



North Ark As
Postboks 3
4291 KOPERVIK

Dato: 16.05.2023
Dokumentnummer: 23/1407-10
Saksbehandler: Birthe Smistad

Tillatelse til tiltak - Tilbygg - lager for båt/sjø utstyr - gnr. 2 bnr. 371 - Salvøyvegen

Adresse Salvøyvegen	Gårdsnr. 2	Bruksnr. 371	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker North Ark As Postboks 3 4291 KOPERVIK	Tiltakshaver Hallgeir Kristoffersen Austre Veaveg 185 4276 VEAUVÅGEN			
Type tiltak/bygning				
Tilbygg / naust				

Vedtak

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

Dispensasjon fra samme lovs § 1-8 og 11-6, rettsvirkning av kommuneplan, herunder pkt. 1.5 – krav til reguleringsendring, er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Følgende tiltak er godkjent:

- Tilbygg til naust.

Søknad og saksopplysninger

Søknad om tillatelse til tiltak. Tiltaket er et tilbygg til eks. sjøhus/lager, det blir ikke ny enhet, kun utvidelse av eks. bygg. Det benyttes eks. tinglyst parkering på gnr. 2, bnr. 185, tiltakshaver er medeier i den eiendommen og i tillegg så benyttes sjøveien for adkomst.

Tilbygget plasseres i grense mot nord, det er vedlagt avstandserklæring og tilbygget vil bli brannisolert i henhold til lovverk.

Adresse Salvøyvegen	Gårdsnr. 2	Bruksnr. 371
Bebyggd areal (BYA) eksisterende	108 m ²	
Antall etasjer	2	
Takform	Saltak	
Mønehøyde	8,9 m	
Bebyggd areal (BYA) tilbygg	52,8 m ²	
Bruksareal (BRA)	48,1 m ² 1. etasje 48,1 m ² 2. etasje	
Takform	Saltak	
Mønehøyde	8,9 m	
Grad av utnyttelse	33 %	
Vann	Kommunalt vannverk, tilbygg tørt	
Kloakk	Kommunalt avløpsanlegg, tilbygg tørt	
Overvann	Til terreng	
Atkomst	Ingen endring	

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon mottatt 14. februar 2023 med journaldato 15. februar 2023.

Søknad om ansvarsrett

Foretak	Funksjon	Tiltaksklasse
North Ark As	SØK Hele tiltaket	1
North Ark As	PRO Ansvar jf. søknad	1
Frank Solås		1
Frank Solås	UTF Ansvar jf. søknad	1

Plangrunnlag

- Plantype: reguleringsplan 214 - Skuteberg
- Planformål: industri
- Utnyttingsgrad: 50 %
- Høyde: 2 etasjer
- Kommuneplan: naust

Avstander

- Avstand til nabogrense: 0 m
- Avstand til nærmeste bygning: 0 m
- Avstand til midten av vei: 19,5 m

Lokalisering og høydeplassing

- Minste avstand til nabogrense skal være 0 meter.
- Det foreligger avstandserklæringer fra gbnr. 2/6. Avstandserklæringer bør tinglyses.

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.

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 plan- og bygningsloven § 1-8 og kommuneplan pkt. 1.5.
- Søkerens begrunnelse:

«Tiltaket er et tilbygg til eks. sjøhus/lager. Da tiltaket ligger i strandsonen samt at formål i kommuneplan ikke er helt overens så vil vi søke om dispensasjon fra dette.

I kommuneplan har eiendommen formål «naust». Dette formål er i henhold til fiskerelatert bruk. I reguleringsplan så er det regulert til «industri» hvor det er tillatt med lager/sjøhus, noe som også er i henhold til fiskerelatert bruk.

En omregulering vil være kostbart og vil ikke stå i forhold til tiltaket, en omregulering kan heller ikke utføres før en evt. endring av formål i kommuneplan til formål som sjøhus/lager («blandet formål»), dette blant annet fordi eks. bygning er registrert som lager/sjøhus. En omregulering vil derfor være komplisert, kostbar og vil ta meget lang tid, dessuten er det ingen garanti for at en omregulering vil føre frem og den vil heller ikke endre eks. bygg samt omsøkt tilbygg.

Eiendommen er opparbeidet, det vil derfor ikke være nødvendig med gravearbeider. Den er bebygd fra før og vi kan ikke se at naturmangfold vil bli berørt. Eiendommen har begrenset adkomst da det er fjellskjæring på begge sider. Den er regulert til industri og eigner seg ikke for allmennheten. Tilbygget vil ligge lenger tilbaketrukket slik at det vil være god plass/passasje på kaien. Eiendommen er omringet med fjell slik at bygning ikke vil være dominerende.

Det er svært liten mulighet for at tilbygget kan medføre til presedens i området da eiendommene er stort sett ferdig utbygget.

Vi kan ikke se at formål bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt og mener at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Naboer er blitt varslet, det foreligger ingen merknader. Vi håper på dispensasjon.»

- Uttale fra sektormyndigheter:

Statsforvalteren i Rogaland har hatt saken til uttale:

«Søknaden om dispensasjon er mangelfull av flere hensyn. Det foreligger ikke en forklaring om hvordan disse sjøhusene blir brukt i dag, og heller ikke en vurdering over hvorfor man skal bygge tre sjøhus sammen. Fordi man ikke kan si noe om den forventede bruken er det utfordrende å si at det omsøkte tiltaket er i tråd med reguleringsplanen for området.

Bruken av byggene er også relevant i forhold til hvilken sikkerhetsklasse tilbygget skal bygges etter. Området ligger i aktsomhetssone for stormflo, og avbøtende tiltak må vurderes for å gi samme sikkerhet som oppgitt i TEK17. Avbøtende tiltak, og byggets sikkerhet må vurderes av en fagkyndig. I denne saken foreligger ikke en slik vurdering.

På bakgrunn av sikkerhetshensyn fraråder vi kommunen å gi dispensasjon før byggets bruk og behov blir avklart, samt at det foreligger en fagkyndig rapport i forhold til byggets sikkerhetsklassifisering i henhold til TEK17.»

Etter oversendelse av supplerende opplysninger, bruk, stormflo og sikkerhetsklasse, er det ikke mottatt noen merknader.

Rogaland fylkeskommune har hatt saken til uttale:

«På grunn av stor saksmengde vil vi i en del tilfeller primært gi merknader av overordna karakter. I denne saken er strandsonehensyn et viktig vurderingstema, der tiltaket må ses i lys av landskapspåvirkning og føringer om utnyttelsesgrad i gjeldende kommunale planer.»

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 for pbl. § 1-8: 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.

Området er regulert til bebyggelse, hhv. naust og industri. Det er allerede et opparbeidet og bebygd område med naust/sjøhus. Kommunen kan ikke se at tilbygg til eksisterende naust/sjøhus vil forringe hensyn bak byggeforbud i strandsonen mer enn allerede eksisterende situasjon.

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt for kommuneplan pkt. 1.5: Hensynet bak bestemmelsen er å sikre bruk i tråd med godkjent kommuneplan, å få endret eldre reguleringsplaner til det formål man har angitt i kommuneplan.

Omsøkt tiltak er tilbygg til godkjent naust/sjøhus/lager, og fiske er også en type industri. Selv om det er ulike formål har omsøkt tiltak en fot i begge planer, og i tråd med begge planer. Kommunen kan ikke se nytten av å pålegge reguleringsendring for omsøkt tiltak.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt: Fordelene ved å gi dispensasjon er knyttet til kostnad for tiltakshaver og større bygningsvolum, som ikke kan vektlegges særlig. Det vil likevel ikke være noe mer ulempe for allmennheten eller naturmangfold ved omsøkt tilbygg og gitte dispensasjoner.

Samlet vurdering

Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt, jf. pbl. § 19-2, og det gis dispensasjon.

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.

Samfunnssikkerhet

Tiltaket plasseres i samme høyde som eks. bebyggelse. Første etasje oppføres i betong og bygningsdeler som ikke tåler vann plasseres over kote + 2,50. Eiendom, kai og nabobebyggelse har stått i mange år og det er vurdert til at eiendom ikke berøres av stormflo, det er gjennomstrøm av sjøvann slik at dette ikke «hoper seg opp» men får strømme fritt. Kai er med på å dempe stormflo.

Visuelle kvaliteter

Lovfestede krav er ivaretatt.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

Gebyr	Pris	Antall	Beløp
3.10.10 - For de første 0-100 m2 per m2 BRA	160	96	15360
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	15600	2	31200
3.18.2 - Mangelbrev	1090	1	1090
Totalt gebyr å betale			49830

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. 627/23.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø
konst. areal- og byggesakssjef

Birthe Smistad
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Hallgeir Kristoffersen, Rogaland Austre Veaveg 185	4276	VEAVÅGEN
fylkeskommune,		
Statsforvaltaren i Rogaland		
Rogaland fylkeskommune	Postboks 130 Sentrum	4001 STAVANGER
Statsforvaltaren i Rogaland	Postboks 59 Sentrum	4001 STAVANGER

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.
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.