



Procon AS
Stølsmyr 22
5542 KARMSUND

Avslag dispensasjonssøknad- gnr. 65 bnr. 13 - Fridtjof Nansens veg 63C

Tiltak: Retting av ulovlige tiltak
Byggested: Gbnr: 65/13 Fridtjof Nansens veg 63C
Tiltakshaver: Nyhavn Ska AS
Ansvarlig søker:

Vedtak:

Karmøy kommune gir avslag på søknad om dispensasjon fra Pbl §1-8 «Byggeforbud i 100 meters beltet langs sjø» og Pbl §12-4 «Rettsvirkning av reguleringsplan» jf formål friområde.

Informasjon om saken

Det er oppført mur og opparbeidet uteareal på regulert friområde i strandsonen i strid med tidligere gitt tillatelse.

Vurdering

Etter pbl § 19-2(2) skal det ikke gis dispensasjon *«dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.»*

Vilkårene er kumulative, slik at forvaltningen bare har rettslig tilgang til å gi dispensasjon hvis begge vilkårene i regelen er oppfylt.

Vurdering av vilkåret i § 19-2(2) første setning:

Etter kommunens vurdering blir hensynet bak bestemmelsen for både formål friområde og byggeforbud i strandsonen vesentlig tilsidesatt av tiltaket. Dispensasjoner kan ikke gis.

Opplysninger om byggesaken

Arealplan

Regulering : R376/R3026

Godkjent tiltak ligger i plan 3026 med mur i formålsgrensen til plan 376- mur/uteareal er opparbeidet i friområde plan 376-jf vedlagt utomhusplan.

I søknad:

Dispensasjon for allerede oppført mur/uteareal i regulert friområde.

Dispensasjoner.

Tiltaket er i strid med byggeforbudet i strandsonen og regulert formål friområde.

Det følger av pbl. § 19-2 at «kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov.» Det følger videre av pbl. §19-2 at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensyn i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse:

Søker mener at tiltaket ikke er i strid med hensikten/formålet med planen-dispensasjonssøknad er vedlagt i sin helhet.

Vurdering av om hensynet bak bestemmelsen er vesentlig tilsidesatt- Byggeforbud i 100meters beltet

I strandsonen skal det etter pb1 § 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. Saksbehandler har vært på befaring. Muren er bygget nesten helt til skråning mot sjø og utgjør etter kommunens vurdering både en fysisk og en psykisk hindring til ferdsel langs strandsonen, en ferdsel reguleringsplanen konkret er utformet for å ivareta-se vedlagte bilder fra befaring. Bilder er tatt sør for tiltaket fra friområdet mot nord langs strandsonen.





Etter kommunens vurdering tilsidesetter tiltaket vesentlig de hensyn som byggeforbudet i strandsonen er ment å ivareta.

Vurdering av om hensynet bak bestemmelsen er vesentlig tilsidesatt- formål friområde

Hovedhensynet bak arealformål friområde er å sikre allmenne rekreasjonsområder. I reguleringsplan R376 §12 står det at:

Område skal være tilgjengelig for allmennheten og benyttes til rekreasjon, lek og turområde. Det er ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre nybygg eller anlegg som etter kommunens skjønn er til hinder for områdets bruk som friluftsområde. Lagring eller annet som kan skade terreng eller vegetasjon eller virke skjemmende tillates ikke.

Saksbehandler har vært på befaring. Muren er bygget ut i regulert friområde nesten helt til skråning mot sjø og utgjør etter kommunens vurdering både en fysisk og en psykisk hindring til ferdsel i friområde, en ferdsel reguleringsplanen konkret er utformet for å ivareta-se vedlagte bilder fra befaring. Bilder er tatt i sørhjørnet gatetun-båtanlegg og østover mot sjø.



Mur er i opprinnelig byggetillatelse plassert i formålsgrænse-til venstre for trapp på bildet.

Etter kommunens vurdering tilsidesetter tiltaket vesentlig de hensyn som formål friområde i reguleringsplan er ment å ivareta.

Kommunen mener at vilkårene for dispensasjonene ikke er oppfylt, jf. pbl. § 19-2, og det gis derfor ikke dispensasjoner.

Vurdering og konklusjon

Omsøkte dispensasjonssøknad avslås da tiltaket etter kommunes vurdering vesentlig tilsidesetter de hensyn byggeforbudet i strandsonen og reguleringsplanens formål friområde skal ivareta.

Det er Sektor areal og byggesak som har behandlet saken, jf. kommuneloven §23.4.

Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegasjonsreglement, vedtaksnr. 484/20

Med hilsen

Karl Inge Stumo
saksbehandler

Runar Lunde
areal- og byggesakssjef

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Nyhavn Ska AS

**Fridtjof Nansens veg
63C**

4250

KOPERVIK

Vedlegg:

Gnr. 65 bnr. 13 - Vedr. dispensasjonssøknad

Utomhusplan

E-post

Opplysninger gitt i nabovarsel med kvitteringer

Utsnitt av reguleringsplan

Gnr. 65 bnr. 13 - Vedrørende retting av ulovlig tiltak

E-post

Stikningsdata sjøhus

Notat fra Nyhavn SKA AS

Planbestemmelser og plankart

Utomhusplan - Som bygget

Forhåndsvarsel med tvangsmulkt - Retting av ulovlige tiltak - gnr. 65 bnr. 13 - Fridtjof Nansens veg
63C

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 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. <i>Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen.</i> 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, Postboks 167, 4291 Kopervik. Dersom vedtaket vårt ikke endres som følge av klagen, sender vi klagen til klageinstansen for endelig vedtak.
Klageinstans	I de fleste saker er det Fylkesmannen som er klageinstans. I noen saker er det formannskapet eller bystyret som er klageinstans.
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. Ta i tilfelle kontakt med oss, så vil vi gi nærmere veiledning om retten til å klage, om framgangsmåten og om saksgangen ellers.
Kostnadene med klagesaken	Det er mulig å få dekket ekstra kostnader i forbindelse med klagesaken, for eksempel til advokathjelp. 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. Hvis det er trengs, vil klageinstansen orientere deg om retten til å kreve å få dekket saksomkostninger. Eventuelt krav om dekking 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. Da kan du ikke senere få saken din inn for Sivilombudsmannen.