



Sakshandsamar: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
106/20	Hovedutvalg teknisk og miljø	13.10.2020
118/20	Hovedutvalg teknisk og miljø	03.11.2020

Vedtak i klagesak - Utvidelse/vedlikehold av kai - gnr. 50 bnr. 47 - Falnes P.gård

## Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 41/20.

Saken oversendes Fylkesmannen i Rogaland for klagebehandling.

Hovedutvalg teknisk og miljø 13.10.2020:

Behandling:

Forslag til vedtak i sak HTM. 106/20., foreslått av Trygve Hagland, Karmøylista

Saken utsettes for befarung.

Haglands (KL) utsettelsesforslag vedtatt med 7 stemmer mot 1 (MDG).

HTM- 106/20 Vedtak:

Saken utsettes for befarung.

Hovedutvalg teknisk og miljø 03.11.2020:

Behandling:

Forslag i sak HTM 118/20, foreslått av Trygve Hagland, Karmøylista

HTM, finner her ,etter befarung, at den foreslåtte/påbegynte løsning med kaifront i betong, kledd med naturstein i tilstrekkelig grad, ivaretar det estetiske inntrykket her. Byggemåten vil også forhindre ødeleggelse av kalen ved fremtidige stormer.

HTM anbefaler, på denne bakgrunn dispensasjon fra PBLs §§ 1-8 og 12-4, etter medhold i samme lovs § 19-2, slik at omsøkte kan fullføres.

HTM kan her ikke se at planen det dispenseres blir vesentlig tilsidesatt. HTM mener tilfaket vil bidra til tryggere og enklere ferdsel for allmenheten.

HTM, finner her, fordelene vesentlig større enn ulempene om dispensasjon gies

T.Hagland. KL.

Tilleggsforslag til Haglands forslag - Vilkår, foreslått av Maryon Østhus, Kristelig Folkeparti

1. Kai skal utføres med naturstein i front.

2. Estetikken skal prosjekteres i samråd med Fylkeskommunens kulturavdeling.

Fellesforslaget fra Hagland og Østhus enstemmig vedtatt.

HTM- 118/20 Vedtak:

HTM, finner her, etter befaring, at den foreslåtte/påbegynte løsning med kaifront i betong, kledd med naturstein i tilstrekkelig grad, ivaretar det estetiske inntrykket her. Byggemåten vil også forhindre ødeleggelse av kalen ved fremtidige stormer.

HTM anbefaler, på denne bakgrunn dispensasjon fra PBLs §§ 1-8 og 12-4, etter medhold i samme lovs § 19-2, slik at omsøkte kan fullføres.

HTM kan her ikke se at planen det dispenseres blir vesentlig tilsidesatt. HTM mener tilfaket vil bidra til tryggere og enklere ferdsel for allmenheten.

HTM, finner her, fordelene vesentlig større enn ulempene om dispensasjon gies

Vilkår:

1. Kai skal utføres med naturstein i front.

2. Estetikken skal prosjekteres i samråd med Fylkeskommunens kulturavdeling.

## Saksutredning

### Saks- og faktaopplysninger

I delegert sak nr. 41/20 ble det gitt avslag på søknad om restaurering/vedlikehold av brygge. Avslaget ble gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 1-8, vedrørende forbud mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen, samt § 12-4, vedrørende formål i reguleringsplan (spesialområde kulturelt bevaringsområde og spesialområde naturvern i sjø). Vedtaket ble påklaget i brev datert 20.08.2020. Det er gitt utsatt klagefrist, og klagen er således innkommet rettidig. Tiltaket er påbegynt, men ble stoppet av kommunens byggetilsyn.

Klagen

Klagen kan oppsummeres i følgende hovedpunkter:

- *«Det anføres at planlagt og utført vedlikehold av bryggen ikke medfører at hensyn bak bestemmelsene det søkes om dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene ved å*

gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. pbl. § 19-2.»

- «Det ble satt i gang vedlikehold av bryggen som følge av at havstrøm, bølger m.m førte til at steiner og betong raste ut i front og at bryggen sprakk opp. En brygge med skader hvor steiner med betong siger ut i sjøen ivaretar på ingen måte de aktuelle hensyn knyttet til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Vi vil også poengtere at reparasjon vedlikehold av bryggen var tvingende nødvendig. Bryggen ble grundig ødelagt i 12.01.2005 av en enkeltstående hendelse med ekstremvær, hvor deler av bryggen ble undergravd og seg ut, samt at dekket ble brukket opp.»
- «Det er tiltakshavers vurdering at den valgte løsning med betongmur i front på best måte ivaretar natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser jf. pbl. § 1-8, da det realistiske alternativet til å vedlikeholde bryggen eventuelt var å grave opp stein og betong delvis også i sjø, for så å legge bryggen på ny.»
- «Det bemerkes at Fylkesrådmannen/miljømyndighet i sin uttalelse ikke er negativ til tiltaket som sådan, eller til at bryggen blir utbedret eller at bryggen blir støpt, men påpeker at en av hensyn til de to kampesteinene, burde lage bryggefronten i naturstein. Det er med andre ord mer estetiske og skjønnsmessige vurderinger som er lagt til grunn.»
- «Det er etter dette tiltakshavers mening at man kan ivareta aktuelle hensyn på en god måte ved å gi dispensasjon til betongmur i front som blir kledd med tredekke. Videre vil en løsning med betongmur i front som hinder at stein og betong vil bli skylt ut i sjøen på ny gi bedre sikring mot nye skader, slik at behovet for vedlikehold, som vil påvirke natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, reduseres.»
- «For ordens skyld bemerkes at ved en fortsettelse av rehabiliteringen av bryggen, naturligvis vil legge dette arbeidet med tilbørlig hensyntagen til naturmangfold, dyr og fugleliv, og utføre disse så skånsomt som mulig, utenfor sårbare perioder for hekkende fugler mv.»
- «For det tilfelle kommunen eller klageinstansen ikke godkjenner dette, ber tiltakshaver om at en alternativ løsning vurderes. Tiltakshaver har merket seg fylkesrådmannens innsigelser, som oppfattes å være knyttet til utforming og estetikk. Selv om en er uenig i vurderingen, har han undersøkt, fått utredet og foreslår at en alternativ løsning kan være at betongmuren som er satt opp skjæres/meisles ned til havoverflaten eller rett under, og at naturstein støpes oppå dette. Dette vil være en løsning som naturligvis vil være svært kostbar, og også medføre en noe lengre tidsbruk, men en vil på denne måten i tillegg til å ivareta de aktuelle hensyn også imøtekomme Fylkesrådmannens anbefaling.»
- «Tiltakshaver ber om at det blir avholdt befaringsfor klagen behandles.»

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

## Vurdering

Utvidelse/vedlikehold av kai er søknadspliktig i medhold av plan- og bygningsloven ( pbl. ) § 20-1 første ledd bokstav a). Eiendommen ligger i et område som er omfattet av reguleringsplan nr. 140 – Indre Vikevågen – godkjent 30.09.2003. På land er eiendommen regulert til spesialområde kulturelt bevaringsområde, og i sjø er det regulert til spesialområde naturvernområde i sjø.

Utvidelse/vedlikehold av kai er dermed avhengig av dispensasjon fra reguleringsformål på land og i sjø, samt at tiltaket er avhengig av dispensasjon fra pbl. § 1-8, vedrørende forbud mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen.

I klagen fremkommer det i hovedsak at hensyn bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt, samt at fordelene er større enn ulempene.

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.

Det må første vurderes om hensyn bak formål kulturelt bevaringsområde blir vesentlig tilsidesatt.

Hensyn bak arealformålet er at de kulturelle verdiene innenfor området tas vare på blir særlig vurdert ved byggetiltak.

I henhold til planbestemmelsene § 20 skal alle tiltak på land eller i strandsonen til uttale hos antikvariske myndigheter. Rogaland fylkeskommune har uttalt seg negativt til tiltakets utforming, og bemerket at det er viktig at de to store steinene som er omtalt i reguleringsplanen ikke får sin synlighet redusert. Det er naturlig at denne uttalen vektlegges tungt ved vurdering av om det kan gis dispensasjon fra det aktuelle formålet.

Når de antikvariske myndigheter har uttalt seg negativt til tiltaket må det legges til grunn at det ikke ivaretar de kulturelle verdiene på stedet. Når formålet med bestemmelsen er å sikre at dette ivaretas vil det å gi dispensasjon etter kommunens syn føre til at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.

Da hensyn bak bestemmelsen er vesentlig tilsidesatt er ikke vilkåret i pbl. § 19-2 oppfylt.

Det må videre vurderes om hensyn bak formål naturvernområde i sjø blir vesentlig tilsidesatt.

Hensyn bak formål naturvernområde i sjø er å ta spesielt hensyn til naturmangfoldet og de verdier dette representerer, og at tiltak i området ikke skal forringe naturmangfoldet. Dette gjelder ikke bare selve tiltakene, men også det arbeidet som utførelsen av tiltaket medfører, f. eks. bruk av gravemaskin og andre anleggsmaskiner. Arbeidet skal utføres så skånsomt som mulig.

Det fremgår av planbestemmelsene § 13 at «*området skal sikres som et viktig sjøfuglområde*», og i § 15 at «*anlegg for havn, kaier , molo eller flytebrygger tillates ikke etablert.*» En naturlig tolkning av bestemmelsen tilsier at det heller ikke tillates utvidelse av etablerte anlegg.

Kommunen ser svært alvorlig på det arbeid som er utført uten tillatelse. Dersom riktig saksbehandling hadde vært fulgt ville kommunen satt som vilkår for utføringen av arbeidet for å unngå forstyrrelser på hekkende fugl. Det er sterkt beklagelig at arbeidet ble påbegynt uten tillatelse slik at dette ikke kunne vurderes. Det er ikke sagt noe i søknaden eller klagen om hvilke tiltak som

eventuelt ble gjort for å ivareta naturmangfoldet ved de utførte arbeidene. Uten en konkret beskrivelse av utførelsen kan det ikke legges til grunn at dette er ivaretatt verken i det som er utført eller det som er omsøkt som ikke er utført.

Kommunen anser hensyn bak bestemmelsen å være vesentlig tilsidesatt.

Det må videre vurderes om hensyn bak pbl. § 1-8 er vesentlig tilsidesatt.

I strandsonen skal det etter pb1 § 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.

Da det er snakk om utvidelse og vedlikehold av eksisterende kai, anses ikke tiltaket å føre til særlig økt grad av privatisering av området. Privatisering er imidlertid bare ett av hensyn bak § 1-8. Det skal også tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø i strandsonen. For å ivareta disse hensyn er det regulert hensynssoner i området, i sjø er det regulert naturvernområde, og på land er det regulert kulturelt landskapsområde.

Tiltaket er vurdert av kulturminnemyndighetene til ikke å ivareta det vernede området på land på en tilfredsstillende måte. Kommunen stiller seg bak denne vurderingen. Siden vilkårene for å gi dispensasjon fra formål plan ikke anses oppfylt, vil hensyn bak § 1-8 også bli vesentlig tilsidesatt i dette tilfellet.

## 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. 41/20 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 50 bnr. 47 - Klage på avslag

Tegninger

AVSLAG - Vedlikehold/reperasjon av brygge - gnr. 50 bnr. 47 - Falnes P.gård

Vedlegg A-1 - Tilsynsrapport

Vedlegg A-2 - Vedlegg til tilsynsrapport - Planbestemmelser og foto

Vedlegg B-1 - Søknad om dispensasjon §1-8

Vedlegg B-2 - Vedlegg til søknad foto

Vedlegg B-3 - Vedlegg til søknad sit-kart.

Vedlegg B-4 - Vedlegg til søknad tegninger

Vedlegg C-1 - Søknad om disp. formål plan

Vedlegg C-2 - Nabomerknad+tilsvar

Vedlegg C-3 - Ny nabomerknad

Vedlegg C-4 - Illustrasjon

Vedlegg D-1 - Fylkeskommunens uttale.

Søknad om tillatelse

Oversiktskart