



Holon Haugesund As  
Postboks 426

5501 HAUGESUND

Dato: 06.01.2023  
Dokumentnummer: 22/9969-13  
Deres referanse: Roald Bø  
Saksbehandler: Birthe Smistad

## Vedtak om rammetillatelse - Oppføring av 3 campinghytter - gnr. 30 bnr. 101 - Sandhåland

<b>Adresse</b> Sandhåland	<b>Gårdsnr.</b> 30	<b>Bruksnr.</b> 101	<b>Festenr.</b>	<b>Seksjonsnr.</b>
<b>Ansvarlig søker</b> Holon Haugesund As Postboks 426 5501 HAUGESUND	<b>Tiltakshaver</b> Ronny Solbakken As Sandhålandvegen 36 4272 SANDVE			
<b>Type tiltak/bygning</b>				
Nybygg / campinghytter				

### Vedtak

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

Følgende tiltak er godkjent:

- Oppføring av 3 campinghytter.

### Vilkår

- Det tillates ikke platting/terrasse rundt hyttene. Det tillates en mindre trapp/platting i forbindelse med inngangspartiet.
- Terrenget skal ikke skades i anleggsperioden eller for å plassere hyttene. Hyttene skal festes med punktfester til terrenget, slik tegningene viser.

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

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før følgende vilkår er oppfylt:

- Det skal foreligge situasjonskart som viser oppfyllelse av krav til parkering iht. reguleringsplan § 7.
- Det skal foreligge erklæring ansvarsrett PRO og UTF, og oppdatert gjennomføringsplan.
- Det skal foreligge ny og godkjent utslippstillatelse.

Vedtak om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

- Det skal foreligge godkjent rørleggermelding.

### Søknad og saksopplysninger

Søknad om rammetillatelse.

Tiltaket gjelder oppføring av 3 stk. campinghytter med BRA 18 m<sup>2</sup> pr hytte. Gjeldende reguleringsplan for området er reguleringsplan 130 - Sandhåland camping. Omsøkt tiltak er i tråd med formål campingplass i reguleringsplanen og formål camping i kommuneplanens arealdel. Det er ikke behov for dispensasjon fra pbl. §

1-8 da hyttene plasseres utenfor offentlig friområde og 100-metersbeltet langs sjøen. Tiltaket er derimot innenfor avgrensinga for påtenkt verneforslag om nytt landskapsvernområde langs vestkysten av Karmøy.

<b>Adresse</b> Sandhåland	<b>Gårdsnr.</b> 30	<b>Bruksnr.</b> 101
<b>Bruksareal (BRA)</b>	18 m <sup>2</sup> pr. hytte	
<b>Antall etasjer</b>	1	
<b>Takform</b>	Saltak	
<b>Gesimshøyde</b>	4,05 m	
<b>Grad av utnyttelse</b>	65 m <sup>2</sup>	
<b>Vann</b>	Privat vannverk	
<b>Kloakk</b>	Privat avløpsanlegg	

### Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon mottatt 13. november 2022 med journaldato 14. november 2022.

### Søknad om ansvarsrett

Foretak	Funksjon	Tiltaksklasse
Holon Haugesund As	SØK Hele tiltaket	3
Ikke angitt	PRO Ansvar jf. søknad	3

### Plangrunnlag

- Plantype: reguleringsplan 130 – Sandhåland camping
- Planformål: Campingplass
- Grad av utnytting: 80 m<sup>2</sup>
- Mønehøyde: 4,5 m fra gj.snittlig høyde på planert terreng
- Takform: Saltak

### Avstander

- Avstand til nabogrense: > 4 m
- Avstand til nærmeste bygning: > 1 m

### Lokalisering og høydeplassing

- Høyden på topp plate blir satt til hhv. kote + 22,5, 20,3 og 21,0 moh. Høyden kan justeres opp eller ned 50 cm av kommunens tilsyn på plassen.

Dette tiltaket krever utstikking av plassering i plan og høyde.

- Tiltaket skal plasseres i samsvar med godkjent situasjonskart og fastsatt høyde topp plate/ grunnmur.
- Utstikking av plassering skal utføres av foretak med ansvarsrett for dette.
- Dersom annet firma enn kommunen sin oppmålingsavdeling blir brukt, skal koordinatene for alle hjørnene sendes til kommunen for oppdatering av det digitale kartet.
- Ansvarlig foretak skal markere godkjent høydeplassing på tomta etter at tiltaket er stukket, og kontakte byggetilsynet for godkjenning av høyde og plassering.
- Arbeidet må ikke igangsettes før endelig høyde/plassing er kontrollert av kommunen.

### Universell utforming

Det er fra før 4 hytter som er utleiehytter. 3 av disse er bygget tidlig på 70-tallet, de har ikke universell utforming. Den siste hytten (nr. 8) er bygget i 2002 og har universell utforming. De 3 nye hyttene har ikke universell utforming da de er bygget på fjell.

## Nabovarsling

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

## Vurdering etter naturmangfoldloven

### Tiltakets konsekvenser for naturmangfoldet

Konklusjon: Det må legges til grunn at tiltaket er i et område som inngår i en pågående verneprosess. Tiltaket kan potensielt endre landskapets særpreg og karakter og på den måten ha nevneverdig betydning for vernet.

Det søkes om å bygge tre nye campinghytter i skjærgården ved Sandhåland camping.

Tiltaket er innenfor et område der Statsforvalteren i 2021 meldte oppstart av verneprosessen for et potensielt nytt landskapsvernområde langs vestkysten av Karmøy. Når en verneprosess er igangsatt kan et forvaltningsorgan uten videre avslå søknader om tillatelser til tiltak innenfor området. Tillatelse kan bare gis dersom tiltaket er uten nevneverdig betydning for verneforslaget, jfr. Naturmangfoldloven § 44. I et landskapsvernområde, som dette området kan inngå i etter at verneprosessen er fullført, skal det ikke tillates tiltak som vil endre landskapets særpreg og karakter vesentlig. Pågående virksomhet, som f.eks. jordbruk, kan fortsette innenfor nevnte rammer (nml §36).

I et landskapsvernområde skal eventuelle nye tiltak tilpasses landskapet og det skal legges vekt på den samlede virkning av alle tiltakene i området. Siden verneprosessen ikke er ferdig og det fremdeles ikke finnes noen verneforskrift med bestemmelser, bør man være restriktiv med å tillate nye tiltak. Omsøkte hytter er små og ser ut til å være til dels tilpasset landskapet med f.eks. farge. Likevel fremstår de som synlige i landskapet og de har et betydelig mer moderne preg enn de fleste andre bygg langs vestkysten av Karmøy. Tiltaket kan ikke sies å være uten nevneverdig betydning for verneforslaget.

Området er ellers sjekket i Temakart-Rogaland og Artskart. Av naturverdier, er det registrert en større [lokalitet med naturbeitemark](#) som området inngår i. Lokaliteten strekker seg fra nord på Sandhåland (Hestklobben) til Sandve havn. Naturbeitemarka har fått verdi «Svært viktig». Mye av området består av nakne strandberg, men har innslag av diverse vegetasjonstyper. Det er også registrert en rekke rødlista fugler nær tiltaket. De fleste registreringene er gjort i forbindelse med trekk, da det ligger en mye brukt observasjonshytte her. Eneste fugleregistreringen som involverer mulig hekking, er en storspove i 2010. Ut fra naturmangfoldloven §8 om kunnskapsgrunnlag vurderes dette til å være godt nok i forhold til tiltakets størrelse. Førre-var-prinsippet i nml §9 kommer derfor ikke til anvendelse. Det er noe uvisst hvordan omsøkt tiltak vil kunne forstyrre fuglelivet, men siden det allerede er en del aktivitet i nærheten i forbindelse med campingplassen, vil trolig ikke forstyrrelsen øke betydelig. Tiltaket vil føre til en relativt liten økning i samlet belastning på økosystemet, jf. nml § 10.

Jfr. nml. §§11-12 skal tiltakshaver alltid dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter. Det skal tas utgangspunkt i miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder.

## Uttalelser fra andre myndigheter og sektorer

Statsforvalter i Rogaland har hatt saken til uttale:

«Campinghyttene har en utforming og en plassering som vil være landskapets særpreg nevneverdig. En vesentlig endring av landskapets særpreg er i strid med nml. § 36, og det vi vurderer derfor at en tillatelse til de delene av tiltaket som ligg innenfor avgrensinga i figur 1, vil være i strid med nml § 44.

Vi fraråder derfor Karmøy kommune å gi dispensasjon til tiltaket.»

Rogaland fylkeskommune har hatt saken til uttale:

«Nye campinghytter vil være synlige i landskapet og vil dermed kunne ha en innvirkning på de verdiene som ligger til grunn for verneforslaget. Verneprosessen vil kunne gi nye føringer for området gjennom verneforskrift og bestemmelser. Det vil være uheldig dersom det på det nåværende tidspunkt gis tillatelse til tiltak som senere viser seg å bryte med verneforslaget. Fylkesdirektøren fraråder derfor at det gis dispensasjon for tiltaket.»

Reiselivsrådgiver i kommunen har hatt saken til uttale:

«Dersom Sandhåland camping skal ha mulighet for å overleve som næring må aktør gis handlingsrom for videreutvikling. Ved melding om oppstart av Vestkysten landskapsvernområde på Karmøy ble det påpekt fra naturforvalter i epost 12.08.21 at: "Landskapsvern vil ikke føre til begrensninger på eksisterende bruk. Det tar i utgangspunkt i arealer som ikke er dyrka, boligområder, hytteområder, næringsområder osv. ".

(...)

Omsøkte bygging av tre arkitekttegnede hytter er et positivt og ønskelig tilskudd til reiselivsutviklingen i Karmøy kommune. Kommunen er avhengig av aktører som satser og næring som skaper verdier. Tiltaket omsøkt vil ha stor verdi, dekke etterspørsel og bidra til økt markedsføring av Karmøys naturattributter. Reiselivsrådgiver anbefaler godkjenning på det sterkeste. Vernegrensen må selvsagt legges til friområde utenfor regulert næringsvirksomhet.»

### Vurdering og konklusjon

Kommunen har på tross av negative uttaler kommet frem til at man ønsker at omsøkt tiltak skal realiseres. Dette har sin bakgrunn i formål, nemlig økt bruk av området og å åpne opp for allmennheten. Dette er en flott lokasjon som vil vise fremme kommunen sin flotte og rå natur.

Det er ikke en privatisering av noe slag og kommunen mener dette vil være et flott tiltak som vil komme alle innbyggere og turister til gode. Det vil videre føre til fortsatt drift på Sandhåland camping.

Grensen for vern er justert noe siden varslet oppstart jf. uttale fra Statsforvalter, slik at omsøkt tiltak nå ligger delvis innenfor og delvis utenfor foreslått avgrensning. I tråd med reiselivsrådgiver mener vi grensen må flyttes ytterligere til å ligge utenfor regulert næringsvirksomhet.

### Visuelle kvaliteter

Lovfestede krav er ivaretatt.

### Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

3.10.1-2022 - For bygg med én boenhet	16950	1	16950
3.10.2-2022 - Tillegg pr. boenhet	6250	2	12500
3.10.15-2022 - %-tillegg for rammetillatelse (lovendring gir anledning til å velge ett-trinn. Flere trinn gir merarbeid for kommunen) 20%-tillegg	5890	1	5890
3.18.2 - Mangelbrev	1090	1	1090

<b>Totalt gebyr å betale</b>			<b>36430</b>
------------------------------	--	--	--------------

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. 019/23.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø  
konst. areal- og byggesakssjef

Birthe Smistad  
saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

### **Kopi til:**

Camilla Vandvik

Gunvor Skjelstad

Rogaland fylkeskommune

Ronny Solbakken As

Statsforvaltaren i Rogaland

Postboks 130 Sentrum

Sandhålandvegen 36

Postboks 59 Sentrum

4001

4272

4001

STAVANGER

SANDVE

STAVANGER

### **Vedlegg:**

Situasjonsplan

## Klagerett

Du har rett til å klage på dette vedtaket. Klageretten er omtalt i forvaltningsloven § 28.

<b>Klagefrist</b>	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.
<b>Innhold i klagen</b>	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.
<b>Hvem sender du klagen til?</b>	Klagen sender du på e-post til <a href="mailto:post@karmoy.kommune.no">post@karmoy.kommune.no</a> 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.
<b>Klageinstans</b>	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.
<b>Retten til å se dokumentene og til å kreve veiledning</b>	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.
<b>Kostnadene med klagesaken</b>	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.
<b>Klage til sivilombudsmannen</b>	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.