



Jarl Olav Torkelsen  
POSTBOKS 216  
4297 SKUDENESHAVN

Dato: 26.05.2023  
Dokumentnummer: 22/3999-22  
Saksbehandler: Birthe Smistad

## Avslag - Temporær brygge - gnr. 50 bnr. 13 - Austre Karmøyveg 870

<b>Adresse</b> Austre Karmøyveg 870	<b>Gårdsnr.</b> 50	<b>Bruksnr.</b> 13	<b>Festenr.</b>	<b>Seksjonsnr.</b>
<b>Ansvarlig søker</b> Jarl Olav Torkelsen POSTBOKS 216 4297 SKUDENESHAVN	<b>Tiltakshaver</b> Jarl Olav Torkelsen POSTBOKS 216 4297 SKUDENESHAVN			
<b>Type tiltak/bygning</b> Anlegg / brygge				

### Vedtak

Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2, jf. § 1-8 og 12-4.

Søknaden gjelder bryggeplattning.

Søknaden er avhengig av dispensasjon fra pbl. §§ 1-8 og 12-4, herunder formål LNF.

Det foreligger ikke merknader til søknaden.

Bryggeplattning er søknadspiktig etter pbl. § 20-3, dette fordi tiltak ikke kan anses som midlertidig, tiltak er heller ikke vurdert som «andre mindre tiltak» som kommunen etter skjønn kan behandle som § 20-4. Bryggeplattningen er omtalt som midlertidig og temporær, men selv om plattningen i seg selv kan fjernes etter behov så er bryggen vurdert som varig. Dette fordi festeanordningene alltid vil være der og det er ikke slik at tiltaket vil bli fjernet i løpet av en 2 – års periode. Det er bare plattningen som fjernes utenom sommertid, men bryggeanordningen er likevel varig. Bryggen er derfor vurdert å være et tiltak som ikke er midlertidig. Videre er plassering i LNF-område vist som hensynsone bevaring kulturmiljø, og i strandsonen.

---

Sektor areal og byggesak behandler denne sak etter delegert myndighet tildelt sektoren.

### Opplysninger om byggesaken

#### Arealplan

Regulering : 193 – Auste, Falnes  
Formål : LNF, bevaring av kulturmiljø

#### I søknad:

##### Brygge

Bebyggd grunnflate : 8 m<sup>2</sup>

##### Avstand

Nabogrense : 9 m  
Nærmeste bygning : 20 m

Veimidte : 60 m

### **Uttalelser fra andre myndigheter og sektorer**

Område er vist som hensynssone – bevaring kulturmiljø. Kommuneantikvar har ingen uttalelse til tiltaket.

Uttale naturforvalter i kommunen: «Jeg har få merknader. Bryggen er liten og berører et svært lite område. Det er registrert tareskog her, men den er stor og strekker seg rundt mesteparten av øya. Så sant brygga ikke utvides mer på sikt, ser jeg ingen store problemer med dette. Men man må ta med i vurderingen at strandsonen er under konstant press og vurdere samlet belastning på økosystemer jf. naturmangfoldloven § 10. Man bør også vurdere presedensvirkningen og om tiltaket faktisk er nødvendig».

Landbruksfaglig vurdering: Området er vist som bebyggd i markslagskart og det er ingen landbrukshensyn som anses tilsidesatt.

Statsforvalteren i Rogaland har hatt saken til uttale: «Først vil me påpeike at det her er tale om ei brygge, og ikkje ei midlertidig eller temporær brygge slik som tiltakshavar og kommunen viser til. Me oppfordrar kommunen til å halde seg til definisjonar som angitt i lova og ikkje lage eigne definisjonar av brygger og andre byggverk. Dette svekker rettstryggleiken til tiltakshavar, og er uheldig for sakshandsaminga.

Sjølv om brygga tas ned om vinteren, vil den komme i strid med gjeldande kommuneplan sitt føremål, som er LNF-føremål. Den vil også like mykje som ei brygge som blir brukt heile året vere i strid med byggeforbodet i plan- og bygningsloven § 1-8. Det er slik me kan sjå det kanskje spesielt i sommarhalvåret at strandsonevernet i pbl. § 1-8 gjer seg gjeldande, av di det er då ålmenta i større grad vil oppsøke strandsona og nyte friluftslivet, og slik privatisering vil føre til å redusere den frie ferdsla i strandsona. Me er av den klare oppfatning av at omsynet bak føresegna blir vesentleg tilsidesett i denne konkrete saka. Det er difor ikkje naudsynt å gå vidare i dispensasjonsvurderinga for å vurdere om fordelane er større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Me vil på bakgrunn av dei ovannemnde vurderingane **rå ifrå at** det blir gitt dispensasjon til oppføring av omsøkt brygge, då den er i strid med både LNF-føremålet i kommuneplanen og ikkje minst byggeforbodet i plan- og bygningslova § 1-8.»

Rogaland fylkeskommune har hatt saken til uttale: «Tiltaket gjelder brygge på 8m<sup>2</sup> som kun skal brukes om sommeren. Bryggerammen er festet på punkter som er boret fast i fjell, og det er ikke støpt med betong. Bryggeplattingen består av innfestede bord i tre som skal fjernes hver høst/vinter når brygga ikke er i bruk. Fylkesdirektøren vil bemerke at selv om bryggeplattning skal tas bort når brygga ikke er i bruk, så kan ikke omsøkt konstruksjon defineres som en temporær eller midlertidig brygge. I denne saken må omsøkt tiltak behandles som en permanent brygge.

Brygga er forholdsvis liten og fra et kulturvernperspektiv vurderes den å ha begrenset virkning i kulturmiljøet. Fylkesdirektøren ser imidlertid at denne saken kan skape negativ presedens i bevaringsområder. Fylkesdirektøren fraråder som regel tiltak som kan skape negativ presedens i kulturmiljø som er regulert med hensynssone bevaring. Vi anbefaler derfor kommunen å gi en vurdering av eventuelle presedensvirkninger som omsøkt tiltak kan medføre. Det er viktig at dette er en del av vurderingsgrunnlaget, før kommunen fatter vedtak i saken.»

### **Dispensasjoner**

Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven § 1-8 og formål LNF og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

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.

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse:

«Brygga er 8 m2, kun for bruk om sommeren og er fjernet resten av året.

Brygga blir brukt til fortøyning av en landstedsbåt og plassering av et lite akvarium som er blitt veldig populært for barna i familien som er tilknyttet fritidseiendommen Auste. Ettersom terrenget tilsier at det er veldig vanskelig og uttrykt å komme om bord i landstedsbåten på en sikker og god måte er brygga laget med tanke på å unngå ulykker og med fokus på HMS. Dette gjelder både for barn og voksne tilknyttet familien.

Innfestningsmetoden som er benyttet er at en har boret hull i fjellet der en har gysset fast armeringsjern, det er ikke brukt betong eller fester i sjøen. Dette er en skånsom feste måte, med liten synlighet og lite eller ingen endring sett opp mot bevaring av det eksisterende landskapet. Bryggerammen sperrer ikke for fri ferdsel i strandsonen.

Allmenn tilgjengelighet eller naturverdier endres ikke, det heller ingen ulempe tilknyttet tiltaket. Tiltaket berører ikke regionale interesser. Fordelen anses større enn ulempene. Ref. tillatelse til tiltak på nabotomta Gnr 50/46.

Det er ingen naboer som har innsigelser til tiltaket som ligger ca. 9 m. fra nærmeste nabogrense».

Kommunens begrunnelse for å ikke gi dispensasjon fra LNF-formålet.

*Hensynet bak bestemmelsen er vesentlig tilsidesatt*

De generelle hensyn bak at et område avsettes til LNF-formål 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.

I kommunens markslagskart er området vist som bebygd. Det er likevel hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv og naturområder som vil bli tilsidesatt av omsøkt brygge. Området hvor bryggen er plassert er ikke avsatt til bebyggelse, slik som for eksempel naustformål, det er videre både et bevaringshensyn og strandsonens hensyn å ivareta. En bryggeplattning som kommer opp på sommerstid kan påvirke allmennhetens bruk av område til friluftsliv og det er ingen fordeler for allmennheten, natur-, eller kulturmiljø å ha denne bryggen her.

Kommunens begrunnelse for å ikke gi dispensasjon fra LNF-formålet.

*Hensynet bak bestemmelsen er vesentlig tilsidesatt*

I strandsonen skal det etter pbl. § 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.

Allmenn ferdsel anses ikke som veldig påvirket av bryggen, dette fordi den ikke er der hele året. Det er videre ikke brukt betong eller fester i sjøen, men boret ett hull i fjellet til armeringsjern. Eksisterende landskap er derfor i stor grad bevart.

Det er likevel på sommerhalvåret at bryggeplattningen blir satt opp og brukt, og det er også på denne tiden at strandsonevernet i pbl. § 1-8 gjør seg mest gjeldende, som Statsforvalteren skriver. Bryggen vil virke privatiserende på et område avsatt til landbruk/natur/friluftsliv og som i tillegg det er knyttet bevaringshensyn til. Kommunen har i tidlig behandling av søknad vært noe i tvil, men på bakgrunn av de uttaler som er kommet inn mener kommunen at hensyn bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.

Samlet vurdering

Det vil ikke være behov for å vurdere vilkåret om fordeler/ulempene så lenge det første vilkåret ikke er oppfylt, men kommunen nevner likevel at det kun er fordeler for tiltakshaver i denne saken, og dette er noe som kommunen ikke kan legge vekt på. Eiendommen har allerede godkjent brygge, videre er det tilgang/vei fra land. Kommunen kan ikke se behov for brygge som omsøkt, utover private ønsker.

Presedensvirkningene i denne saken har stort farepotensiale, dette fordi det er LNF-område, bevaring og strandsoner. Å gi dispensasjon til brygge med en slik plassering vil være svært uheldig.

Tiltakshaver nevner naboeiendom og at tiltak her bør åpne opp for at omsøkt tiltak også skal godkjennes. Kommunen kan ikke se at sak 20/26599 på gbnr. 50/46 er direkte sammenlignbar. Dette var tillatelse til renovering av naust, hvor en liten bro og flytting av stein ble vurdert ikke søknadspliktig. Videre blir hver sak vurdert konkret, og kommunen kan uansett ikke se at tillatelse gitt på gbnr. 50/46 skal åpne opp for omsøkt tiltak på 50/13.

Kommunen mener at vilkårene for dispensasjonen **ikke** er oppfylt, jf. pbl. § 19-2, og det gis derfor **ikke** dispensasjon.

### Nabovarsling

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

### Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

Gebyr	Pris	Antall	Beløp
3.18.1-2022 - Alle andre søknadspliktige tiltak, og mangelbrev - Medgått tid - pr påbegynt time	1050	1	1050
3.10.8-2022 - Murer/levegger/brygger/basseng etc.	5200	1	5200
3.12.2-2022 - Dispensasjon fra: Plankrav, byggeforbud §1-8 eller kommuneplan. Gjelder i uregulert område eller områder med plankrav eller som krever uttalelse fra andre myndigheter	15000	2	30000
<b>Totalt gebyr å betale</b>			<b>36250</b>

Faktura blir ettersendt til tiltakshaver.

### 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, sjettede ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 681/23.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø  
konst. areal- og byggesakssjef

Birthe Smistad  
saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

### Kopi til:

Rogaland fylkeskommune	Postboks 130 Sentrum	4001	STAVANGER
Statsforvaltaren i Rogaland	Postboks 59 Sentrum	4001	STAVANGER

### Vedlegg:

Søknad om tillatelse til tiltak

## Klagerett

Du har rett til å klage på dette vedtaket. Klageretten er omtalt i forvaltningsloven § 28.

<b>Klagefrist</b>	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.
<b>Innhold i klagen</b>	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.
<b>Hvem sender du klagen til?</b>	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.
<b>Klageinstans</b>	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.
<b>Rett til å se dokumentene og til å kreve veiledning</b>	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.
<b>Kostnadene med klagesaken</b>	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.
<b>Klage til sivilombudsmannen</b>	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.