



Fimbul AS
Fjellvegen 13B
5694 ONARHEIM

Dato: 16.09.2021
Dokumentnummer: 21/9078-6
Deres referanse:
Saksbehandler: Birthe Smistad

Avslag - Nybygg, anneks og opprusting/vedlikehold av kai - gnr. 116 bnr. 7 - Skrevegen 292

Adresse Skrevegen 292	Gårdsnr. 116	Bruksnr. 7	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker Fimbul AS Fjellvegen 13B 5694 ONARHEIM	Tiltakshaver Svein Jacob Mathisen Hjaltlandsgata 1 A 4009 STAVANGER			
Type tiltak/bygning				
Nybygg / anneks og kai				

Vedtak

I medhold av plan- og bygningsloven (heretter pbl.) §§ 1-8 og 11-6 jf. 19-2 avslås søknad om oppføring av anneks og opprusting/vedlikehold av kai.

Søknaden er avhengig av dispensasjon fra:

- pbl. § 1-8, byggeforbud i strandsonen
- formål friområde i kommuneplan
- formål bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone i kommuneplan

Kommuneplan- og lovbestemmelser er kjente rammer, som det er forventet at en legger til grunn for prosjektering av et tiltak. Tiltaket strider med plan- og bygningsloven. Og dispensasjon fra disse bestemmelser er i all hovedsak unntak enn regel. Det samme gjelder arealformål i kommuneplanen. friområde-formål skal vernes om og ikke bygges ned uten at særlige grunner taler til fordel for dette. I dette tilfellet vil en tilsidesette hensyn bak bestemmelsen og det vil kunne danne en uheldig presedens, som vil føre til uheldige utfordringer ved fremtidige tiltak. Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt.

Søknad og saksopplysninger

Det er sendt inn søknad om tiltak uten ansvarsrett for oppføring anneks og søknad ett-trinns med ansvarsrett for opprusting/vedlikehold av kai.

Adresse Skrevegen 292	Gårdsnr. 116	Bruksnr. 7
Bebygd areal (BYA) fritidsbolig og naust	52 m ²	
Bebygd areal (BYA) anneks	16 m ²	
Bruksareal (BRA) anneks	15,5 m ²	
Grad av utnyttelse	68 m ²	
Vann	Det skal ikke installeres vann	
Kloakk	Det skal ikke installeres vannklosett	

Tegningsdokumentasjon

Avslag er basert på tegningsdokumentasjon mottatt 13. september 2021 med journaldato 13. september 2021.

Plangrunnlag

- Plantype: kommuneplan
- Planformål: Friområde for anneks og bruk og vern av sjø og vassdrag/småbåthavn for kai
- Utnyttingsgrad: 80 m², anneks inntil 20 m²

Avstander

- Avstand til nabogrense: 0 m
- Avstand til nærmeste bygning: 2,3 m
- Avstand til midten av vei: 42 m

Lokalisering og høyde plassering

- Minste avstand til nabogrense er 0 meter.
- Det foreligger ikke avstandserklæring fra 15/241.
- Høyde kaidekke er kote + 1,5 moh.

Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling i samsvar med reglene i pbl § 21-3. Det er ikke registrert merknader i saken.

Uttalelser fra andre myndigheter og sektorer

Søknaden har ikke vært sendt til berørte myndigheter og sektorer, fordi kommunen ikke kan anbefale dispensasjon her.

Mangler ved søknaden

Søknaden er mangelfull, men en har valgt å ikke etterlyse ytterligere dokumentasjon fordi det er blitt gitt et avslag. Mangler ved søknaden er:

- Avstandserklæring fra 115/241
- Ansvarsklasse 2 for kai
- Tillatelser fra andre myndigheter
 - Tillatelse etter forurensningsloven fra Statsforvalteren i Rogaland.
 - Tillatelse etter havne- og farvannsloven fra Karmsund Havn IKS.

Dispensasjon

- Tiltaket er i strid med pbl. § 1-8 og kommuneplan hva gjelder formål friområde og bruk og vern av sjø og vassdrag.
- Søkerens begrunnelse:

Pbl. § 1-8:

«Anneks og opprusta kai vert plassert innanfor 100-metersbeltet langs sjøen, og opprusting/vedlikehald av kai skjer delvis nærare enn det alminnelege avstandskravet på 4,0 m frå grensa mot naboiegdom 115/241.

Annekset vert plassert ca 22 m frå sjøen, men bak ei allereie bebygd strandline med naust, kai og fritidsbustad. Med bakgrunn i at tiltaket med dette er plassert bort i frå sjøen, i høve til alt etablert bebyggelse, kan ein ikkje sjå at omsyna bak byggjeforbodet langs 100-metersbeltet vert tilsidesett. Ein viser elles til at annekset er mindre, og utgjer ein enkel uisolert konstruksjon plassert i nær relasjon til alt etablert tunskipnad.»

Friområde:

«Vestre del av 116/7 ligg i område som gjennom kommuneplanen er avsett til friområde. Den aktuelle eigedomen er imidlertid bebygd med fritidsbustad, og er elles underlagt ferdslereglane etter friluftlova § 3, jf § 1a. Det er etter kommuneplanen ikkje gjeve særskilde føresegner til friområdet. Annekset vert plassert like vest for fritidsbustaden, innanfor den opparbeidde delen av eigedomen. Annekset er uisolert og vert plassert i umiddelbar nærleik til fritidsbustaden, og tiltaket finn stad innanfor den allereie etablerte tunskipnaden på eigedomen.

Ein kan med bakgrunn i det ovannemnde ikkje sjå at arealføremålet vert vesentleg tilsidesett, eller at tiltaket inneber ulemper i høve til noverande eller framtidig bruk.»

Bruk og vern av sjø og vassdrag

«Det nemnde småbåtføremålet er ikkje trekt heilt nord mot planavgrensinga, som medfører at det ligg att eit smalt belte Ø-V, omlag 1-3 m breidt, utanfor eksisterande kai definert som "bruk og vern av sjø og vassdrag". Ein mindre del av tiltaket lengst nordaust fell med det delvis innanfor "bruk og vern av sjø og vassdrag", eit arealføremål som må reknast til fleirbruksføremål til liks med det tidlegare FFNF-føremålet. Øvrig del av opprustinga/sikringa av kaiarealet skjer i område avsett som småbåthamn i kommuneplanen. Det er etter kommuneplanen ikkje gjeve særskilde føresegner til fleirbruksområdet. Det aktuelle fleirbruksområdet rommar på staden ingen bruksinteresser som vert skadelidande av omsøkte tiltak.»

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.

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt:

Pbl. § 1-8 og bruk og vern av sjø og vassdrag

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.

Dette er også de hensyn som ligger bak formål bruk og vern av sjø og vassdrag og disse bestemmelsene blir behandlet under ett.

Eiendommen består av fritidsbolig og naust, kommunen registrerer at omsøkt tiltak allerede er oppført ulovlig. Det er flere eiendommer i området som har strandlinje, hvorav ytterst få har godkjente tiltak i og langs sjø. Stadig større privatisering i strandsonen bør ikke kunne forsvares ved private interesser som ikke er til det beste for naturmangfold, samfunnet og fremtidige generasjoner.

Strandsonen i det aktuelle området er i stor grad ubebygget og omsøkt kai vil øke det bebygde preget og fremstå som et fragmenterende element i et ellers åpent landskapsrom. Ved å øke det bebygde preget, vil området også fremstå som mer privatisert, og dermed svekke allmenhetens tilgang og interesser i området.

Tiltaket kan også gi uheldige presedensvirkninger og bidra til en uheldig bit-for-bit nedbygging av strandsonen. Dersom det skal åpnes opp for bygging i strandsonen, bør dette gjøres gjennom en mer overordnet vurdering i en planprosess, ikke gjennom enkeltsaker som dispensasjon. Gjennom plan kan man sikre allmenne interesser knyttet til ferdsel og opphold i strandsonen.

Faren for en uhåndterbar presedensvirkning og bit-for-bit utvikling mot et uønsket og lite bærekraftig totalresultat øker hver gang man gir dispensasjon. Det er på bakgrunn av allmenne interesser og hensyn at det er gitt bestemmelser, begrensinger og forbud, både i lov og gjennom plan, om hvilke tiltak som kan tillates hvor. Hensynet bak bestemmelsene er vesentlig tilsidesatt.

Frrområde

Hovedhensynet bak arealformålet i grøntområder er å sikre allmenne rekreasjonsområder.

Omsøkt anneks er oppført i et område avsatt til frrområde. Det kommer ikke frem at behovet for et anneks er betinget av andre grunner enn fornøyelse og private interesser. Tiltak i frrområde, sågar strandsonen, bør være nødvendige og formålstjenlig. Dermed kan en ikke vurdere dette tiltaket til å innfri de hensyn som bestemmelsen betinger. Hensynet bak bestemmelsen er vesentlig tilsidesatt.

Samlet vurdering

Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at vilkårene for dispensasjonen **ikke** er oppfylt, jf. pbl. § 19-2, og det gis derfor **ikke** dispensasjon.

Vurdering etter naturmangfoldloven

Det er ikke registrert utvalgte naturtyper, rødlista arter eller viktige områder for friluftsliv på og ved det aktuelle arealet. Kommunen vurderer kunnskapsgrunnlaget som godt nok (§ 8) og at det ikke er nødvendig å gjøre vurderinger etter §§ 9-12.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

Gebyr	Pris	Antall	Beløp
3.12.2-2021 - Dispensasjon fra andre forhold, lov, forskrift, plan, avstandskrav, etc. som innebærer ekstern uttalelse/samtykke	11100	1	11100
3.12.3-2021 - Dispensasjon fra andre forhold, lov, forskrift, avstandskrav, etc.	6550	2	13100
3.10.8-2021 - Murer/levegger/brygger/basseng etc.	5050	1	5050
3.9.2-2021 - § 20-4 a. Mindre tiltak på bebygd eiendom, (SAK10 § 3-1 b.) frittliggende og riving av bygg 0 - 50 m2	3650	1	3650

Totalt gebyr å betale	32900
------------------------------	--------------

Faktura blir ettersendt til tiltakshaver.

Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket innen tre uker fra du fikk dette brevet. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Sektor areal og byggesak har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13-1, sjette ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 1276/21.

Med hilsen

Runar Lunde
areal- og byggesakssjef

Birthe Smistad
Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottaker:

J Kvalvågnes AS

Kvalvågneset 83

5550

SVEIO

Kopi til:

Svein Jacob Mathisen

Hjaltlandsgata 1 A

4009

STAVANGER

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 sendt på e-post eller 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. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen. 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, Rådhuset, postboks 167, 4291 KOPERVIK. Dersom vedtaket vårt ikke endres som følge av klagen, sender vi klagen til klageinstansen for endelig vedtak.
Klageinstans	Statsforvalteren er klageinstans i noen saker, og kommunens formannskap eller klageutvalg, er klageinstans i andre saker. Dersom saken går til en klageinstans, vil du få konkret beskjed om hvilken instans det er.
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. Har du behov for veiledning, ta kontakt med oss, så vil vi gi nærmere veiledning om retten til å klage, om framgangsmåten og om saksgangen ellers.
Kostnadene med klagesaken	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, f.eks. til advokathjelp. Hvis det trengs, vil klageinstansen orientere deg om retten til å kreve å få dekket saksomkostninger. Eventuelt krav om dekning 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 (regjeringen). Da kan du ikke senere få saken din inn for Sivilombudsmannen.