

Søknad om rammetillatelse

etter plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1



Søknaden gjelder

EIENDOM/BYGGESTED

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
41	2	0	0

Kommune Karmøy

Adresse , 4280 Skudeneshavn

TILTAKETS ART OG BRUK

Tiltakstype: Nytt bygg - Boligformål

Næringsgruppe: X Bolig

Bygningstype: 161 Hytter, sommerhus og fritidsbygg

Anleggstype: Brygger

Formål: Fritidsbolig

Beskrivelse av bruk: Oppføring av fritidsbolig, tilknytning til offentlig vann- og avløp. Brygge med mindre utfylling.

TILTAKEHAVER

Navn Helge T. Riisdal

Telefon

Mobiltelefon 47373377

E-postadresse riisdal@hotmail.com

Adresse Grasvegen 18, 4270 ÅKREHAMN

ANSVARLIG SØKER

Navn Novaform Haugesund AS

Kontaktperson John Helge Kaaløy

Telefon

Mobiltelefon 46781970

E-postadresse jhk@novaform.no

Adresse Kvaløygata 3 , 5537 HAUGESUND

02.06.2020 09:00:20 AR375968358

VARSLING

Er tiltaket unntatt nabovarsling? Nei

Foreligger det merknader fra naboer eller
gjenboere? Nei

FØLGEBREV

KORT BESKRIVELSE AV TILTAKET:

Oppføring av fritidsbolig, samt mindre fylling i sjø med kai / brygge.

Søknaden omfatter også legging av vann- og avløpsledninger for tilkobling mot offentlig anlegg.

REDEGJØRELSE:

Det søkes om rammetillatelse til oppføring av en mindre fritidsbolig med BYA under 50 m² og mønehøyde under 6,0 meter. Plassering vil bli gjort i samsvar med avstandserklæring avgitt fra naboer og i samsvar med beregning av stormflo og havnivåstigning etter DSB tabell (sikkerhetsklasse F2).

- Fritidsboligen vil tilkobles offentlig vann- og avløpssystem som vist i egen rørleggermelding.
- Eiendomsgrenser finnes både som merker i terreng og som skriftlig grensegang fra rettsbok 1977-02-08. (Den gang Nord-Rogaland jordskiftesokn).
- Det må også fylles ut litt i sjø, samt at det skal etableres en brygge til å fortøye en båt. Dette er imidlertid tiltak som det ikke foreligger ferdig prosjektering på, da en først vil avklare rammetillatelse. Dette vil samlet inngå i gjennomføringsplan og tildelte ansvarsområder i forbindelse med igangsettingstillatelse.
- Det erklæres ansvarsrett for arkitekturprosjektering i tiltaksklasse 1, da tiltaket vurderes å ha liten påvirkning på det eksisterende miljøet.
- Tiltaket er avhengig av dispensasjoner (se Dispensasjoner)

FORHÅNDSKONFERANSE

Forhåndskonferanse er avholdt

SØKNAD OM DISPENSASJON

Det søkes om dispensasjon fra:

Arealplaner

Beskrivelse

Formål i sjø - Småbåthavn

Begrunnelse

Formåls grensen mellom Småbåthavn og Blandet formål ligger i strandlinjen og fører til at deler av den omsøkte fritidsboligen blir plassert i formål Småbåthavn.

Strandlinjen består av gamle båtstøer og har dermed en svært uregelmessig linje å forholde seg til. For å kunne skape et bygningsmiljø som er tilpasset øvrig bebyggelse, vil det være nødvendig å fylle ut noe i sjøen, slik at en oppnår en rett linje. Det utfylte arealet vil da naturlig bli en del av området for Blandet formål og dispensasjon fra formål i sjø vil ikke lenger være aktuelt. Til sammenligning er også formåls grensen ved eksisterende bebyggelse blitt korrigert gjennom oppdateringer av kommuneplan og nyere flyfoto. Fordelen ved å gi dispensasjon er langt større enn ulempen, fordi eiendommen ikke lar seg utnytte til noen ting, uten at det etableres en ny kaikant med dybdeforhold gode nok til at båter kan fortøyes.

02.06.2020 09:00:20 AR375968358

02.06.2020 09:00:20 AR375968358

SØKNAD OM DISPENSASJON

Det søkes om dispensasjon fra:

Kommunale vedtekter

Beskrivelse

1.1 Krav om reguleringsplan i alle områder vist som framtidige områder for:

- a. Bebyggelse og anlegg
- b. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- c. Større nye småbåthavner og større utvidelse av eksisterende havner. Dette gjelder småbåthavn på Ospøy, i Syrevågen, Haugesund Seilforenings havn på Lindøy og småbåthavn og naustparseller på Sund.

Innenfor arealer vist til ovennevnte formål, kan tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 20-1 og 20-2 ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan. Kommunen vil i det enkelte tilfelle vurdere hvorvidt områdeplan eller detaljplan er den mest hensiktsmessige planform.

Begrunnelse

Omsøkt eiendom ligger i Syrevågen, i et mindre avgrenset og ubebygd område avsatt til Blandet formål i kommuneplanen, hvor det tillates oppført bygninger med funksjon som naust, bolig, fritidsbolig eller kontor i kombinasjon eller i bygninger med bare ett bruksformål.

Hele dette området, som altså i kommuneplanen er vist som blandet formål, har et samlet areal på omkring 3 dekar og en teoretisk strandlinje på ca. 126 meter. Området ligger klemt mellom 2 gjeldende reguleringsplaner av nyere dato, der det er foretatt grundige vurderinger av de reguleringsmessige konsekvensene på stedet. Dette gjelder både naturmangfold, landskapsvern og friluftsliv. Konklusjonen som fremkommer i planbeskrivelsen, er at tiltakene som tillates innenfor disse reguleringsplanene ikke vil ha uakseptable innvirkninger på landskap og friluftsliv fordi tiltakene er begrenset i omfang og har begrensede tilkomstmuligheter.

Dette uregulerte området er hittil blitt utbygd med naust og fritidsboliger, med til sammen 9 parseller/eiendommer. Omkring 93 meter (eller ¾-del av strandlinjen) er i dag bebygd, og det gjenstår ca. 33 meter strandlinje, fordelt på 4 stk. parseller/eiendommer, før hele området er ferdig utbygd.

Siste gang det ble søkt om tiltak etter Pbl. §20-1 og 20-2, var i sak. 18/5353, hvor kommunen dispenserte fra kommuneplanens krav om utarbeidelse av reguleringsplan, med begrunnelse i at området «.. i stor grad er ferdig utbygd» og at «... reguleringskostnadene vil bli uforholdsmessige høye.»

En slik forvaltningsavgjørelse vil jo naturlig nok gi presedens også for resten av området, i hvert fall når det gjelder dispensasjon fra bestemmelse om krav til reguleringsplan. Det at kommunen løpende har dispensert fra krav om utarbeidelse av reguleringsplan, har ført til at reguleringskostnadene, fordelt på ubebygde eiendommer eller andre tiltak etter Pbl., er blitt enda høyere. Det kan derfor ikke være slik at krav om utarbeidelse av reguleringsplan plutselig skal gjøres gjeldende etter at kommunen selv har vurdert og lagt til grunn, at området i stor grad er ferdig utbygd og at reguleringskostnadene vil bli uforholdsmessig høye. Den samme begrunnelse må gjøres gjeldende også for resten av det ubebygde området, av hensyn til prinsippet om likebehandling.

SØKNAD OM DISPENSASJON

Det søkes om dispensasjon fra:

Plan- og bygningslov med forskrifter (SAK og DOK)

Beskrivelse

Kommuneplanen har ingen byggegrense mot sjø og tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon fra Pbl. § 1.8.

Begrunnelse

Omsøkt eiendom ligger i Syrevågen, i et mindre avgrenset og ubebygd område avsatt til Blandet formål i kommuneplanen, hvor det tillates oppført bygninger med funksjon som naust, bolig, fritidsbolig eller kontor i kombinasjon eller i bygninger med bare ett bruksformål.

Hele dette området, som altså i kommuneplanen er vist som blandet formål, har et samlet areal på omkring 3 dekar og en teoretisk strandlinje på ca. 126 meter. Området ligger klemt mellom 2 gjeldende reguleringsplaner av nyere dato, der det er foretatt grundige vurderinger av de reguleringsmessige konsekvensene på stedet. Dette gjelder både naturmangfold, landskapsvern og friluftsliv. Konklusjonen som fremkommer i planbeskrivelsen, er at tiltakene som tillates innenfor disse reguleringsplanene ikke vil ha uakseptable innvirkninger på landskap og friluftsliv fordi tiltakene er begrenset i omfang samt at området har begrensede tilkomstmuligheter.

Hittil er dette uregulerte området blitt utbygd med naust og fritidsboliger, med til sammen 9 parseller/eiendommer. Dette utgjør omkring 93 meter, eller ¾-del av strandlinjen, og det gjenstår ca. 33 meter strandlinje, fordelt på 4 stk. parseller/eiendommer, før hele området er ferdig utbygd.

Vi kan heller ikke se at forholdene i dette ubebygde området har særlig verdi som friluftsområde, da strandlinjen stort sett består av middels store steiner, og således vil ha samme status som de regulerte områdene i umiddelbar nærhet.

Landskapsmessig vil det bli tilført nye elementer, men her vil det være fullt mulig å sette vilkår til dispensasjon for å kunne opprettholde et naturlig kystmiljø.

På bakgrunn av dette mener vi at hensynet bak bestemmelsen ikke blir satt vesentlig til side, og at fordelene ved å gi dispensasjon (på vilkår) kan bidra til å utvikle helheten i området på en bærekraftig måte.

Arealdisponering

PLANSTATUS MV.

Type Plan	Arealdel av kommuneplan
Navn på plan	1149_674
Reguleringsformål	Blandet formål og Småbåtanlegg
Andre relevante krav	Kommuneplanens bestemmelser
Beregningsregel angitt i gjeldende plan	Bebygd areal (BYA)
Grad av utnyttning iht. gjeldende plan	80 m²

BEBYGGELSEN

Beregnet maksimalt byggeareal iht. plan	80 m²
Areal eksisterende bebyggelse	0 m²
- Areal som skal rives	0 m²
+ Areal ny bebyggelse	50 m²
+ Parkeringsareal	0 m²
= Sum areal	50 m²

GRAD AV UTNYTTING

Beregnet grad av utnytting

50 m²

PLASSERING AV TILTAKET

Er høyspent kraftlinje i konflikt med tiltaket? Nei

Er vann og avløpsledninger i konflikt med tiltaket? Nei

Krav til byggegrunn

Skal byggverket plasseres i område med fare for:

Flom (TEK § 7-2) Ja

Sikkerhetsklasse F2 (middels konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/200 år)

Skred (TEK § 7-3) Nei

Andre natur og miljøforhold (pbl § 28-1) Nei

VANNFORSYNING

Tilknytning Offentlig vannverk

Krysser vanntilførsel annens grunn? Ja

Foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? Nei

AVLØP

Tilknytning Offentlig avløpsanlegg

Krysser avløpsanlegg annens grunn? Ja

Foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? Nei

OVERVANN

Blir takvann/overvann ført til terreng? Ja

Løfteinnretninger

Er det løfteinnretninger som omfattes av TEK i bygningen? Nei

Planlegges løfteinnretninger som omfattes av TEK i bygningen? Nei

Erklæring om ansvarsrett fra ansvarlig søker og signering

Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i henhold til plan- og bygningsloven.

En er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap. 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger.

Foretaket forplikter seg til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. SAK10 kap. 10 og 11.

SIGNERT AV

JOHN HELGE KAALØY på vegne av NOVAFORM HAUGESUND AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

02.06.2020 09:00:20 AR375968358

02.06.2020 09:00:20 AR375968358

Filvedlegg:

Kvittering-for-nabovarsel-20200512-1510.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett_Comfort Karmøy AS.pdf
erkl om ansv Auestad.pdf
Situasjonskart med vist plassering.pdf
rørleggermelding.pdf
erklæring om benyttelse av eiendom 41-4.pdf
erklæring om benyttelse av eiendom 41-3.pdf
erklæring om parkeringsrettighet.pdf
Utdrag av rettsbok 1977.pdf
Utdrag kommunale vedtekter - 5.12.pdf
Plan, snitt og fasader 2019.pdf
Snitt fritidsbolig syre.pdf
Nabovarsel-20200512-1510.pdf
Avstandserklæring 38-163.pdf
avstandserklæring 41-3.pdf
Avstandserklæring 41-4 (2).pdf
Avstandserklæring 41-4 (1).pdf