



North Ark As
Postboks 3
4291 KOPERVIK

Dato: 18.11.2022
Dokumentnummer: 22/8845-3
Saksbehandler: Birthe Smistad

Tillatelse til tiltak - Forstøtningsmurer - gnr. 1 bnr. 251 - Vedøy

Adresse Vedøy	Gårdsnr. 1	Bruksnr. 251	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker North Ark As Postboks 3 4291 KOPERVIK	Tiltakshaver Ospøy småbåthavn v/Roger Johannes Pedersen Vea Sjoarveg 61b 4276 VEAVÅGEN			
Type tiltak/bygning				
Konstruksjon / forstøtningsmur				

Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Dispensasjon fra samme lovs § 12-4, rettsvirkning av reguleringsplan, herunder planbestemmelse § 64 i plan 2112, er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Følgende tiltak er godkjent:

- Forstøtningsmurer som ligger utenfor regulert område for opparbeiding av vei.

Søknad og saksopplysninger

Søknad om tillatelse til tiltak.

Adresse	Gårdsnr.	Bruksnr.
Vedøy	1	251
Mur 1	Plassering: Gbnr. 1/251, på berg/kai i sjø Høyde: ca. 1,5 m	
Mur 2	Plassering: Gbnr. 1/37, på berg Høyde: ca 3 m	
Mur 3	Plassering: Gbnr. 1/134 og 110, på berg/sprengstein Høyde: ca. 0,8 m	

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon datert mottatt 2022 med journaldato 7. oktober 2022.

Søknad om ansvarsrett

Foretak	Funksjon	Tiltaksklasse
North Ark As	SØK Hele tiltaket	1
Norconsult As	PRO Ansvar jf. søknad	1
Hage & Maskin	UTF Ansvar jf. søknad	1

Plangrunnlag

- Plantype: reguleringsplan 2112 – Ospøy Småbåthavn – Vedøy og 2082 - Salvøy
- Planformål: Annen veggrunn/grønnstruktur, kai og naust
- Kommuneplan: Blandet formål og småbåthavn

Lokalisering og høydeplassering

Dette tiltaket krever ikke utstikking av plassering i plan og høyde, foresatt at nøyaktige grenser mot naboer er kjente.

- Tiltaket skal plasseres i samsvar med godkjent situasjonskart og fastsatt høyde.
- Ingen deler av tiltaket skal komme nærmere offentlig vann- eller avløpsledning eller gassledning enn 4,0 m. Ved tvil må kommunen kontaktes.

Nabovarsling

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

Tillatelse fra andre myndigheter

- Teknisk plan for opparbeiding av regulert vei er godkjent av Rogaland fylkeskommune.

Uttale fra andre myndigheter

- Rogaland fylkeskommune har hatt saken til uttale, men ingen innkomne merknader innen fristen.

Dispensasjon

- Tiltaket er i strid med reguleringsplan § 64.
- Søkerens begrunnelse:

«Det er utarbeidet teknisk plan som er godkjent av Rogaland fylkeskommune (som har ansvaret som Statens vegvesen hadde før) i henhold til reguleringsplan, og omfang og utforming er omforent med fylkeskommunen. Planlagt omfang av opparbeidelsen iht den tekniske planen har eit mindre omfang i øst enn angitt i rekkefølgebestemmelsen i §64. Det er vurdert slik at ved planlagt og godkjent omfang (som berører den båndlagte sonen litt i vest) vil ein få produsert ein god overgang mellom ny opparbeidelse og videre veg med møteplass og avslutning av fortau i tilknytning til eksisterande avkjørsel til sideveg f_KV05. Det er vurdert slik at vidare opparbeidelse austover i båndlagt område er lite hensiktsmessig med bakgrunn i vurderinger som er gjort i planbeskrivelsen for plan 2082 som angir nivået på opparbeidelse for å nå forutsetningene til godkjent vegstandard. Videre opparbeidelse austover iht dagens regulering vil krevje større inngrep i områder som er regulert til friluftsfomål og tiltak i strandsone/sjø. Hensikten med båndlagt sone er å begrense tiltak i området til det foreligger detaljregulering for Salvøy bru.

Plan og bygningsloven gir anledning til å dispensere frå bestemmelsar gitt i eller i medhald med loven dersom hensynet til bestemmelsen ikkje blir vesentleg tilsidesatt og fordelane er større enn ulemper.

Det er ingen vesentlege ulemper med å begrense opparbeidelsen av vegen mot Salvøy bru, og dei negative konsekvensane ved å opparbeide vegen med det omfang som angitt i § 64 iht. dagens regulering er større enn om ein begrenser det til omfanget godkjent i teknisk plan. Den opplagte ulempen er at ein ikkje får opparbeidet ny veg på deler av strekningen, men trafikksituasjon på vegen har det ingen vesentleg betydning, og omfang av opparbeidelse av veg vil følgje omfang av opparbeidelse av fortau. Fordelene ved å begrense omfanget av opparbeidelsen iht godkjente teknisk plan er at ein utan vidare opparbeidelse av vegen opp mot brua unngår større inngrep i strandsone/sjø i nord og at det er uhensiktsmessig då behovet for utforminga som antydes i planbeskrivelsen vil vere av ein anna karakter og omfang enn det som er regulert i plan 2082 for Salvøy. Det vil gi unødvendig belastning på natur/miljø å opparbeide utan avklart plan for brua.

Intensjonen bak rekkefølgekravet i § 64 i plan 2112 antas å ha bakgrunn i at veg og fortau langs området som er regulert til småbåthavn må opparbeides for å kunne fjerne riggsone tilknyttet veg/fortau som er i konflikt med opparbeidelse av deler av småbåthavna. Rekkefølgekravet er ikkje knyttet til utbygginga/utbygger av småbåthavna, men angir bare at opparbeidelsen av småbåthavna ikkje kan påbegynnes før vegen er opparbeidet; uavhengig av kven som vil sørge for opparbeidelsen. Det anses som uforholdsmessig og ufornuftig å opparbeide siste biten opp mot Salvøybrua. Utbyggere av småbåthavna vil med bekostning av opparbeidelse av veg/fortau i stor grad ta eit samfunnsansvar for opparbeidelse av ein offentlig veg som i liten grad har direkte tilknytning til utbygging av småbåthavna.

Rogaland fylkeskommune ved Trond Åge Langeland har pr epost gitt ein uttale 23/8/2022 (vedlagt): «Rogaland fylkeskommune er enig i vurderingen under om at opparbeidelse bør avgrensas av hensyn til båndlagt areal (§ 5.7.4 i bestemmelsene). Vi er også positive til tilpasningen som er gjort ved utarbeidelse av tekniske planer (og dialogen som har vært med fylket i den sammenheng), herunder at en går noe inn i båndlagt sone.»

Det er naudsynt å utføre grunnarbeid for området for småbåthavn og arbeidet med veg og fortau langs området samtidig. Både av hensyn til gjennomføring av arbeidet med behov for tilrettelegging av midlertidige omkjøringer langs anleggsområdet, samt at opparbeidelsen av fortauet og konstruksjonen av dette skal fundamenteres med fylling og kai mot sjø som iht godkjente tekniske plan og regulering for Ospøy småbåthavn. Det er ingen ulemper ved å gjennomføre grunnarbeidet med veg/fortau og småbåthavn samtidig, samt at det vil gi ein total mindre belastning på området og omgivelsene.

Ein anser fordelane i dette tilfellet om omfang av opparbeidelse; og å gi igangsettingstillatelse før veg/fortau er opparbeidet å vere vesentleg større enn ulempene og at vilkåra for å kunne gi dispensasjon er til stades.»

Vurdering av dispensasjonssøknad

Etter pbl. § 19-2 (2) skal ikke dispensasjon gis:

- Dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser 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: Hovedformålet er å sikre at veg og fortau langs området som er regulert til småbåthavn skal opparbeides for å kunne fjerne riggsone tilknyttet veg/fortau som er i konflikt med opparbeidelse av deler av småbåthavna. Opparbeidelsen av småbåthavna kan ikke påbegynnes før vegen er opparbeidet.

Kommunen legger stor vekt på at Rogaland fylkeskommune mener at området ikke bør opparbeides slik det er regulert og vil i all hovedsak vise til ansvarlig søker sin redegjørelse som begrunnelse for at hensynet bak bestemmelsen ikke er vesentlig tilsidesatt.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt: Ulempen ved å gi dispensasjon er at man ikke får opparbeidet ny veg på de deler som søkes unntatt. Fordelen er at man unngår unødige belastning på natur/miljø så lenge det ikke er en avklart plan for Salvøy bru. Man begrenser omfanget av opparbeidelsen til omsøkt tiltak og godkjent teknisk plan.

Samlet vurdering

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

Vurdering etter naturmangfoldloven

Tiltaket vil bli plassert på areal som i hovedsak er opparbeidet/har vært bygd på. Det er derfor ikke nødvendig å gjøre vurderinger etter §§ 8-12.

Visuelle kvaliteter

Lovfestede krav er ivaretatt.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

Gebyr	Pris	Antall	Beløp
3.10.8 - Murer/levegger/brygger/basseng etc.	5200	1	5200
3.12.3 - Dispensasjon fra andre forhold, lov, forskrift, avstandskrav, etc.	7500	1	7500
Totalt gebyr å betale			12700

Faktura blir ettersendt til tiltakshaver.

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. 1834/22.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø
konst. areal- og byggesakssjef

Birthe Smistad
Juridisk rådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Ospøy småbåthavn v/Roger Johannes Pedersen	Vea Sjoarveg 61b	4276	VEAVÅGEN
Rogaland fylkeskommune	Postboks 130 Sentrum	4001	STAVANGER

Vedlegg:

Kart med notat

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.