



Fiskeridirektoratet
Postboks 185 Sentrum
5804 BERGEN

Dato: 13.06.2023
Dokumentnummer: 23/582-8
Saksbehandler: Birthe Smistad

Oversender søknad til uttalelse - etablering av brygge - gnr. 120, bnr. 23 - Haugen 25

Tiltak: etablering av brygge
Byggested: Gbnr: 120/23 Haugen 25
Tiltakshaver: Svein Jarle Fagerheim
Ansvarlig søker: Kvala Arkitekter As

Karmøy kommune har 19.01.23 mottatt søknad om brygge, tiltak i sjø. Søknad er siden revidert hvor brygge er gjort mindre etter varsel fra kommunen om avslag.

Informasjon om tiltaket

- **Planstatus og arealanvendelse:**
Kommuneplanens arealdel: Fritidsbebyggelse, bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- **Søknad om dispensasjon fra:**
Kommuneplan pkt. 1.3

Pbl. § 1-8

(Kommuneplan pkt. 8.2 (f) - Bryggestørrelse for fritidsbebyggelse der det i utgangspunktet ikke stilles krav til regulering: lengde i front ikke større enn 2,5 m. Men denne bestemmelsen gjelder ikke for omsøkt eiendom og dispensasjon er ikke nødvendig.)

- **Tiltakshavers begrunnelse:**
«Vi søker dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8, byggegrense langs sjøen, for etablering av en brygge. Samtidig søker vi dispensasjon fra kommuneplanens § 8.2 bokstav f, om bryggers lengde/bredde.

Hensynet bak byggeforbudet langs sjøen er å ta særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. I forbindelse med søknaden har vi sjekket temakart-Rogaland og fått gjennomført en DOK-analyse for å kartlegge hvilke av disse verdiene som blir berørt. På bakgrunn av undersøkelsene er det landskap som synes å være det vesentlige hensynet. Området er også for bratt til at en kan gå innover langs Juvika, og tiltaket vil dermed ikke medføre noen begrensninger for friluftslivet.

Omsøkte tiltak omfatter en brygge med 11 meter front og totalt 8,4 meter dybde, plassert inne i en bukt. Hoveddelen av dette er, slik det kommer frem av flyfoto til høyre, areal på land eller veldig grunt område. Bryggen strekker seg derfor ikke lenger ut enn det som er nødvendig for å få tilstrekkelig dybde for en liten båt. Forholdene på stedet tilsier at dette gir en bedre tilpasning til landskapet og vær og vind, enn en smal flytebrygge som i større grad må strekke seg ut i sjøen mot vest. Plasseringen kan sammenlignes med bryggen som er etablert på motsatt side av Juvika på eiendom med gbnr. 122/191, der bryggen er plassert inne i en vik med en front på omtrent 10-11 meter.

Grunnen til at arealet strekker seg innover land er at terrenget har et søkk som det er naturlig å innlemme i bryggen. Bryggen skal fundamenteres med peler og med overflate i tre.

Slik det kommer frem av bildet til høyre, vil en slik utførelse i tre være godt tilpasset landskapet.



Ifølge kommunen er hensynet bak bestemmelsen om brygger/kaier i KPA punkt 8.2, å tilrettelegge for brygger i områder med fritidsbebyggelse og samtidig begrense bryggenes størrelse. Bestemmelsen tillater brygger med front på inntil 2,5 m. Vi forstår dette som at det er ønskelig å ha nøkterne brygger som er tilstrekkelige for sin funksjon. En typisk flytebrygge vil ha en slik front, men vil da også stikke et stykke ut fra land. Vårt forslag er å bruke buktens naturlige avgrensning. Da vil det ikke være behov for å ha tiltaket langt ut i sjø, fordi båten kan ligge langs brygga. Slik vi ser det vil dette også imøtekomme intensjonen om å ha en nøktern brygge.

Vi kan ikke se at bryggen vil vesentlig tilsidesette eller medføre ulemper for de hensyn som bestemmelsene om byggeforbud langs sjø og bryggestørrelse skal ivareta. Brygger er en naturlig del av fritidseiendommene i området og denne bryggen vil gli godt inn i terrenget og ikke fremstå som noe fremmedelement i landskapet. Fordelen er at tiltakshaver kan føre opp et tiltak som gjeldende kommuneplanen tilrettelegger for. En tillatelse vil dermed være i tråd med lovens formål om forutsigbarhet. På bakgrunn av begrunnelsen over mener vi vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd er innfridd og håper på en positiv behandling fra kommunen.»

«I tillegg til søknad om dispensasjon som allerede er levert, vil vi komme med en utdypet begrunnelse for dispensasjon fra kommuneplanen § 1.3 – krav til reguleringsplan:

«På eiendommer større enn 3 daa kan tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 20-1 og 20-2 formål ikke finne sted før eiendommen inngår i detaljplan. Det samme gjelder om det planlegges oppført bygninger med 4 eller flere boenheter.»

Vi legger til grunn at hensikten med å kreve reguleringsplan før det kan gis byggetillatelser, handler om å sikre en helhetlig og grundig vurdering av arealbruken på tomten.

Tiltaket som nå søkes godkjent er en liten brygge i utkanten av eiendommen. Opprinnelig forslag viste 11 meter bryggefront, men dette er redusert til 6 meter i gjeldende forslag. Plasseringen av bryggen vil ikke legge føringer for mulig utnyttelse av tomten ellers og vil dermed heller ikke vanskeliggjøre et eventuelt fremtidig planarbeid. Hensynet bak bestemmelsen blir dermed ikke vesentlig tilsidesatt og vi kan heller ikke se at tiltaket vil føre til noen form for ulemper for hensynet bak kravet om regulering. Tiltakets størrelse og omfang tilsier også at en planprosess ikke vil kunne tilføre saken noe mer informasjon enn det som kan gjøres gjennom en dispensasjonsbehandling. Samtidig vil formalitetene i en planprosess gi en vesentlig økning i kostnader.

Når det gjelder fordeler med tiltaket har kommunen i senere tid (2021) vektlagt følgende begrunnelse som en fordel etter plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd: «Kommunen mener det foreligger økonomiske og samfunnsmessige fordeler med å gi dispensasjon for et tiltak som det foreliggende, sett hen til at det er gitt planmessig avklaring på at brygger skal kunne oppføres i denne delen av strandsonen. Det anses å være en fordel å plassere slike tiltak i områder som er bebygde, for å dempe presset på ubebygde del av strandsonen.»

Bryggen som vi søker godkjent vil på samme måte som kommunen har beskrevet over, være planavklart. Fordelen med å gi dispensasjon vil da være at tiltakshaver kan bygge et tiltak som gjeldende kommuneplan tilrettelegger for. En tillatelse vil dermed være i tråd med lovens formål om forutsigbarhet.

Avslutningsvis vil vi også vise til Kommunal og distriktsdepartementets rapport fra januar 2023, om dispensasjoner fra arealplaner, utarbeidet av Holth & Winge. Der stilles det spørsmål til nødvendigheten av slike plankravsbestemmelser. Spørsmålet kommer som følge av at det allerede er en selvstendig hjemmel i

loven til å kreve regulering for gjennomføring av tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. En egen bestemmelse i arealplaner fremstår derfor, ifølge Holth & Winge, som unødvendig.

Oppsummert mener vi at hensynet bak plankravet ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene er klart større enn ulempene. Vi ser frem til en positiv behandling av søknaden.»

- **Kjente kulturminner:**

Ingen kjente.

- **Naturmangfold:**

Naturforvalter i kommunen har hatt saken til uttale:

«Konklusjon: Det er ikke registrert naturverdier som bryggen kommer i direkte konflikt med, men tiltaket bidrar til bit-for-bit nedbygging og kan øke samlet belastning på økosystemet i strandsonen.

Det søkes om å bygge landbasert brygge ved Haugen, Røyksund. Bryggen vil være 11x8 meter.

Området er sjekket i Temakart-Rogaland og Artskart. Det er ikke registrert trua naturtyper eller trua arter i direkte konflikt med bryggen. I sjøområdet rundt er det registrert diverse rødlista sjøfugler som makrellterne (sterkt trua), gråmåke (sårbar), svartand (sårbar). Fuglene bruker trolig et større område i nærheten som leveområde. Ut fra naturmangfoldloven § 8 om kunnskapsgrunnlag vurderes dette til å være godt nok i forhold til tiltakets størrelse. Føre-var-prinsippet i nml. § 9 kommer derfor ikke til anvendelse.

Den samlede belastningen på økosystemet jfr. nml § 10 skal vurderes. Tiltaket er relativt lite i seg selv, men bidrar til bit-for-bit nedbygging av økosystemene i strandsonen. I det aktuelle området finnes det spredt fritidsbebyggelse med brygger fra før, men for fugleliv og annet naturmangfold er det viktig at en del av strandsonen forblir slik den er også her. Overgangen mellom land og sjø brukes blant annet av fuglene til matsøk. Strandsonen er svært utsatt for utbyggingspress. Hensikten med byggeforbudet i 100-metersbeltet etter plan- og bygningsloven er at det skal tas særskilt hensyn til natur-, kulturmiljø, friluftsliv, landskap og allmenne interesser.

Jfr. nml §§11-12 er det tiltakshaver som skal bære kostnadene ved eventuell miljøforringelse og sørge for miljøforsvarlige teknikker.»

Vurdering av om dispensasjon bør gis:

Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven § 1-8 og kommuneplan pkt. 1.3 og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

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.

Kommunens begrunnelse for å ikke gi dispensasjon fra pbl. § 1-8

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.

Tilgjengelig strandsone ned mot sjø er mer eller mindre blitt vekke i omsøkt område, mye på grunn av fritidsboligene som ligger der. Brygge her vil ytterligere privatisere og bygge ned strandsonen. Det er en lang strekning med uberørt og ubebygde strandlinje kommunen mener bør bevares.

Omsøkte tiltak omfatter brygge som er redusert fra 11 m i front til 6 m. Og på det meste redusert fra 8,4 m bred til 8,3 m. Tiltaket er plassert i et område som er bebyggt med fritidsboliger, samt en del brygger/kaier langs sjøen. Det er naturverdier som kan bli påvirket og hensynet til strandsonenedbygging mener kommunen må veie tungt i dette tilfellet.

Ansvarlig søker viser til de ulike bryggene i området, men de fleste av disse har vært der siden før 2002, mens ny flytebrygge ble godkjent 120/137 som erstatning for gammel flytebrygge. Videre er det også mindre reguleringsplaner i området for småbåthavn og båtanlegg vann/strand. Kommunen kan vanskelig se at eksisterende situasjon skal tale for en videre nedbygging av strandsonen.

Kommunens begrunnelse for å ikke gi dispensasjon fra kommuneplan pkt. 1.3

Hensynet bak bestemmelsen er vesentlig tilsidesatt

Plankravet skal sikre bred, helhetlig og grundig vurdering av arealbruken i et bestemt område, hvor offentlige myndigheter, grunneiere og andre berørte får anledning til å fremme sine synspunkter i prosessen frem mot reguleringsvedtaket.

Det er i samsvar med kommuneplanens intensjon å tilrettelegge for brygger, da det er egne bestemmelser for dette jf. kommuneplan pkt. 8.2 f. Men dette gjelder likevel ikke for denne eiendommen da det er krav til regulering for eiendommer større enn 3 daa.

Eiendommen her er 8,8 daa. Kommunen mener fortsatt at det bør stilles krav til regulering. Fortrinnsvis bør dette gjøres for hele strandlinjen langs der det er avsatt til fritidsbolig, dette fordi en og en liten plan per eiendom ikke kommer til å løse så mye, men at man lager plan for en større del av strandlinjen for å vise at man ivaretar hensynene som står i de statlige planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen. Man må få med seg naboene for å kunne vise at tiltakene/brygge kan avbøtes og at andre interesser enn deres egne ivaretas.

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

Har du innspill?

Før kommunen behandler saken videre, ber vi om deres uttalelse. Frist er satt til 11.07.2023.

Vedlagt følger kopi av søknad med vedlegg.

Har du spørsmål?

Ta kontakt om dere har spørsmål i saken.

Med hilsen

Birthe Smistad
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Kvala Arkitekter As
Svein Jarle Fagerheim

Vestheimvegen 49
Kollbudalen 33a

4250
5124

KOPERVIK
MORVIK

Vedlegg:

Gnr. 120, bnr. 23 - Revidert forslag

Situasjonsplan

Situasjonsplan m_flyfoto

Sjøkart

Snitt

Varsel om retur - Gnr. 120, bnr. 23 - Etablering av brygge - Haugen 25

Gnr. 120, bnr. 23 - Svar på oppfølging av tilbakemelding

Foreløpig svar på søknad - etablering av brygge - gnr. 120, bnr. 23 - Haugen 25

Gnr. 120, bnr. 23 - Oppfølging av tilbakemelding

Gnr. 120, bnr. 23 - etablering av brygge - Haugen 25

Dispensasjonssøknad

Situasjonsplan - sjøkart

Situasjonsplan

Situasjonsplan med flyfoto

Situasjonsplan - andre brygger

Tegning - nytt snitt

Gnr. 120, bnr. 23 - Utdypet søknad om dispensasjon