



Hus28 AS Leiv Kristian Økland
Norevegen 14
5542 KARMSUND

Vedtak om rammetillatelse - Riving og nybygg naust, brygge og oppfylling - gnr. 140 bnr. 303 - Osnesbakken

Adresse Osnesbakken	Gardsnr. 140	Bruksnr. 303	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker Hus28 AS Norevegen 14 5542 KARMSUND	Tiltakshaver Sørvik Prosjekt AS Stølsvegen 18 4260 TORVASTAD			
Delegert saksnummer: 488/20				
Type tiltak/ bygning Riving og nybygg naust, brygge og oppfylling				

Vedtak

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-2, jf. § 20-1 godkjennes søknaden, med;

- tegninger, mottatt dato: 29.06.2020
- situasjonsplan, mottatt dato: 29.06.2020 (med endring 10.12.2020)
- erklæring om ansvarsrett for søker, prosjekterende

Søknaden gjelder rivning naust, oppføring 3 naust, brygge/kai med utriggere og uteareal m/parkering. Det er egen søknad på de resterende 3 naustene, denne behandles parallelt.

Naust godkjennes for lagring av fiskeutstyr, båt og lignende, naust skal ikke benyttes til beboelse/varig opphold.

Det foreligger merknad fra nabo, merknad anses ivaretatt av søker.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis dispensasjon fra samme lovs 12-4 «Rettsvirkning av reguleringsplan» jf gesimshøyde, Pbl §1-8 «Byggeforbud i 100meters beltet langs sjø» og Pbl §11-6 «Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel» jf forhold til gjeldende reguleringsplan». Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at dispensasjon er gitt, faller dispensasjonen bort.

Det stilles som vilkår for dispensasjon at området skal være åpent for allmennheten, området skal ikke gjerdes inn/stenges og det skal ikke settes opp gjerder eller andre stengsler på brygger/kai.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1. Det må foreligge tillatelse fra Karmsund Havnevesen
2. Det må foreligge tillatelse til arbeid i sjø-forurensningsloven
3. Det må foreligge skriftlig avklaring/avtale med VAR vedrørende løsning for kommunal ledning

Vedtak om /midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1. Utfylt areal må være innmålt og lagt til eiendom
-

Tegningsdokumentasjon

Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, igangsettingstillatelse, brukstillatelse og ferdigattest.

Sektor areal og byggesak behandler denne sak etter myndighet tildelt sektoren.

Ansvar og kontroll

Det vises til innlevert gjennomføringsplan for prosjektering og utførelse.

Tiltaket plasseres i tiltaksklasse 1.

Tilsyn

Karmøy kommune vurderer å gjennomføre tilsyn i saken.

Avfall

Med hjemmel i plan- og bygningslovens (PBL) § 29-8 og teknisk forskrift Kap. 9 skal tiltak i PBL Kap. 20, tilfredsstille krav til forsvarlig avfallshåndtering. Håndtering av avfallet skal dokumenteres ved kvittering fra deponiplass eller som del av virksomhetens internkontrollsystem.

Beliggenhet og sokkelhøyde

Tiltakets minste avstand til nabogrense skal være 0m (kai/brygge)

Det foreligger avstandserklæring fra Gnr 140 Gnr 10, 97 og 283

Høyde ferdig gulv settes til kote + 2,5moh.

Høyden kan justeres +/- 20cm av vårt tilsyn på stedet.

Dette tiltak krever utstikking av beliggenhet i plan og høyde. Tiltaket må plasseres i følge godkjent situasjonskart og i følge fastsatt sokkelhøyde. Utstikking av beliggenhet skal utføres av foretak med ansvarsrett for dette. Dersom annet firma benyttes enn kommunen skal koordinatene for alle hjørnene sendes inn til kommunen for ajourhold av det digitale kartverket. Ansvarlig foretak må markere godkjent høydebeliggenhet på tomten etter at tiltaket er utstukket, og kontakte kommunen for fastsetting av høyde og plassering.

Utsikking/oppmåling av grenser kan rekvireres hos kommunen.

Arbeidet må ikke igangsettes før endelig høyde/plassering er fastsatt av kommunen.

Opplysninger om byggesaken

Arealplan

Regulering	: R467
Formål	: Naust/Småbåtanlegg
Kommuneplan	: Bolig

Tekniske anlegg

Utslipp	: tørre bygg
Overvann	: terreng-sjø
Atkomst	: via eksisterende privat felles adkomst

I søknad:

Rivning eksisterende naust, 3 naust, uteareal og kai/brygge med utleggere

Naust (3 stk)

Bebygd grunnflate : 90m²
Ant. etasjer : 1
Takform/vinkel : Saltak

Avstand

Nabogrense : 0 m (naust 4m+)
Nærmeste bygning : 8m+ (unntatt naust på samme eiendom)
Kotehøyde : FG 2,5 moh

Tiltakets konsekvenser for naturmangfoldet

Naturforvalter har hatt saken til uttale:

Temakart-rogaland.no og artsdatabankens artskart viser kun en registrering naturverdier i området. Dette gjelder en skjellsandforekomst, kalt "Haugesund-Kvaløya". Kunnskapsgrunnlaget ansees som godt nok ut fra tiltakets størrelse. Naturmangfoldlovens (nml) § 8 ansees som oppfylt. Dermed vil ikke nml § 9 komme til anvendelse. § 10 omhandler påvirkningen som tiltaket vil ha sett ut fra den samlede påvirkningen av økosystemet. Skjellsandforekomsten er svært stor, 20 000 000 m², så tiltaket vil gi neglisjerbart endring av forekomsten. Nml §§ 11 og 12 omhandler kostnader og metoder. Dette vil bli beskrevet i en eventuell tillatelse med hjemmel i forurensningsloven gitt av fylkesmannen, og vurderes ikke nærmere her.

Konklusjon: Etter en samlet vurdering av nml §§ 8-12 ansees innvirkningen på naturmangfoldet som svært liten/neglisjerbart. Naturforvalter har ingen innvendinger mot tiltaket

Nabomerknader

Det foreligger merknad fra nabo Gnr 140 Bnr 10

Merknaden har 2 punkter- de viser til at de har båtopptrekk som fortsatt må kunne benyttes og de ber om at grensene avklares i forbindelse med tiltaket.

Ansvarlig søkers kommentarer

Ansvarlig søker viser til at de har revidert situasjonskartet slik at båtopptrekk ivaretas.

Kommunens kommentarer til merknader

Situasjonskart i saken er tilpasset båtopptrekk hos nabo. Det blir i alle saker hvor det skal fylles ut i sjø krevd innmåling av arealer i ettetid, dette kravet er stilt også i denne sak. (se forside vedtak) Naboens merknader anses ivaretatt.

Uttalelser fra andre myndigheter og sektorer

Saken er oversendt Fiskarlaget som ikke har kommet med uttale.

Saken er oversendt Rogaland Fylkeskommune (2 oversendelser) som ikke har kommet med uttale

Saken er oversendt Fiskeridirektoratet som konkluderer:

Fiskeridirektoratet region Sør vil med følgende forutsetninger ikke motsette oss at det gis dispensasjon for bygging av naust og etablering av brygger i dette tilfellet:

- 1. Det må framgå av vedtaket at vilkårene i pbl § 19-2 annet ledd faktisk er oppfylt.*
- 2. Det må framgå av vedtaket at prinsippene i nml reelt sett er vurdert.*
- 3. Det må settes vilkår om at det ikke foretas mudring, utfylling eller andre inngrep i sjøbunnen samt om båtstørrelse.*

4. Tiltaket må utføres på en forsvarlig og skånsom måte, slik at det omkringliggende marine miljø påvirkes i så liten grad som mulig.

Fiskeridirektoratet region Sør vil, av hensyn til marine ressurser og marint miljø, spesielt skjellsanden og betydningen som ressursområde for beskyttbare arter, anbefale at kommunen tenker annerledes enn å gi dispensasjon for utfylling i sjø i dette tilfellet.

Kommunens tilbakemelding på uttale :

1. Det vises til saksfremlegget-dispensasjonsvurdering
- 2-3. Det vises til vurdering naturforvalter. Det er også stilt krav om at før tiltaket skal igangsettes må det foreligge tillatelse fra annen myndighet (Fylkesmannen) etter forurensningsloven for tiltak i sjøbunn. Når det gjelder båtstørrelse kan ikke kommunen se at Plan-og bygningsloven gir hjemmel for slike vilkår, men utleggerne har en størrelse tilpasset vanlige fritidsbåter.
- 4 Det vises til krav om egen tillatelse etter forurensningsloven.

Saken er oversendt Fylkesmannen (2 oversendelser) –Fylkesmannens konklusjon:

*Fylkesmannen har ingen merknader til at det gis dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen, vi vurderer at tiltaket i stor grad ikke kommer i konflikt med strandsoneinteressene i området. For å avbøte de negative konsekvensene tiltaket kan få for strandsoneinteressene **fraråder** vi at det gis dispensasjon for opparbeidelse av parkeringsplass og balkong på naustene. Vi forutsetter at det stilles vilkår i dispensasjonen som sikrer at naustene skal være bygg til lagerformål og ikke til varig opphold. Dette er viktig for å unngå privatisering av området.*

Vi minner på at som uttaleinstans skal vi ha endelig vedtak tilsendt.

Tiltak i sjø krever en avklaring etter forurensningsloven, hvor Fylkesmannen er myndighet.

Søker har fått oversendt uttale fra Fylkesmann og har kommet med skriftlig tilbakemelding:

1. Naustene skal brukes til lager og ikke til varig opphold.
 2. Det skal ikke bygges balkonger på naustene.
- En parkeringsplass er tatt bort og situasjonsplanen er oppdatert.*

Kommunens tilbakemelding på uttale:

Naust godkjennes for lagrings, dette er presisert på forside av vedtak, for øvrig anses søkers tilbakemelding å i alle hovedsak ivareta Fylkesmannens uttale-oppdateret situasjonsplan vedlegges dette vedtak.

Dispensasjoner

Tiltaket er i strid med bygge forbudet i strandsonen Pbl §1 -8 og kommuneplanens §1.5 og er avhengig av dispensasjoner for å kunne få rammetillatelse. 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. Dispensasjonene vurderes samlet da hensynene som skal ivaretas og vurderingene for et tiltak i strandsonen i stor grad er sammenfallende for omsøkte tiltak.

Dispensasjonssøknad Pbl 1-8 med søkers begrunnelse:

Søker viser til at omsøkt tiltak er i samsvar med detaljregulering og at det vil være passasje på brygge i forkant av naustene.

Vurdering av om hensynet bak bestemmelsen er vesentlig tilsidesatt

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 småbåthavn og naust, tiltaket er i samsvar med plan. Tiltaket vil ikke endre allmennhetens adgang til/adkomst langs strandsonen da hele området er privatisert og bebyggt helt til strandkanten, men det vil være enkel adkomst i forkant av naustene som i praksis vil gjøre ferdsel enklere enn dagens forhold. Osneshavn er regulert og bebyggt langs strandsonen, hensynene bak bestemmelsen anses ikke vesentlig tilsidesatt.

Vurdering av om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene

Ulemper ved å tillate tiltak langs sjø/i sjø er i all hovedsak knyttet til presedens for slike tiltak og begrensninger for allmennhetens tilgang til og ferdsel langs strandsonen både til fots og til sjøs. Omsøkte dispensasjon vil etter kommunens vurdering i svært liten grad danne presedens for dispensasjoner for bygging langs sjø da tiltaket er i samsvar med godkjent detaljregulering. Fordelene er i hovedsak at tiltakshaver får utnyttet eiendommen i samsvar med plan, det er også en samfunnsmessig fordel at regulerte bebygde områder i strandsonen utnyttes best mulig for å lette presset mot ubebygde områder.



Dispensasjonssøknad kommuneplanens §1.5 med søkers begrunnelse:

- 1. Området er detaljregulert til fritidsbebyggelse/ naust og privat småbåtanlegg sjø og ved å gi dispensasjon kan planen gjennomføres.*
- 2. Allmennheten er sikret tilgang til sjø/strandsone ved at naustene er trukket inn fra bryggekannten slik at det er adkomst mellom sjø og naust.*
- 3. Det er store friområder i området som sikrer at allmennhet en har god tilgang til sjøen, jfr. vedlagte kart som viser reguleringsplanene i området.*

Vurdering av om hensynet bak bestemmelsen er vesentlig tilsidesatt

Krav til plan når det ikke er samsvar mellom detaljregulering og kommuneplan skal blant annet sikre bred, helhetlig og grundig vurdering av arealbruken i et bestemt område, hvor offentlige myndigheter, grunneiere og andre berørte får anledning til å fremme sine synspunkter i prosessen frem mot reguleringsvedtaket. Plankravet er også viktig for å avklare overordnede forhold som infrastruktur, grøntområder med mer, før utbygging tillates. I dette konkrete tilfellet er både kommuneplanens og reguleringsplanens formål byggeområder (hvh bolig og naust/småbåtanlegg). Området er utbygd i henhold til reguleringsplan, infrastruktur er etablert og friområder og lekeplasser er ivarettatt i reguleringsplan. Den aktuelle eiendommen er delvis bebyggt i samsvar med reguleringsplanen. Hensynet bak bestemmelsen anses ikke vesentlig tilsidesatt.

Vurdering av om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene

Ulemper ved dispensasjon er i hovedsak manglende helhetlig vurdering av et område og presedens. Eiendommen er regulert til et mindre naust/småbåtanlegg inne i havneområdet i et større boligområde. Området er detaljregulert bolig, naust/småbåtanlegg, friområder, lek og infrastruktur. Området er utbygd. Eiendommen er prdd bebygd med et naust, brygge og båtopptrekk i samsvar med reguleringsplan. Ulempene ved dispensasjon anses som små da tilfellet er å anse som svært spesielt ettersom eiendommen er vist til byggeområde i både reguleringsplan og kommuneplan samt allerede er bebygd i samsvar med reguleringsplan, krav til omregulering pga manglende samsvar mellom reguleringsplan og kommuneplan kommer oftest til anvendelse når en av planene ikke åpner for byggetiltak. Fordelene ved dispensasjon er i hovedsak at eier får brukt eiendommen til det den er regulert til, men dispensasjon anses også og ha fordeler for området generelt-se vurdering dispensasjon Pbl1-8.

Dispensasjonssøknad planens bestemmelse om gesimshøyde- med søkers begrunnelse:

Søker viser til at omsøkt løsning for å tilpasse terrenget gir lav gjennomsnittlig høyde og god terrengtilpasning.

Vurdering av om hensynet bak bestemmelsen er vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak bestemmelser om gesimshøyde er hovedsakelig at estetiske hensyn ivaretas og at byggene ikke blir for dominerende. Gesimshøyden heves til 2,5m for at naustene skal kunne plasseres inn i terrenget i bakkant, dette gir en lav gjennomsnittlig mønehøyde på bare 4.2m (kommuneplanens naustbestemmelser tillater opp til 5,0m gjennomsnittlig mønehøyde. Hensynet bak bestemmelsen eller lovens formålsbestemmelse anses ikke vesentlig tilsidesatt da valgt løsning ivaretar intensjonen bak bestemmelsen på en god måte.

Vurdering av om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene

Ulempene ved dispensasjon er i hovedsak presedens. Ulempene anses som små da dispensasjoner skal vurderes konkret og valgt løsning med plassering inn i terreng gir naust som fra sjø vil gi en estetisk mindre effekt enn naust med lavere gesimshøyde som plasseres lenger ut mot sjø. Fordelene ved dispensasjon er at naustene tilpasses terrenget i større grad. Det er i reguleringsplan stilt krav til at naustene skal bygges i rekker som ikke skal være parallelle, å tilfredsstille dette kravet samtidig med kravet om gesimshøyde ville gitt en dårligere løsning med naust som vill gitt et betydelig større «avtrykk» mot sjø.

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

Visuelle kvaliteter

Lovens krav anses ivaretatt- naustene har en enkel funksjonell utforming med kun et vindu og store dører på bryggenivå tilpasset bruk.

Vurdering og konklusjon

Omsøkte tiltak godkjennes og dispensasjon gis.

Det stilles som vilkår for dispensasjoner at naust kun skal benyttes til lagring og at området skal være åpent for allmennheten.

Varighet og klageadgang

Tillatelsen gjelder i tre år

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken. Ønskes tiltaket endret, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen må være godkjent før den gjennomføres. En evt. endringstillatelse påvirker ikke 3 års-fristen.

Klagefristen er tre uker

Tillatelsen er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av parter i saken. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Det er Sektor areal og byggesak som har behandlet saken, jf. kommuneloven §23.4.
Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegasjonsreglement, vedtaksnr. 488/20

Med hilsen

Karl Inge Stumo
saksbehandler

Runar Lunde
areal- og byggesakssjef

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Berit Spångberg	Osnesbakken 7	4260	TORVASTAD
Fiskerid Postb 5	BERGE		
irektor oks 8	N		
atet 185 0			
Sentr 4			
um			
Fylkesmannen i Rogaland	Postboks 59 Sentrum	4001	STAVANGER
Rogaland fylkeskommune	Postboks 130 Sentrum	4001	STAVANGER
Sørvik Prosjekt AS	Stølsvegen 18	4260	TORVASTAD

Vedlegg:

Gnr 140 Bnr 303 - Endring etter uttale fra Fylkesmannen - revidert situasjonsplan
Situasjonsplan - rev 201210
Gnr. 140 bnr. 303 - Uttalelse til søknad om dispensasjon for riving og nybygg av naust, brygge og utfylling
AcosSvarInn.xml
Gnr. 140 bnr. 303 - Uttale til ny oversendelse angående dispensasjonssak
AcosSvarInn.xml
Gnr. 140 bnr. 303 - Søknad om dispensasjon - bygg sør
E-post
Gnr. 140 bnr. 303 - Kommentar til nabomerknad
E-post
Nabomerknad
Gnr. 140 bnr. 303 - (Kopimottaker) Merknad til nabovarsel
E-post
Første forslag
Andre forslag
Område i sjø
Flyfoto 1969
Flyfoto 2002
Gnr. 140 bnr. 303 - Riving og nybygg naust, brygge og oppfylling - Bygg sør - Osnesbakken
E-post
Gjenpart av nabovarsel
Situasjonskart
Tegninger

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.