



Statsforvaltaren i Rogaland

Dato: 04.07.2023

Postboks 59 Sentrum

Dokumentnummer: 23/3004-3

4001 STAVANGER

Deres referanse:

Saksbehandler: Karl Inge Stumo

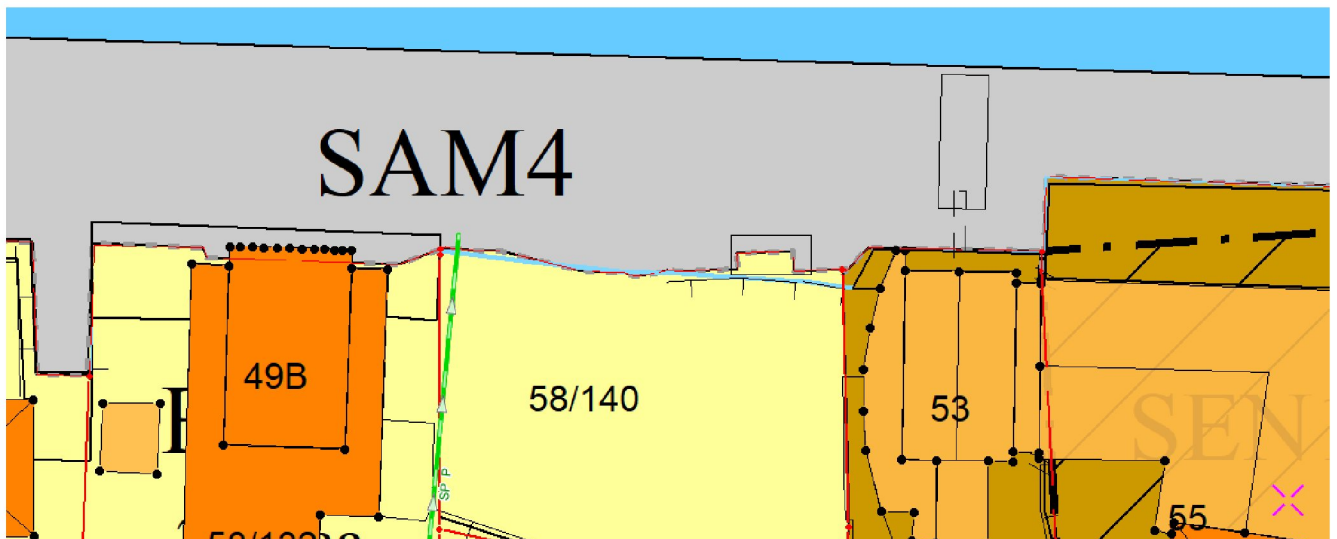
Oversender søknad til uttalelse - Bolig - gnr. 58, bnr. 140 -

Tiltak: Bolig
Byggested: Gbnr: 58/140
Tiltakshaver: Worre Holding As
Ansvarlig søker: Garvik Prosjekt As

Karmøy kommune har mottatt rammesøknad om 2 eneboliger. Dersom det gis tillatelse vil det før igangsetting bli stilt krav om tillatelse etter Forurensningsloven og Havne&farvannsloven

Informasjon om tiltaket

Omsøkte tiltak ligger i boligområdeområde i gjeldende kommunedelplan men en mindre del av tiltaket (avretting kailinje) bryter byggegrense mot sjø og kommer ut i formål Samferdsel.



Gjeldende plan-kommunedelplanen fra 2019, byggegrense mot sjø er grå stiptet linje som følger dagens sjølinje.

Vurdering av dispensasjonssøknad

Etter pbl § 19-2 (2) skal ikke dispensasjon gis:

- Dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse 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.

Kommunen vurderer dispensasjonene samlet da hensynene bak delvis er sammenfallende.

Søkers begrunnelse:

Det er i dag ikke boliger på denne tomten, dette er en tidligere sjøhustomt, det gamle sjøhuset ble revet for mange år siden og tomten har i mange år stått som ett åpent sår i bybildet. Det er i dag bygninger plassert i nærhet til sjø i området og det vil bli en mere ryddig og helhetlig fasade i byen om denne tomten får tilsvarende kai/brygge langs sjø. I kommunedelplanen er det inntegnet en byggegrense langs eksisterende sjøkant. Omsøkt tiltak vil ligge utenfor byggegrensen og krever derfor dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2. Det følger av plan- og bygning sloven § 19-2 at kommunen kan gi dispensasjon fra bestemmelser i loven, dersom hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt og fordelene ved å gi dispensasjon klart overstiger ulempene.

Det søkes dispensasjon fra byggegrense og formål sjø. Byggegrenser i strandsonen er normalt for å ivareta allmenhetens ferdsel og friluftsinnteresser i strandsonen. Denne del av eiendommen som kommer utenfor byggegrensen blir en oppgradering av tidligere kai/brygge som besto av gammel oppfylt/oppmuret grunn som var opparbeidet som kai tilhørende et gammelt sjøhus som sto på tomten.

Med dette som bakgrunn er fordelene ved dispensasjon etter vårt syn klart større enn ulempene.

Bildet viser dagens situasjon mot sjø med eksisterende kai/brygge.



Fra søkers begrunnelse

Ny situasjon mot sjø med oppgradert kai/brygge



Fra søkers begrunnelse

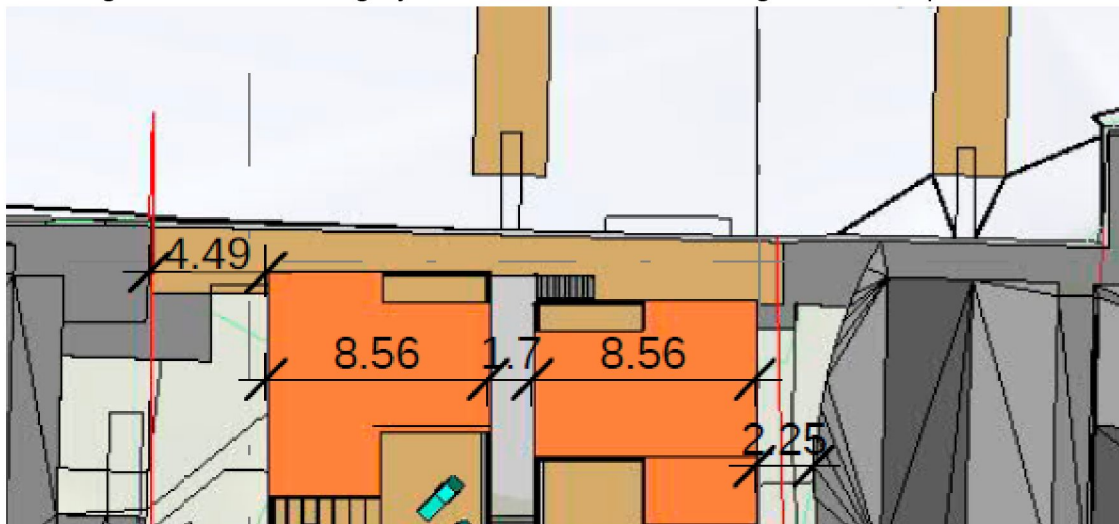
Vurdering av om hensynene bak bestemmelsen er vesentlig tilsidesatt:

I strandsonen skal det etter pb1 § 1-8 første ledd tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser mens formål Samferdsel i kommunedelplan skal sikre areal til fremtidig promenade eller lignende langs sjøkanten i Kopervik. Disse hensynene skal ikke bli skadelidende om dispensasjon gis. Tiltaket er en utretting av kaikanten på tiltakshavers eiendom og arealene er idag lite tilgjengelige for allmennheten (eiendommen er omkranset av bebyggelse og bratt) -se luftfoto med terrenglinjer. Endringen anses ikke endre forholdene for allmennheten eller for natur/friluftsliv. Kailinjen justeres til å sammenfalle med naboeiendommene og kommer ikke lenger ut i formål Samferdsel enn bebyggelse på naboeiendommene. Hensynene bak bestemmelsen eller lovens formålsbestemmelse anses ikke vesentlig tilsidesatt



Vurdering av om fordelene er klart større enn ulempene:

Ulempene ved dispensasjon fra byggelinje mot sjø er i hovedsak negativ effekt på natur og friluftsliv/allmennhetens adgang til sjø. Ulempene knyttet til å overskride formål Samferdsel er at det vanskeliggjør opparbeidelsen av anlegg for samferdsel senere. Ulempene knyttet til ferdse og natur anses som svært små, tiltaket er en utretting av kailinje/sjøkant som ikke kan nås uten å gå gjennom søkers eiendom og privat eiendom bakenfor, dette forholdet endres ikke. Det er prdd ikke mulig å gå langs sjø her. Omsøkte tiltak som bryter byggegrense mot sjø er svært begrenset i omfang og anses ikke å vanskeliggjøre eventuell fremtidig tiltak for ferdse langs sjø her da det ikke kommer lenger ut enn kai på naboeiendommene.



Sit.plan som viser utretting av kailinjen- flytebyggen er en illustrasjon og ikke omsøkt.

Fordelene er i hovedsaks tiltakshavers som får utnyttet sin eiendom, men det er også en samfunnsmessig fordel at slike ledige tomter utnyttes. Tomten er i gåavstand til alle funksjoner i Kopervik sentrum (ca 100m i luftlinje) og er i dag en bratt steinete skråning mellom to bygg.

Har du innspill?

Før kommunen behandler saken videre, ber vi om deres uttalelse. Frist er satt til 04.08.2023.

Vedlagt følger kopi av søknad med vedlegg.

Har du spørsmål?

Ta kontakt om dere har spørsmål i saken.

Med hilsen

Karl Inge Stumo
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Fiskeridirektoratet	Postboks 185 Sentrum	5804	BERGEN
Garvik Prosjekt As	Vestheimvegen 15	4250	KOPERVIK
Karmsund Havn IKS	Postboks 186	5501	HAUGESUND
Karmøy Fiskarlag	c/o Terje Eriksen, Vardenvegen 28	4280	SKUDENESHAVN
Rogaland fylkeskommune	Postboks 130 Sentrum	4001	STAVANGER

Vedlegg:

Situasjonsplan

Tegning - fasade - Sjøkanten Bolig 1

Tegning - fasade - Sjøkanten Bolig 2

Tegning - fasade - Sjøkanten, 3D

Tegning - fasade - Sjøkanten, 3D

Plantegning - Sjøkanten Bolig 1 - Plan 1-100 123 etg

Plantegning - Sjøkanten Bolig 2 - Fasader

Sjøkanten - Terrengsnitt