



Arne Gunleiv Ferkingstad

Dato: 06.12.2022

Postboks 21

Dokumentnummer: 20/4923-31

4297 SKUDENESHAVN

Deres referanse:

Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen

Vedtak om rammetillatelse - Utvidelse/vedlikehold av kai - gnr. 50 bnr. 47 - Falnes P.gård

Adresse Falnes P.gård	Gårdsnr. 50	Bruksnr. 47	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker Ktv Bygg AS Revurvegen 9 4250 KOPERVIK	Tiltakshaver Arne Gunleiv Ferkingstad Postboks 21 4297 SKUDENESHAVN			
Type tiltak/bygning Utvidelse /reparasjon av kai				

Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4. Dispensasjon fra pbl. §§ 1-8 og 12-4 er gitt i HTM- sak nr. 27/21.

Følgende tiltak er godkjent:

- Utvidelse/reparasjon av kai.

Vilkår

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

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før følgende vilkår er oppfylt:

- Det må foreligge tillatelse etter havne- og farvannsloven.
- Det må foreligge tillatelse etter forurensningsloven.
- Vilkår fra Rogaland Fylkeskommune i brev datert 03.10.2022 skal etterkommes.

Søknad og saksopplysninger

Utvidelse/reparasjon av kai.

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon med journaldato 23. juni 2022.

Søknad om ansvarsrett

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

Plangrunnlag

- Plantype: reguleringsplan
- Planformål: Kulturelt bevaringsområde, naturvernområde i sjø.

Avstander

- Avstand til nabogrense: 4+ m.

Lokalisering og høyde plassering

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

- Tiltaket skal plasseres i samsvar med godkjent situasjonskart.
- Ingen deler av tiltaket skal komme nærmere offentlig vann- eller avløpsledning eller gassledning enn 4,0 m. Ved tvil må kommunen kontaktes.

Historikk

Saken har en omfattende historikk. Historikken kan oppsummeres med følgende:

- I delegert sak nr. 41/20 ble det gitt avslag på søknad om restaurering/vedlikehold av brygge. Avslaget ble gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 1-8, vedrørende forbud mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen, samt § 12-4, vedrørende formål i reguleringsplan (spesialområde kulturelt bevaringsområde og spesialområde naturvern i sjø).
- Vedtaket ble påklaget i brev datert 20.08.2020.
- Tiltaket var påbegynt, men ble stoppet av kommunens byggetilsyn.
- På møte i HTM 13.10.2020 ble det vedtatt å utsette saken for befaring.
- Befaring ble avholdt på møte i HTM den 03.11.2020, og følgende vedtak ble fattet, sak nr. 118/20:

«HTM, finner her, etter befaring, at den foreslåtte/påbegynte løsning med kai front i betong, kledd med naturstein i tilstrekkelig grad, ivaretar det estetiske inntrykket her. Byggemåten vil også forhindre ødeleggelse av kalen ved fremtidige stormer.

HTM anbefaler, på denne bakgrunn dispensasjon fra PBLs §§ 1-8 og 12-4, etter medhold i samme lovs § 19-2, slik at omsøkte kan fullføres.

HTM kan her ikke se at planen det dispenseres blir vesentlig tilsidesatt. HTM mener tiltaket vil bidra til tryggere og enklere ferdsel for allmenheten.

HTM, finner her, fordelene vesentlig større enn ulempene om dispensasjon gis

Vilkår:

1. Kai skal utføres med naturstein i front.

2. Estetikken skal prosjekteres i samråd med Fylkeskommunens kulturavdeling.»

- Saken ble oversendt uttaleinstanser, og det kom inn uttaler fra Statsforvalter i Rogaland og Fiskeridirektoratet region sør.
- Saken ble på nytt lagt frem for HTM, og det ble fattet følgende vedtak, saksnr. 27/21:

«Hovedutvalg teknisk og miljø gir i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 dispensasjon fra samme lovs §§ 1-8 og 12-4, vedrørende forbud mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen, samt formål i reguleringsplan. Dispensasjon gis på følgende vilkår:

1. Kai skal utføres med naturstein i front.
2. Estetikken skal prosjekteres i samråd med Fylkeskommunens kulturavdeling. Før det gis rammetillatelse må estetikken være godkjent av Fylkeskommunens kulturavdeling.
3. Det må ikke foretas mudring, utfylling eller andre inngrep i sjøbunnen.
4. Tiltaket må utføres på en forsvarlig og skånsom måte, slik at det omkringliggende marine miljø påvirkes i så liten grad som mulig.»

- 17.06.2022 ble det sendt inn nye tegninger, som ble oversendt på uttale til Rogaland fylkeskommune.

Uttalelse fra sektormyndigheter

Rogaland fylkeskommune har i brev datert 04.10.2022 uttalt seg til de endrede tegningene i saken. Uttalen kan oppsummeres med følgende:

«Fylkesdirektøren v/ kulturavdelingen har vært på befaring sammen med eier og kommuneantikvaren. Betongkaien som er etablert er stor, monoton og dårlig tilpasset kulturmiljøet i området. Formålet med befaringsen var å se om det finnes muligheter og grep som kan bidra til at kaiens virkning i kulturmiljøet kan dempes. Ideelt sett burde kaien vært etablert med natursteinsfront. Under befaring ble det imidlertid vurdert at forblending utenpå den etablerte kaifronten i betong ville bli utfordrende, både med tanke på sikker innfesting, og at forblending faktisk ville medføre at kaien ble ytterligere større. Vi anbefalte derfor å bruke kraftige liggende bord i kjernefuru, noe som vil dempe kaifrontens monotone preg. Videre anbefalte vi å bryte opp materialbruken på kai-dekket ved bruk av natursteinsheller og gress/mark. Det ble ellers påpekt at toppen av en del av kai-muren bør sages av – se bilde under.



Bildet over er bare noen enkle prinsippskisser som vi mottok etter befaringsen.

Tiltakshaver har utarbeidet nye tegninger i ettertid.

Av oversendt tegningsdokumentasjon fra kommunen, ser vi at den estetiske utformingen i tiltaket er i tråd med våre faglige råd.»

Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling i samsvar med reglene i pbl § 21-3. Det er registrert inn merknad fra nabo, gnr./bnr. 50/24. Merknaden dreier seg i det vesentligste om at det over lang tid har vært begått søknadspliktige aktiviteter, og at det omsøkte tiltaket ikke samsvarer med det som er gjort. Det anføres at det er gjort større arbeider i sjø.

Ansvarlig søkers kommentarer

Nabomerknad er besvart av advokat Hans-Jacob Reinlund Sæther ved Eurojuris.

Det anføres i det vesentligste at det er nødvendig reparasjon og vedlikehold, blant annet for å kunne bygge 2 naust som det tidligere er gitt tillatelse for.

Videre anfører søker at kaien etter vedlikeholdet ikke vil være vesentlig endret fra tidligere, og at det tidligere har vært utført endringer godkjent av kommunen.

Dispensasjon

Dispensasjon er gitt i HTM- sak nr. 27/21, dato 16.03.2021. Vedtak om dispensasjon er oversendt partene i saken, og er ikke påklaget.

Samlet vurdering

På bakgrunn av dispensasjon gitt av HTM gir kommunen rammetillatelse til omsøkt tiltak.

Vurdering etter naturmangfoldloven

Vurdering etter naturmangfoldloven er foretatt i forbindelse med klagesaken.

Visuelle kvaliteter

Lovfestede krav er ivaretatt.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

Totalt gebyr å betale	Gebyr bortfaller
------------------------------	-----------------------------

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, sjettede ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 1939/22.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø
konst. areal- og byggesakssjef

Gry Trovåg Hansen
fagansvarlig byggesak

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottaker:

Ktv Bygg AS	Revurvegen 9	4250	KOPERVIK
-------------	--------------	------	----------

Kopi til:

North Ark As	Postboks 3	4291	Kopervik
Trond Ferkingstad	Grytings Gate 10	4041	HAFRSFJORD

Vedlegg:

A4 snitt og oppriss brygge

A4 kart uteområde

Gnr. 50, bnr. 47 - Rogaland fylkeskommune - Dispensasjon - Kai og uteområde - Uttalelse

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.