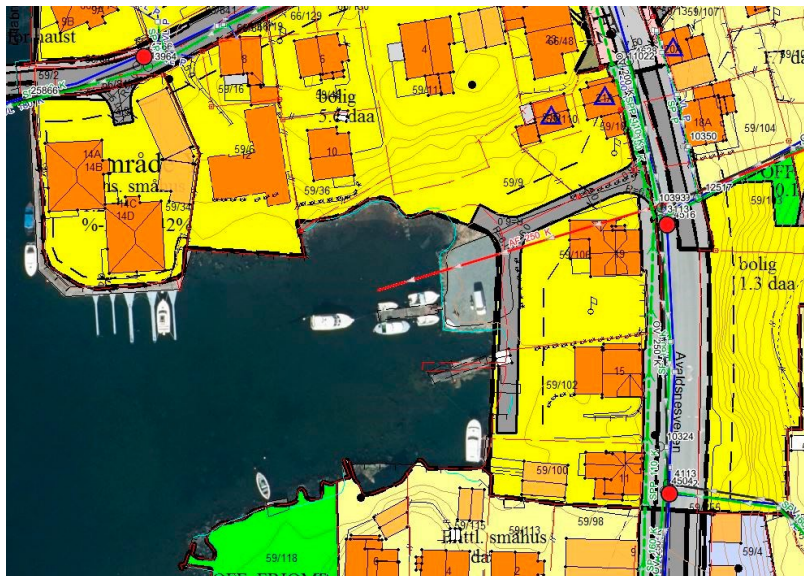
- Tillatelse fra Havnevesenet
- Avklaring i forhold til AF-ledning fra VAR-avdelingen hos kommunen
- Bekreftelse på at arealet ikke gjerdes inn/stenges av

Før det kan gis ferdigattest må arealet være innmålt og flytebrygge være dokumentert fjernet.

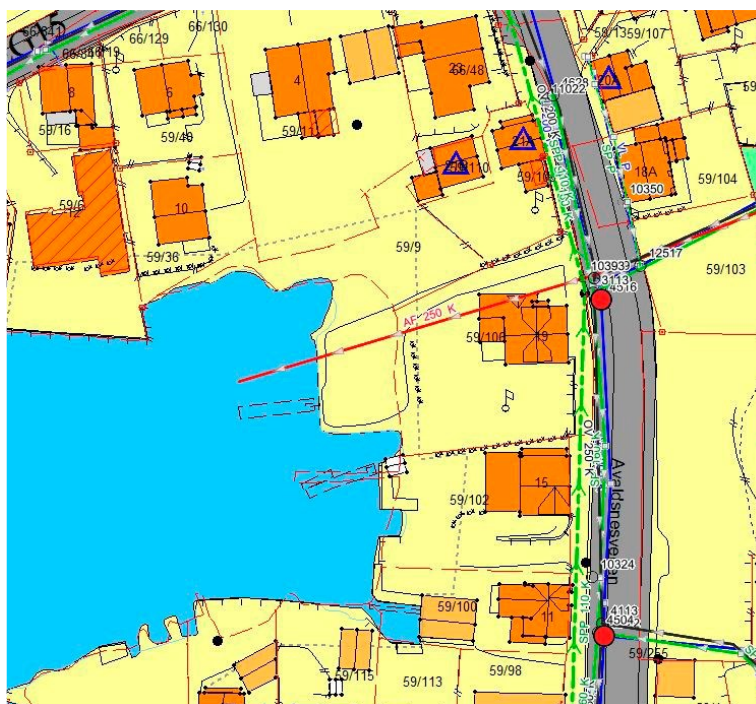
Søknad og saksopplysninger

Adresse Avaldsnesvegen 19	Gårdsnr. 59	Bruksnr. 106
Bebyggd areal (BYA)	Ca 90 m ²	

Tiltaket gjelder fylling. Omsøkte tiltak ligger i boligområde i gjeldende kommunedelplan. Det gjøres oppmerksom på at det har blitt gjort endringer i planstatus siden tiltaket ble utført:
Planstatus 2003/2004:



Planstatus i dag-kommunedelplan:



Som man ser er fyllingen lagt inn som boligareal i ny kommunedelplan-men byggegrense mot sjø går innenfor (gråstiplet linje)

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon mottatt 18.05.2022.

Søknad om ansvarsrett som selvbygger

Foretak	Funksjon	Tiltaksklasse
Bygg-Start AS	SØK Hele tiltaket PRO Ansvar jf. søknad UTF Ansvar jf. søknad	

Plangrunnlag

- Plantype: kommuneplan
- Planformål: Bolig

Lokalisering og høydeplassing

Dette tiltaket krever ikke utstikking av plassering i plan og høyde.

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 kommunedelplanens byggegrense mot sjø. OBS- det er kun en del av fyllingen som ikke er i henhold til tillatelse. Vurderingene er gjort for denne utvidelsen, ikke for fyllingen i sin helhet!



Søkers begrunnelse:

I 2003 ble det søkt om tillatelse til utfylling i sjø på 59/106, Avaldsnesvegen 19. og i 2004 ble tillatelse til utfylling i sjø gitt, saknr. 03/03094 (delegert saknr. 0878/03).

Hensikten(e) med utfyllingen var flere. Det var en langgrunn og lite tiltalende strand med gjørmelignende bunnforhold hvor det ved lavvann lukt et ganske ille og det fløt inn mye søppel som ved lavvann ble liggende fast innerst i gjørma. Stranden var for ekkel til å benytte som badestrand og altfor grunn til å kunne fortøye båter. Ved å fylle ut i sjøen ville alle disse ulemperne kunne endres til det bedre.

Arbeidet med ut fyllingen start et opp umiddelbart etter gitt tillatelse og egnet masse til ut fylling ble tilkjørt. Da det nærmet seg ytterkant for søkt utfylling ble det vurdert og konkludert med at dybde og bunnforhold fremdeles ville by på ulemper som tidligere eier hadde til hensikt å bedre. Det ble derfor

fylt ut til skille mellom vann og strand ved laveste fjære, ca 6 m mer enn det var søkt om for å oppnå grei effekt av tiltaket . Det ble slutt på den stanken som kom tidligere da stranden ved lavvann kom opp i dagen og ting som tidligere fløt inn og ble liggende i fast i gjørma kunne nå flyt e fritt videre. Selv om det er forholdsvis grunne bunnforhold i hele bukten ble det ved a plassere en flytebrygge utenfor fyllingsfot en også mulig å fortøye mindre båter.

Fyllingen utover det som var søkt og godkjent ble gjort fordi det ikke ble oppnådd særlig endring på de negative forholdene langs stranden ved opprinnelig søkt tiltak. Tiltaket det nå søkes om ble utført av tidligere eier i den tro at hensikten med utfyllingen var viktigere enn nøyaktig hvor fyllingsfoten endte. Det kan bare beklages at arbeidet er ut ført uten gitt tillatelse. Flytebryggen som er plassert ut i sjø i forlengelsen av utfylling vil nå bli demontert og fjernet og vil derfor ikke være en del av denne søknaden. Det må også kunne oppfatt es positivt at tiltaket det nå søkes om er innenfor formåls grensen i kommuneplanen (se vedlagt kommuneplankart D-2).

På grunn av tiltakets naturlige nærhet til sjø og plassering utenfor byggelinje i kommunedelplan 673 Kopervik søkes det om dispensasjon for bryting av vist byggelinje mot sjø.

Søkt og utført tiltak har ingen negative konsekvenser for naboer eller nærområdet, det har derimot bedret forholdene i området på flere punkter og da særlig for de nærmeste naboene.

Håper dispensasjon kan gis på dette grunnlag.

Vurdering av om hensynene bak bestemmelsen er vesentlig tilsidesatt:

I strandsonen skal det etter pb1 § 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. Arealet er en utvidelse av tillatt utfylling i sjø, naboeiendommene er også private boliger med hage og arealene er i liten grad tilgjengelige for allmennheten og er i sin helhet opparbeidet-se luftfoto. Endringen anses ikke endre forholdene for allmennheten eller for natur/friluftsliv mer enn den tillatte fyllingen ville gjort. Det er regulerte friområder til sjø nord og sør for eiendommen. Hensynene bak bestemmelsen eller lovens formålsbestemmelse anses ikke vesentlig tilsidesatt av at fyllingen er blitt større enn tillatt.



Vurdering av om fordelene er klart større enn ulempene:

Ulempene ved dispensasjon fra byggelinje mot sjø er i hovedsak negativ effekt på natur, friluftsliv/allmennhetens adgang til sjø og presedens. Ulempene knyttet til ferdsel og natur anses som svært små, tiltaket er en utvidelse av godkjent fylling som ikke kan nås uten å gå gjennom private hager fra noen kant, dette forholdet endres ikke. Ulempene ved presedens anses som små –forholdet er utført for nesten 20 år siden og det er ny eier som på eget initiativ har tatt tak i forholdet. Fordelene er dels tiltakshavers som får beholde den delen av fyllingen som ikke er tillatt, men dette forholdet er tillagt liten vekt. Det anses derimot

som en fordel for allmennheten at tiltakshaver som en del av ønske om å få orden på forholdet vil fjerne ulovlig flytebrygge som anses som en større inngripen i allmenn ferdsel i området (inkl med småbåt) en den utvidete fyllingen.

Det forholdet kommunen har tillagt størst vekt i sin vurdering er at det nå i 2022- i forbindelse med en annen sak i området (Statsforvalterens ref 2021/9603) - er blitt kjent at massene i strandsonen inneholder uheldige stoffer. Fyllingen ble i sin tid laget ved at rene masser ble tilkjørt jf vedtak i opprinnelig tillatelse. Dette har nå ligget i ro i ca 18-19år og kommunen anser at det vil være svært uheldig å grave opp masser her nå. Fordelene anses klart større enn ulempene.

Samlet vurdering

Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at kravene i Pbl §19-2 er ivaretatt og dispensasjon gis.

Uttale andre myndigheter:

Søknaden er sendt til uttale til Havnevesenet, Fiskeridirektoratet, Fylkeskommunen, Fiskarlaget og Statsforvalter.

Det foreligger uttale Fiskeridirektoratet som ikke har innvendinger.

Det foreligger uttale fra Statsforvalter:

Ettersom arbeidet er allerede utført trenger ikke Statsforvalteren denne saken til avklaring etter forurensingsloven. Dersom grunneier får pålegg om å rette/rive konstruksjonen kan dette være forurensende, og vi må vurdere om tillatelse er nødvendig.

Fra oversiktsbilder ser det ut som det er foretatt utfylling mellom 10 og over 12 meter fra reguleringsplan. Det omsøkte og fullførte tiltaket er 6 meter. Vi synes at tiltakene som er blitt gjort er store, og stiller oss bak kommunen sine krav dersom det gis tillatelse. Vi gjør oppmerksom på at vi som uttaleinstans skal ha kommunens dispensasjonsvedtak tilsendt når det er gjort.

Kommentar til uttale:

Vilkår listet i oversendelsen er stilt i rammetillatelsen. Statsforvalter får kopi av dette vedtak.

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:

3.11.2 - Vesentlige terrenginngrep, støttemurer, støyskjerm etc. (pbl. § 20-1 k)	6500	1	6500
3.10.15 - %-tillegg for rammetillatelse (lovendring gir anledning til å velge ett-trinn. Flere trinn gir merarbeid for kommunen) 20%-tillegg	1300	1	1300
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

Totalt gebyr å betale	22 800
------------------------------	---------------

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. 1420/22.

Med hilsen

Runar Lunde
areal- og byggesakssjef

Karl Inge Stumo
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Linda Worre Bråtveit	RISBREKKA 7	5517	HAUGESUND
Statsforvalteren i Rogaland	Postboks 59 Sentrum	4001	STAVANGER

Vedlegg:

Gnr. 59, bnr. 106 - Uttale fra Statsforvalteren i Rogaland
Dispensasjonssøknad
Situasjonsplan
Redegjørelse
Tegning - Snitt

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.