

Karmøy kommune
Rådhuset, postboks 167
4291 Kopervik

Diktervegen 8
5538 Haugesund
Tel.: 48 311 311
Direkte tel.:
Foretaksregisteret
NO 971 000 724 MVA

01.03.2021

Søknad om dispensasjon vedr. tiltak på gnr. 93 bnr. 178 og 185 – Tilbygg industrihall

Bakgrunn

Det søkes om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for Kolstøneset og rundkjøring i krysset Kolstøvegen/RV 47, planID 484, tillatt høyde på bygg og plan- og bygningsloven (PBL) sitt forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag. I den grad det er nødvendig søkes det om dispensasjon fra gjeldende kommuneplan vedk. høydeplassing for bygninger langs sjø.

Søknad om dispensasjon fra § 9 i gjeldende reguleringsplan, PLAN 484

Det søkes om dispensasjon fra § 9 i gjeldende reguleringsplan, PLAN 484. Omsøkt tiltak omfatter et tilbygg som er planlagt med 9 meter mønehøyde og er derfor ikke i samsvar § 9 i gjeldende reguleringsplan som gir en begrensning på 8 meters høyde for bygg.

Tiltaket gjelder tilbygg som omsøkes med samme høyde som hovedbygget og er plassert bak dette i forhold til sjøen. Nærmeste frittstående industrihall har en høyde på 12,9 m.

Hensynet bak bestemmelsen om høyder kan generelt sies at en i hovedsak skal sikre en ensartet bebyggelse, og unngå ruvende bygg.

For omgivelsene vil utvidelsen være mest synlig fra vest, men her er nærmeste boligbebyggelse om lag 400 meter unna. For boligbebyggelsen i sør, som ligger om lag 200 meter unna vil tiltaket utgjøre en marginal endring i framtoning da tilbygget fra denne kanten i stor grad vil komme innenfor eksisterende fasadeliv. Når det gjelder hensynet bak bestemmelsen kan en derfor ikke se at høydeavviket på en meter vesentlig tilsidesetter dette da tilbygget har samme høyde som hovedbygget, høyden samtidig er lavere enn nærmeste industrihall og omkringliggende boligbebyggelse ligger relativt langt vekk.

Søknad om dispensasjon fra PBL § 1-8

Det søkes om dispensasjon fra PBL § 1-8, forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag.

Da hverken gjeldende reguleringsplan eller kommuneplan har fastsatt byggegrense mot sjø vil bestemmelsen i PBL gjelde.

Hensynet bak bestemmelsen er ifølge lovteksten å sikre allmenne interesser i strandsonen, der hensynet til natur- og kulturmiljø, friluftsliv og landskap trekkes særlig fram.

Med bakgrunn i at tiltaket plasseres bak eksisterende godkjente ifølge tiltak og det er det satt av et parkbelte i gjeldende plan som sikrer allmennheten sin tilkomst til sjø på hver side av industriområdet kan en ikke se at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt av planlagte tiltak.

Gjeldende kommuneplan § 5.12: Bestemmelse om høydeplassering for bygninger ved sjø

I den grad det er nødvendig søkes det om dispensasjon fra bestemmelsene i kommuneplanen der det blir det påkrevet at laveste golvnivå i bygninger ved sjø ligger på kote 2,5 NGO for å ta hensyn til mulig havstigning.

Uteareal ligger rundt + 2,12 m.o.h. Eksisterende gulv på ligger i dag 2.25 m.o.h. Det er en klar fordel å la gulv i tilbygget ligge på samme høyde som dagens industrihall.

Redegjørelse:

Minimum kotenivå ferdig gulv Karmøy.

Tabellen under er hentet fra DSB-rapporten «Havnivåstigning og stormflo – samfunnssikkerhet i kommunal planlegging» (DSB, 2016). Denne slår fast at tilstrekkelig sikkerhet mot oversvømmelse vil være oppfylt ved å legge ferdig gulv på kt +1.90 m (1.15 m + 0.80 m – 0.08 m = 1.87 m ≈ 1.90 m).

Merk: tabellen tar ikke hensyn til lokale forhold eller bølgepåvirkning, men gir et generelt grunnlag og utgangspunkt for fastsettelse av tilstrekkelig sikkerhet mot oversvømmelse.

Vi kan ikke se at ev. bølgepåvirkning som vil komme i tillegg vil gjøre seg gjeldende i dette tilfellet da tilbygget ligger om lag 48 meter fra kaikanten som ligger på + 2.0 m. Terreng langs eksisterende bygg mot sjø ligger dessuten på + 2,12. Ev. overskylling vil bli stoppet av eksisterende bygg og brytes på sidene fram mot tilbygget. Ev. rest vil ikke påvirke tilbygget da gulvhøyden vil ligge på + 2,25 m. En kan derfor ikke se at hensynet bak bestemmelsen skal være vesentlig tilsidesatt.

TABELL 9. Rogaland

Kommune	Sted	Nærmeste måler	Returnivå stormflo (1 cm over middelvann)			Havnivåstigning med klimapåslag (1 cm)	NN2000 over middelvann (1 cm)
			20 år	200 år	1000 år		
Bokn	Føresvik	Stavanger	101	115	123	80	8
Eigersund	Eigersund (3)	(Stavanger)	84	107	120	80	8
Finnøy	Judaberg	Stavanger	101	115	123	77	8
Forsand	Forsand	Stavanger	102	116	125	78	8
Gjesdal	Frafjord	Stavanger	102	116	125	78	8
Haugesund	Haugesund	Bergen	100	111	118	80	8
Hjelmeland	Hjelmeland	Stavanger	101	115	123	76	8
Hå	Sirevåg (3)	(Stavanger)	87	107	120	80	8
Karmøy	Kopervik	Stavanger	101	115	123	80	8
Klepp	Revtangen (3)	(Stavanger)	93	109	119	81	9
Kvitsøy	Ydstebøhavn	Stavanger	101	115	123	81	9
Randaberg	Tungenes	Stavanger	101	115	123	79	9
Rennesøy	Vikevåg	Stavanger	101	115	123	78	9
Sandnes	Sandnes	Stavanger	101	115	123	79	9
Sauda	Sauda	Stavanger	101	115	123	62	9
Sokndal	Sogndalsstranda (3)	(Stavanger)	87	107	120	80	9
Sola	Solavika (3)	(Stavanger)	99	113	122	80	9
Stavanger	Stavanger	Stavanger	101	115	123	79	9
Strand	Jørpeland	Stavanger	101	115	123	77	9
Suldal	Sand	Stavanger	101	115	123	74	9
Tysvær	Hervik	Stavanger	101	115	123	78	9
Tysvær	Grinde (Grindafjorden og Skjoldafjorden)	Stavanger	91	108	119	79	9
Utsira	Nordvik	Stavanger	104	118	126	81	10
Vindafjord	Ølen	Bergen	114	126	133	64	10
Vindafjord	Sandeid	Stavanger	101	115	123	64	10

(3) De beregnede returnivåene for kommunen har store usikkerheter og må brukes med varsomhet. Usikkerheten skyldes at området mellom Lista og Tananger ikke har gode nok data.

Oppsummering

PBL § 19-2 åpner opp for at kommunen kan dispensere fra bestemmelser gitt i eller i medhold av planen. Vi kan ikke se hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt i denne saken. I tillegg kan en ikke se at det er ulemper knyttet til dispensasjonen.

Med vennlig hilsen,
for tiltakshaver,

Kim Kendel