



Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
044/22	Hovedutvalg teknisk og miljø	03.05.2022

Vedtak i klagesak - gnr. 106 bnr. 3 - Etablering av brygge og flytebrygge

Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 135/21.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for videre klagebehandling.

Hovedutvalg teknisk og miljø 03.05.2022:

Behandling:

Etablering av brygge og flytebrygge, foreslått av Rune Midtun, Fremskrittspartiet

Forslag til vedtak i klagesak:

HTM gir med hjemmel i pbl. § 19-2 dispensasjon fra pbl. §§ 11-6 og 1-8 for etablering av flytebrygge og brygge på gnr. 106, bnr. 3.

Innledning – Behov for dispensasjon:

Oppføring av flytebrygge og brygge er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1 (1) bokstav a.

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra kommuneplanens arealformål Landbruk-, natur- og friluftsområde (LNF), jf. pbl. § 11-6 og fra det nasjonale byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen, jf. pbl. § 1-8.

Ifølge pbl. § 19-2 annet ledd må to vilkår være oppfylt for at dispensasjon skal kunne gis.

Dispensasjon kan for det første kun gis «dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser ikke blir vesentlig tilsidesatt». For det andre skal fordelene med å gi dispensasjon være «klart større enn ulempene».

Begrunnelse for dispensasjon:

Hensynet bak LNF-formålet er ikke vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon

Hensynet bak LNF-formålet er å ivareta landbruksproduksjon og, eller sikre naturområder med spesielle naturkvaliteter og, eller spesiell betydning for friluftslivet. Dette er arealer som i det

vesentlige skal være ubebygget, eller bare bebygget i tilknytning til landbruket og for bruk av området til friluftsliv.

Om hensynet bak bestemmelsen er vesentlig tilsidesatt må vurderes konkret i hver enkelt sak. I denne saken er det ingen landbruksinteresser der omsøkt tiltak skal plasseres. Området er i markslagskartet vist som skog. Det kommer også frem av naturforvalter sin uttale at området ikke er et naturområde med spesielle naturkvaliteter, men det forventes å finne vanlige arter i området som ikke er truet. Området der tiltaket skal plasseres vurderes å ikke være av spesiell betydning for friluftslivet. Tiltaket vil uansett ikke være til hinder for allmennhetens ferdsel i området, og friluftsmål vil være ivaretatt. Hensynet bak bestemmelsen anses med dette ikke som vesentlig tilsidesatt.

Hensynet bak det nasjonale byggeforbudet i 100-metersbeltet er ikke vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon

Hensynet bak byggeforbudet i pbl. § 1-8 er å ta særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser i strandsonen. Disse hensynene skal ikke bli skadelidende om dispensasjon gis.

Karmøy kommune ligger i sone 2: Andre områder der presset på arealene er stort, hva gjelder de statlige planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen. Hovedregelen er derfor at byggeforbudet skal praktiseres strengt i området. Dispensasjoner skal unngås i sentrale områder der presset på arealene er stort. Vurderingen må imidlertid knyttes opp mot hva slags type tiltak det gjelder. Det kan for eksempel være grunnlag for å tillate brygger nær sjøen. En forutsetning er at hensynet til allmenne interesser ivaretas tilstrekkelig, se punkt 9.2.

Omsøkt tiltak innebærer en brygge på 2x2 på land. Denne vil ikke være til hinder for allmennhetens ferdsel på land. Omsøkt flytebrygge på 2x7m skal plasseres i en tilbaketrukket bukt, og vil heller ikke påvirke ferdsel langs sjøen negativt. Når det gjelder påvirkning på natur- og kulturmiljø vises det til uttale fra kommunens naturforvalter der prinsippene i naturmangfoldloven er vurdert. Etter at omsøkt tiltak ble redusert både en og to ganger er påvirkningen på naturmangfoldet betydelig redusert. Påvirkningen på naturmangfoldet er vurdert å være «noe forringet», og ikke «forringet» som ved første vurdering. Noe miljøskade vil tiltaket medføre på området.

Hensynene bak byggeforbudet i strandsonen vil med dette tilsidesettes. Det er imidlertid et krav om at hensynene tilsidesettes «vesentlig», jf. pbl. § 19-2. Ordlyden tilsier en høy terskel, det holder ikke med en mindre tilsidesettelse av hensynene bak bestemmelsen.

I denne saken er flytebrygge og brygge som allerede nevnt plassert i en tilbaketrukket bukt og uten hinder for båttrafikk, eller allmennhetens ferdsel på land. Tiltaket er redusert både en og to ganger, og fremstår som lite dominerende sett fra sjøen. Den aktuelle eiendommen er relativt urørt. Samtidig er det fra før flere flytebrygger og annen bebyggelse i strandsonen i det aktuelle området, og en ny flytebrygge på eiendommen vil ikke medføre en særlig sterk privatisering av område, ut over hva som er situasjonen i dag. Ifølge naturforvalter vil tiltaket medføre noe miljøskade med et konsekvenstall på -1. Samtidig er det verken tale om betydelig, alvorlig, eller svært alvorlig miljøskade da tiltaket er betraktelig redusert i størrelse. På bakgrunn av de nevnte momenter er ikke tilsidesettelsen av hensynene «vesentlig» i denne saken.

Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn de konkrete ulempene
Videre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn de konkrete ulempene etter en

samlet vurdering.

En viktig fordel ved å gi dispensasjon er at gårdsbruket får adkomst til sjøen og bedre fortøyningsmuligheter. Det vises til at gården historisk har hatt adkomst til sjøen på dette stedet i generasjoner. Det vil være en stor fordel for eiendommen med et bryggeanlegg med god landskapstilpasning slik det er mulig å ferdes med båt fra og til eiendommen. Det er også en samfunnsmessig fordel at innfestning på kai lages så liten som mulig, slik bryggeanlegget etableres uten vesentlig terrenginngrep. Det er også valgt materialer som naturstein og bruddskifer for at tiltaket best mulig skal gli inn i eksisterende miljø på stedet visuelt sett og skal skåne fauna og dyreliv.

Ulempene ved å gi dispensasjon er hovedsakelig presedensvirkninger, samt privatisering og påvirkning av naturmangfoldet i strandsonen. I denne saken er de konkrete ulempene imidlertid redusert i stor grad ved at tiltaket på land er redusert til kun 4 meter langs sjøsiden. Tiltaket vil med dette ta lite av sjølinjen. Fordi bryggeanlegget er redusert betraktelig i størrelse vil det ha en mindre påvirkning på naturmangfoldet og landskapet rundt anlegget. Videre har anlegget en hensiktsmessig plassering i en bukt som ligger tilbaketrukket og delvis skjermet. Bryggeanlegget vil ikke være dominerende fra sjøen, og vil i seg selv ikke medføre en særlig økt privatisering av området. Det er fra før flytebrygger og båtplasser i området. Disse er også plassert lengre ut fra land enn omsøkt bryggeanlegg. Det kan også nevnes at anlegget er reversibelt og kan fjernes.

Etter en samlet vurdering anses fordelene ved å gi dispensasjon som klart større enn de konkrete ulempene i denne saken.

Vedtaket sendes til statsforvalteren i Rogaland til orientering.

Saken ble behandlet først i møtet.

Forslag fremsatt av Midtun (FrP) ble vedtatt med 8 stemmer mot 1 stemme (MDG 1)

HTM- 044/22 Vedtak:

HTM gir med hjemmel i pbl. § 19-2 dispensasjon fra pbl. §§ 11-6 og 1-8 for etablering av flytebrygge og brygge på gnr. 106, bnr. 3.

Innledning – Behov for dispensasjon:

Oppføring av flytebrygge og brygge er søknadspiktig etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1 (1) bokstav a.

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra kommuneplanens arealformål Landbruk-, natur- og friluftsområde (LNF), jf. pbl. § 11-6 og fra det nasjonale byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen, jf. pbl. § 1-8.

Ifølge pbl. § 19-2 annet ledd må to vilkår være oppfylt for at dispensasjon skal kunne gis.

Dispensasjon kan for det første kun gis «dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser ikke blir vesentlig tilsidesatt». For det andre skal fordelene med å gi dispensasjon være «klart større enn ulempene».

Begrunnelse for dispensasjon:

Hensynet bak LNF-formålet er ikke vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon

Hensynet bak LNF-formålet er å ivareta landbruksproduksjon og, eller sikre naturområder med spesielle naturkvaliteter og, eller spesiell betydning for friluftslivet. Dette er arealer som i det vesentlige skal være ubebygget, eller bare bebygget i tilknytning til landbruket og for bruk av området til friluftsliv.

Om hensynet bak bestemmelsen er vesentlig tilsidesatt må vurderes konkret i hver enkelt sak. I denne saken er det ingen landbruksinteresser der omsøkt tiltak skal plasseres. Området er i markslagskartet vist som skog. Det kommer også frem av naturforvalter sin uttale at området ikke er et naturområde med spesielle naturkvaliteter, men det forventes å finne vanlige arter i området som ikke er truet. Området der tiltaket skal plasseres vurderes å ikke være av spesiell betydning for friluftslivet. Tiltaket vil uansett ikke være til hinder for allmennhetens ferdsel i området, og friluftsliv vil være ivaretatt. Hensynet bak bestemmelsen anses med dette ikke som vesentlig tilsidesatt.

Hensynet bak det nasjonale byggeforbudet i 100-metersbeltet er ikke vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon

Hensynet bak byggeforbudet i pbl. § 1-8 er å ta særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser i strandsonen. Disse hensynene skal ikke bli skadelidende om dispensasjon gis.

Karmøy kommune ligger i sone 2: Andre områder der presset på arealene er stort, hva gjelder de statlige planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen. Hovedregelen er derfor at byggeforbudet skal praktiseres strengt i området. Dispensasjoner skal unngås i sentrale områder der presset på arealene er stort. Vurderingen må imidlertid knyttes opp mot hva slags type tiltak det gjelder. Det kan for eksempel være grunnlag for å tillate brygger nær sjøen. En forutsetning er at hensynet til allmenne interesser ivaretas tilstrekkelig, se punkt 9.2.

Omsøkt tiltak innebærer en brygge på 2x2 på land. Denne vil ikke være til hinder for allmennhetens ferdsel på land. Omsøkt flytebrygge på 2x7m skal plasseres i en tilbaketrukket bukt, og vil heller ikke påvirke ferdsel langs sjøen negativt. Når det gjelder påvirkning på natur- og kulturmiljø vises det til uttale fra kommunens naturforvalter der prinsippene i naturmangfoldloven er vurdert. Etter at omsøkt tiltak ble redusert både en og to ganger er påvirkningen på naturmangfoldet betydelig redusert. Påvirkningen på naturmangfoldet er vurdert å være «noe forringet», og ikke «forringet» som ved første vurdering. Noe miljøskade vil tiltaket medføre på området.

Hensynene bak byggeforbudet i strandsonen vil med dette tilsidesettes. Det er imidlertid et krav om at hensynene tilsidesettes «vesentlig», jf. pbl. § 19-2. Ordlyden tilsier en høy terskel, det holder ikke med en mindre tilsidesettelse av hensynene bak bestemmelsen.

I denne saken er flytebrygge og brygge som allerede nevnt plassert i en tilbaketrukket bukt og uten hinder for båttrafikk, eller allmennhetens ferdsel på land. Tiltaket er redusert både en og to ganger, og fremstår som lite dominerende sett fra sjøen. Den aktuelle eiendommen er relativt urørt. Samtidig er det fra før flere flytebrygger og annen bebyggelse i strandsonen i det aktuelle området, og en ny flytebrygge på eiendommen vil ikke medføre en særlig sterk privatisering av område, ut over hva som er situasjonen i dag. Ifølge naturforvalter vil tiltaket medføre noe miljøskade med et konsekvenstall på -1. Samtidig er det verken tale om betydelig, alvorlig, eller svært alvorlig miljøskade da tiltaket er betraktelig redusert i størrelse. På bakgrunn av de nevnte momenter er ikke tilsidesettelsen av hensynene «vesentlig» i denne saken.

Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn de konkrete ulempene
Videre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn de konkrete ulempene etter en samlet vurdering.

En viktig fordel ved å gi dispensasjon er at gårdsbruket får adkomst til sjøen og bedre fortøyningsmuligheter. Det vises til at gården historisk har hatt adkomst til sjøen på dette stedet i generasjoner. Det vil være en stor fordel for eiendommen med et bryggeanlegg med god landskapstilpasning slik det er mulig å ferdes med båt fra og til eiendommen. Det er også en samfunnsmessig fordel at innfestning på kai lages så liten som mulig, slik bryggeanlegget etableres uten vesentlig terrenginngrep. Det er også valgt materialer som naturstein og bruddskifer for at tiltaket best mulig skal gli inn i eksisterende miljø på stedet visuelt sett og skal skåne fauna og dyreliv.

Ulempene ved å gi dispensasjon er hovedsakelig presedensvirkninger, samt privatisering og påvirkning av naturmangfoldet i strandsonen. I denne saken er de konkrete ulempene imidlertid redusert i stor grad ved at tiltaket på land er redusert til kun 4 meter langs sjøsiden. Tiltaket vil med dette ta lite av sjølinjen. Fordi bryggeanlegget er redusert betraktelig i størrelse vil det ha en mindre påvirkning på naturmangfoldet og landskapet rundt anlegget. Videre har anlegget en hensiktsmessig plassering i en bukt som ligger tilbaketrukket og delvis skjermet. Bryggeanlegget vil ikke være dominerende fra sjøen, og vil i seg selv ikke medføre en særlig økt privatisering av området. Det er fra før flytebrygger og båtplasser i området. Disse er også plassert lengre ut fra land enn omsøkt bryggeanlegg. Det kan også nevnes at anlegget er reversibelt og kan fjernes.

Etter en samlet vurdering anses fordelene ved å gi dispensasjon som klart større enn de konkrete ulempene i denne saken.

Vedtaket sendes til statsforvalteren i Rogaland til orientering.

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

- I delegert sak nr. 135/21 ble det gitt avslag på søknad om etablering av brygge og flytebrygge.
- Avslaget ble påklaget av tiltakshaver i brev datert 12.02.21, med utfyllende

klage i brev datert 24.02.2021.

- På HTM-møte den 18.05.2021 ble saken utsatt for befaring.
- Befaring ble avholdt på HTM-møte den 15.06.2021, og følgende ble vedtatt, sak nr.

65/21:

«HTM gir dispensasjon fra PBLs § 11-6 og 1-8; etter medhold samme lovs § 19-2 slik at omsøkte flytebrygge kan monteres.

Bakgrunn for dispensasjonen.

Historisk har gården hatt sin atkomst til sjøen, på dette stedet, i generasjoner.

Det er fullt brukbar «traktorvei» til sjøen.

Det er ikke urørt strandsone nært tiltaket.

Det er tilnærmet umulig å bevege seg i strandsonen i noen retning fra omsøkte sted.

Med de minimale tiltak som er nødvendig på land, kan ikke HTM se at n.m.l berøres i nevneverdig grad. Søker bygger bolighus på eiendommen, som er på 110 da, og skal bosette seg der.

Etter flere endringskrav fra kommunen er foreliggende søknad resultatet av samarbeidet.

Etter en samlet vurdering og befaring, anser her HTM fordelene vesentlig større enn ulempene.»

- Vedtak om dispensasjon ble oversendt Statsforvalteren i Rogaland, som påklaget

vedtaket.

Statsforvalteren i Vestland ble oppnevnt som settestatsforvalter, og opphevet vedtaket på bakgrunn av manglende begrunnelse. Saken er derfor sendt tilbake til kommunen for ny behandling.

Vurdering

Oppføring av brygge og flytebrygge er søknadspliktig i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1 første ledd bokstav a). Eiendommen ligger i et område som er avsatt til landbruk-, natur- og friluftsområde (LNF-område). I slike områder kan tiltak kun oppføres i tilknytning til landbruksdrift. Omsøkte tiltak er dermed avhengig av en dispensasjon fra arealanvendelsen i kommuneplanen. Tiltaket er også avhengig av dispensasjon fra pbl. § 1-8, vedrørende forbud mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen.

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.

I klagen vises det til kommuneplanen sine retningslinjer for brygger.

Kommunalsjef teknisk viser til at bestemmelsene for brygger som klager har vist til ikke gjelder for LNF-områder slik som omsøkt, men derimot gjelder de bestemmelsene for områder avsatt til fritidsbebyggelse. Kommunen kan dermed ikke se at bestemmelsene har relevans for omsøkt tiltak.

Klager viser videre til statlige retningslinjer for differensiert strandsoneforvaltning.

I «Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen» pkt. 4.2 står det blant annet at «Intensjonen i plan- og bygningsloven er at kommunene skal avklare framtidig arealbruk i strandsonen gjennom sin planlegging, først og fremst kommuneplanen.» Dette gjenspeiles også i plan- og bygningslovens formålsparagraf. I dette tilfellet gjelder det generelle

byggeforbudet i 100-metersbeltet. Ønsket bebyggelse innenfor dette området bør derfor avklares nærmere i en planprosess, enten som innspill til kommuneplanen eller gjennom en detaljregulering, og ikke gjennom enkeltvise dispensasjoner.

Klager viser til at det er saksbehandlingsfeil at det i høringsbrevet og avslaget er vist til naturforvalter sin uttale, som ble gitt før tiltaket ble vesentlig redusert. Kommunen er enig i at det er uheldig at saken ikke ble sendt på ny uttale til naturforvalter ved revidert søknad. Dette kan imidlertid ikke anses som en saksbehandlingsfeil som har hatt innvirkning på vedtaket. I forbindelse med klagesaken er det innhentet ny uttale fra naturforvalter, der konklusjonen ikke er endret.

I klagen fremkommer videre at det er 15 naust og 50 brygger innenfor en radius av 500 m fra omsøkte tiltak.

Etter kommunens vurdering er denne delen av strandsonen relativt uberørt. På motsatt side av sundet er det derimot en del bebyggelse langs sjøen, men dette anses ikke sammenlignbart for denne saken. Kommunens luftfoto viser at eiendom øst for omsøkte tiltak, gnr./bnr. 106/10 har planert et større område langs sjøen, utover dette er det ikke bebyggelse/opparbeidelse i et langt strekk på flere hundre meter i strandsonen i begge retninger fra omsøkte eiendom. Kommunen kan ikke se ut fra vårt arkiv at planering på naboeiendom er godkjent.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

Kommunalsjef teknisk kan ikke se at det i klagen er fremlagt nye momenter som skulle tilsi at vedtak i delegert sak nr. 135/21 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Dersom hovedutvalget fortsatt vil gi dispensasjon må vedtaket begrunnes i medhold av forvaltningsloven §§ 24 og 25. Kommunalsjef teknisk presiserer videre at det må fremkomme av dispensasjonsvedtaket at begge vilkårene i pbl. § 19-2 er vurdert.

Vedlegg:

Gnr. 106, bnr. 3 - (Kopimottaker) Statsforvaltaren i Vestland - etablering av brygge på land og flytebrygge

Vedtak i klagesak - Etablering av brygge og flytebrygge - gnr. 106 bnr. 3 - Fosnanes

Gnr. 106 bnr. 3 - Klage på vedtak

Gnr. 106, bnr. 3 - E-post - Tiltakshaver opprettholder søknaden

Gnr. 106, bnr. 3 - Melding om politisk vedtak, klagebehandling - Etablering av brygge og flytebrygge

Gnr. 106, bnr. 3 - Melding om politisk vedtak, klagebehandling - Etablering av brygge og flytebrygge

Vedtak i klagesak - Etablering av brygge og flytebrygge - gnr. 106 bnr. 3 - Fosnanesvegen

Gnr. 106, bnr. 3 - Klage på vedtak

Vedtak om avslag på rammetillatelse - Etablering av brygge og flytebrygge - gnr. 106 bnr. 3 - Fosnanesvegen

Revidert plan

Ny vurdering etter naturmangfoldloven

Gnr. 106 bnr. 3 - Endring i tiltak - revidert tegning og plan

Revidert Snitt tegning

Gnr. 106 bnr. 3 - Utfyllende kommentar til søknad om dispensasjon og ønske om befaring
Argunetasjon for bfygge

Gnr. 106 bnr. 3 - Uttalelse til søknad om dispensasjon for etablering av brygge og flytebrygge

Gnr. 106 bnr. 3 - Uttale - dispensasjon for etablering av brygge og flytebrygge

Gnr. 106 bnr. 3 - Karmsund Havn IKS - Uttale - Etablering av brygge og flytebrygger

Gnr. 106 bnr. 3 - Uttale til dispensasjon i LNF-område - etablering av brygge og flytebrygge

Gnr.106 bnr. 3 - Revidert søknad og tiltak

Følgesskriv ved søknad om RammetillatelseRev01

Dispensasjonssøknad Hausken