



Novaform Haugesund AS

Dato: 31.05.2021

Kvaløygata 3

Dokumentnummer: 20/4313-27

5537 HAUGESUND

Deres referanse:

Saksbehandler: Karina Haga Melhus

Vedtak om rammetillatelse - Nybygg fritidsbolig, fylling i sjø, kai, bølgebryter og legging av ledninger - gnr. 41 bnr. 2 - Risdalvegen 12

Adresse Risdalvegen 12	Gårdsnr. 41	Bruksnr. 2	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker Novaform Haugesund AS Kvaløygata 3 5537 HAUGESUND	Tiltakshaver Helge Riisdal Grasvegen 18 A 4270 ÅKREHAMN			
Type tiltak/bygning				
Nybygg fritidsbolig, fylling i sjø, kai, bølgebryter og legging av ledninger/				

Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4. Dispensasjon fra pbl. §§ 1-8 og 11-6, om forbud mot tiltak langs sjø og formål småbåthavn, er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Dispensasjon er gitt på bakgrunn av vedtak om anbefaling av dispensasjon fra Hovedutvalg teknisk og miljø den 13.04.21:

«Hovedutvalg teknisk og miljø anbefaler dispensasjon fra plan- og bygningslovens §§ 1-8 og 11-6, slik at omsøkte tiltak kan oppføres.

Grunnlag for dispensasjonen:

Bruken av området vil ikke vesentlig endres fra dagens situasjon. Området består av fritidsbolig, sjøhus, kaier og båtopptrekk. Det har i årevis vært brukt til dette formålet. Omsøkt fritidsbolig med tilhørende kai og bølgebryter vil danne en naturlig avslutning på bebyggelsen langs vågen og vil være en forbedring av dagens situasjon. Det vil ikke gi en vesentlig endring av trafikk eller tilkomst til sjø og HTM kan ikke se at dette vil være til hinder for fremtidig bruk av tiliggende områder. Omsøkt tiltak er i tråd med gjeldende kommuneplan og HTM kan derfor ikke se at det i dette tilfellet er behov for reguleringsplan».

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at dispensasjoner er gitt, faller dispensasjoner bort.

Følgende tiltak er godkjent:

- Nybygg fritidsbolig, fylling i sjø, kai, bølgebryter og legging av ledninger.

Vilkår

Tiltaket kan ikke settes i gang før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før følgende vilkår er oppfylt:

- Ansvarsretter og oppdatert gjennomføringsplan.
- Godkjent rørleggermelding.
- Det må rekvireres oppmåling for å klarlegge grensene mot nabo. Avstandserklæring mot nabo må oppdateres i samsvar med sikre grenser.
- Tinglyst erklæring for ledninger over berørte eiendommer.
- Tinglyst erklæring for gangrett over berørte eiendommer.
- Tinglyst erklæring for parkering på gnr/bnr 41/1.
- Brannprosjektering.
- Tegningsgrunnlag for bølgebryter i samsvar med situasjonskart.
- Havnevesenets samtykke.
- Vurdering/tillatelse etter forurensingsloven.

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

- Ansvarsretter og oppdatert gjennomføringsplan.
- Det utfylte arealet må innmåles i tomten.

Søknad og saksopplysninger

Det søkes om utfylling i sjø, nybygg fritidsbolig, kaikant, bølgebryter og teknisk anlegg. Vann- og avløpsledninger legges i sjø og videre opp på land.

Adresse Risdalvegen 12	Gårdsnr. 41.	Bruksnr. 2.
Bebyggd areal (BYA)	48,6 m ²	
Bruksareal (BRA)	1.etasje 44,2 m ² 2.etasje 25,4 m ²	
Installert pipe	Ja	

Historikk

06.04.20 - Karmøy kommune mottok søknad.

11.01.21 - Søknaden ble avslått i medhold av plan- og bygningsloven §§ 1-8 og 11-6.

27.01.21 - Karmøy kommune mottok klage på vedtaket.

16.03.21 - Saken ble behandlet i Hovedutvalg teknisk og miljø, saksnr 030/21. Saken ble utsatt for befarung.

13.04.21 - Saken ble behandlet i Hovedutvalg teknisk og miljø, saksnr 042/21. Dispensasjon ble anbefalt.

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon mottatt 02.06.20.

Søknad om ansvarsrett

Foretak	Funksjon	Tiltaksklasse
Novaform Haugesund AS	SØK Hele tiltaket PRO Ansvar jf. søknad UTF Ansvar jf. søknad	1

Plangrunnlag

- Plantype: kommuneplan
- Planformål: Blandet formål

Lokalisering og høydeplassering

Det foreligger avstandserklæring fra nabo på gnr/bnr 41/4 og 38/163. Da det er usikre grenser må grensene måles opp og avstand til nabogrense klarlegges, se vilkår før igangsetting. Avstandserklæringer må bekreftes eller oversendes på ny etter at grensene er målt opp. Endelige avstandserklæringer bør tinglyses.

- Høyden på topp plate blir satt til kote + 2,5. Kai er satt til kote + 2,0. Høyden kan justeres opp eller ned 50 cm av kommunens tilsyn på plassen.

Dette tiltaket krever utstikking av plassering i plan og høyde.

- Tiltaket skal plasseres i samsvar med godkjent situasjonskart og fastsatt høyde topp plate/ grunnmur.
- Utstikking av plassering skal utføres av foretak med ansvarsrett for dette.
- Dersom annet firma enn kommunen sin oppmålingsavdeling blir brukt, skal koordinatene for alle hjørnene sendes til kommunen for oppdatering av det digitale kartet.
- Ansvarlig foretak skal markere godkjent høydeplassering på tomte etter at tiltaket er stukket, og kontakte byggetilsynet for godkjenning av høyde og plassering.
- Ingen deler av tiltaket skal komme nærmere offentlig vann- eller avløpsledning eller gassledning enn 4,0 m. Ved tvil må kommunen kontaktes.
- Arbeidet må ikke igangsettes før endelig høyde/plassering er kontrollert av kommunen.

Nabovarsling

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

Uttaler fra sektormyndighet og andre myndigheter

Uttaler ligger vedlagt i sin helhet, og oppsummeres kort under:

Kommunens naturforvalter:

Naturforvalter konkluderer med at tiltaket vil ha noe miljøskade på området. Byggearealet vil bli sterkt forringet/ødelagt, og området vil bli forringet med tanke på naturmangfoldet. Konsekvensen er svakt negativ.

Kommuneantikvar:

Kommuneantikvaren mener det bør tas hensyn til eksisterende struktur i så stor grad som mulig, og at saken må sendes Rogaland fylkeskommune for uttale for evt. kulturverdier i sjø eller automatisk freda kulturminner.

Rogaland fylkeskommune:

Fylkeskommunen har ingen særlige merknader til tiltaket. De gjør imidlertid oppmerksom på at selv om det pr. i dag ikke er kjent automatisk freda kulturminner må evt. funn ved gjennomføring av planen straks bli meldt til Rogaland fylkeskommune, og alt arbeidet må stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert/nærmere dokumentert funnet, jf. Lov om kulturminner § 8, 2.ledd.

Statsforvalteren i Rogaland:

Statsforvalteren fraråder at det gis dispensasjon. Statsforvalteren kan ikke se at vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt og mener tiltaket vil vesentlig tilsidesette hensynet bak plan- og bygningslovens § 1-8. Statsforvalteren viser til at området har store rekreasjon og friluftsverdier for allmennheten. Tiltaket vil gi en vesentlig økt privatisering av strandsonen og friområdet, og svekke disse verdiene for allmennheten. Dispensasjon kan også gi uheldig presedens, og legge betydelig press på strandsonen utover denne enkeltsaken, noe som vil svekke allmennhetens interesser i vesentlig grad.

Fiskeridirektoratet:

Fiskeridirektoratet er skeptisk til utfylling og inngrep i sjø. De påpeker at dersom det fremgår av vedtaket at evt. dispensasjon for dette faktisk kan forsvares innenfor vilkårene i pbl § 19-2 vil Fiskeridirektoratet region Sør ikke motsette seg at det gis dispensasjon. Videre vil ikke Fiskeridirektoratet motsette seg at det gis dispensasjon for fritidsbolig tilknyttet offentlig V/A på land, samt kai og brygge, såfremt det utføres på en forsvarlig og skånsom måte, og det evt. settes relevante vilkår slik at det omkringliggende marine miljøet påvirkes i så liten grad som mulig.

Kommunen viser til at det foreligger vilkår om tillatelse etter forurensningsloven før tiltaket kan igangsettes.

Dispensasjon

Dispensasjon fra pbl. §§ 1-8 og 11-6, om forbud mot tiltak langs sjø og formål småbåthavn, er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2. Dispensasjon er gitt på bakgrunn av vedtak om anbefaling av dispensasjon fra Hovedutvalg teknisk og miljø den 13.04.21:

«Hovedutvalg teknisk og miljø anbefaler dispensasjon fra plan- og bygningslovens §§ 1-8 og 11-6, slik at omsøkte tiltak kan oppføres.

Grunnlag for dispensasjonen:

Bruken av området vil ikke vesentlig endres fra dagens situasjon. Området består av fritidsbolig, sjøhus, kaier og båtopptrekk. Det har i årevis vært brukt til dette formålet. Omsøkt fritidsbolig med tilhørende kai og bølgebryter vil danne en naturlig avslutning på bebyggelsen langs vågen og vil være en forbedring av dagens situasjon. Det vil ikke gi en vesentlig endring av trafikk eller tilkomst til sjø og HTM kan ikke se at dette vil være til hinder for fremtidig bruk av tilliggende områder. Omsøkt tiltak er i tråd med gjeldende kommuneplan og HTM kan derfor ikke se at det i dette tilfellet er behov for reguleringsplan».

Visuelle kvaliteter

Lovfestede krav er ivare tatt.

Merknader

- Det er lagt til grunn at alle relevante funksjoner og ansvarsområder i tiltaket er dekket med nødvendig ansvarsrett jf. pbl 23-3.
- Det må søkes om ferdigattest. Ingen bygning eller anlegg kan tas i bruk uten at det foreligger enten midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest fra kommunen, jf. pbl § 21.
- Denne tillatelsen skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.
- Er tiltaket ikke igangsatt senest 3 år etter at tillatelsen er gitt faller tillatelsen bort. Det samme gjelder dersom tiltaket blir innstilt i lengre tid enn 2 år, jf. pbl § 21-9.
- Bygningen/tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen gjelder.
- Det må utføres intern kvalitetssikring slik at tiltaket ikke er i strid med pbl eller vedtak i medhold av loven.
- Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen, både av den opphavlige og den nye tiltakshaveren.

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. 716/21.

Med hilsen

Runar Lunde
areal- og byggesakssjef

Karina Haga Melhus
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Fiskeridirektoratet	Postboks 185 Sentrum	5804	BERGEN
Helge Riisdal	Grasvegen 18 A	4270	ÅKREHAMN
Statsforvaltaren i Rogaland	Postboks 59 Sentrum	4001	STAVANGER

Vedlegg:

Gnr. 41, bnr. 2 - Melding om politisk vedtak - Klagebehandling - Nybygg fritidsbolig, fylling i sjø, kai, bølgebryter og legging av ledninger

Vedtak i klagesak - Nybygg fritidsbolig, fylling i sjø, kai, bølgebryter og legging av ledninger - gnr. 41 bnr. 2 - Risdalvegen 12

Gnr. 41 bnr. 2 - Klage på avslag

Avslag på rammesøknad - Nybygg fritidsbolig, fylling i sjø, kai, bølgebryter samt legging av ledninger - gnr. 41 bnr. 2 - Risdalvegen 12

Gnr 41 bnr 2 - Uttale vedrørende kulturminne

Gnr. 41 bnr. 2 - Uttale til dispensasjon fra fylkesmannen i Rogaland

Gnr. 41 bnr. 2 - Uttalelse til søknad om dispensasjon fra fiskeridirektoratet

41-2 Situasjonsskart

41.2 fasadetegning

41.2 snittegning

Uttale fra naturforvalter

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.