



Til alle mottakere

Dato: 24.04.2020  
Saksbeh: Aage Steen Holm  
Saksnr: 19/6035-13  
Løpenr: 23868/20  
Arkivkode: PLANR 577-2  
Deres ref:

---

**MELDING OM DELEGERT VEDTAK**  
**PLAN NR. 577-2 - FJORDSTUENE FOSEN - 109/39 - ENDRING**  
**REGULERINGSENDRING 577-2 - FJORDSTUENE FOSEN - 109/39 - ENDRING**

---

Saken er behandlet som delegert saksnummer: 304/20

---

**VEDTAK:**

1. I medhold av gitt delegasjonsmyndighet, jf Kst. sak 115/16, godkjenner areal- og byggesakssjef reguleringsendring – plan 577-2 – del av godkjent reguleringsplan for Reguleringsplan for Fjordstuene Fosen – plan 577 – med tilhørende reguleringsbestemmelser (vist på kart sist datert 24.04.20).
  2. Endringen anses som en reguleringsendring med enkel planprosess, jf. plan- og bygningslovens § 12-14.
  3. De berørte parter er varslet, jf. plan- og bygningslovens § 12-14. Vedtaket kan påklages, jf. plan- og bygningslovens § 1-9.
- 

Teknisk etat behandlet denne sak etter myndighet tildelt etaten. Se saksfremstilling under.

Med hilsen

Runar Lunde  
areal og byggesakssjef

Aage Steen Holm  
saksbehandler

*Dette dokumentet er godkjent elektronisk og krever derfor ingen signatur.*



## **SAKSFREMSTILLING:**

Eskild Kvala AS har på vegne at Fjordstuene Gjestegaard AS ved Vigg Bjørk, fremmet forslag til endring i godkjent reguleringsplan for plan 577 Fjordstuene Fosen.

Planendringen omfatter to delområder av gnr. 109/39, i tillegg til tilgrensende arealer i sjø. Arealene har en størrelse på til sammen 0,7 daa. Omsøkte endring går ut på at området som hovedsakelig er regulert til vegetasjonsskjerm mot nord på eiendommen i gjeldende plan, omreguleres til kombinert formål «bolig, overnatting og bevertning». I tillegg reguleres det byggegrense mot sjø og areal til eksisterende kai og flytebrygge ved sjøen.

Begrunnelse for omsøkte endring er planmessig å rydde opp i uavklarte forhold, slik at påfølgende byggesøknader kan behandles uten dispensasjon fra plan. Planen justeres slik at arealformålene samsvarer med allerede gjennomførte tiltak.

Det er gjort endringer i både plankart og planbestemmelser.

Berørte parter er varslet ved brev datert 12.03.20 med høringsfrist 02.04.20. Planendringen ble ikke varslet i avis, men ble varslet på kommunens nettside.

Det er kommet inn følgende merknader til den foreslåtte endringen:

1. Rogaland fylkeskommune – regionalplanavdelingen
2. Fylkesmannen i Rogaland
3. Kystverket Vest
4. Fiskeridirektoratet

Merknadene ligger vedlagt.

### **Vurdering:**

Administrasjonen i Karmøy kommune har valgt å behandle saken som delegert sak, jf. plan- og bygningslovens § 12-14, og kst. sak 115/16.

Hva som er reguleringsendringer med enkel planprosess, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet. Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

På grunnlag av en konkret vurdering av innholdet i det foreliggende forslag til endring og på bakgrunn av tidligere praksis, vil areal- og byggesakssjef anbefale at den omsøkte endringen betraktes som en reguleringsendring med enkel planprosess, og behandles i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 12-14.

### **Vurdering av innholdet i de innkomne merknader:**

Det var kun Rogaland fylkeskommune som hadde merknader til planendringen. Det er gjort visse endringer i planforslaget for å imøtekomme disse merknadene:

- Noe av vegetasjonsbeltet som opprinnelig var planlagt å bli omregulert til kombinert-formål, er likevel bevart, der det i dag ikke eksisterer bygninger.
- Videre er det satt krav om lavere byggehøyde i de nye kombinert-formålsområdene, for å sikre at byggehøyden mot naboer i nord ikke blir sjenerende. Her er det lov til å bygge maks 4 m (gesims – og mønehøyde) over gjennomsnittlig planert terreng.
- Det er videre satt krav om maks m2 utbyggingsareal innenfor nye og gamle kombinertformål-områder, som tilsvarer dagens utbyggingsvolum. Det tillates derfor ikke ytterligere utbygging.

#### **Areal- og byggesakssjef sin anbefaling:**

Areal- og byggesakssjef finner ikke at det foreligger vesentlige innvendinger mot omsøkte endring og en kan ikke se at det er kommet fram forhold som skulle tilsi at endringen ikke kan godkjennes.

Berørte parter er varslet og er gitt anledning til å uttale seg. De innkomne synspunkter er vurdert og areal- og byggesakssjef har funnet at det foreliggende forslag til endret plan legger til rette for en mer rasjonell arealbruk enn gjeldende plan.

På bakgrunn av det som er sagt over, vil areal- og byggesakssjef godkjenne endringsforslaget.

#### **Vedlegg:**

- Planbestemmelser, med endringer i rød skrift
- Plankart, datert 24.04.20
- Planbeskrivelse
- Merknader