



Kvala Arkitekter As
Vestheimvegen 49
4250 KOPERVIK

Dato: 13.07.2023
Dokumentnummer: 23/582-13
Saksbehandler: Birthe Smistad

Avslag - etablering av brygge - gnr. 120 bnr. 23 - Haugen 25

Adresse Haugen 25	Gårdsnr. 120	Bruksnr. 23	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker Kvala Arkitekter As Vestheimvegen 49 4250 KOPERVIK	Tiltakshaver Svein Jarle Fagerheim Kollbudalen 33a 5124 MORVIK			
Type tiltak/bygning Anlegg / Brygge				

Vedtak

Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 jf. § 1-8 og 11-6, herunder kommuneplan pkt. 1.3.

Søknaden gjelder oppføring av brygge.

Søknaden er avhengig av dispensasjon fra pbl. § 1-8 og kommuneplan pkt. 1.3. (Det er også søkt dispensasjon fra 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.)

Det foreligger ikke merknader til søknaden.

Brygge ønskes oppført i strandsonen, på eiendom med størrelse 8,8 daa hvor hele østsiden er strandlinje. Søknad har gått gjennom revidering, hvor tiltak er gjort mindre. Kommunen kan likevel ikke se at vilkårene for dispensasjon er oppfylt.

Adresse Haugen 25	Gårdsnr. 120	Bruksnr. 23
Lengde i front	6 m	
Bredde	På det lengste 8,2 m	

Tegningsdokumentasjon

Avslag er basert på tegningsdokumentasjon datert 3. mai 2023 med journaldato 4. mai 2023.

Søknad om ansvarsrett

Foretak	Funksjon	Tiltaksklasse
Kvala Arkitekter As	SØK Hele tiltaket	1
Kvala Arkitekter As	PRO Ansvar jf. søknad	1

Opplysninger om byggesaken

Arealplan

Kommuneplan : Fritidsbebyggelse på land. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone i sjø.

Tekniske anlegg

Overvann : Til terreng

Avstand

Nabogrense : > 4 m

Nærmeste bygning : > 8 m

Tiltakets konsekvenser for naturmangfoldet

Naturforvalter har hatt saken til uttale når bryggen var 11x8, men det samme vil gjelde også for revidert søknad:

«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.»

Uttalelser fra andre myndigheter

Statsforvalter har hatt saken til uttale: «Byggeforbudet i pbl. § 1-8 gjelder de tiltak som fremgår av pbl. § 1-6, med unntak av fasadeendringer. Dette innebærer at det i 100-metersbeltet langs sjøen ikke er tillatt å iverksette oppføring, rivning, endring, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg, terrenginngrep eller opprettelse og endring av eiendom. Avklaring av arealbruk i strandsonen skal skje gjennom planlegging, og ikke gjennom enkeltvis dispensasjoner. Dette gjøres først og fremst i kommuneplanens samfunns- og arealdel. I henhold til statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjø er Karmøy en sone 2 kommune, med stort press på arealene langs sjø. Byggeforbudet skal her praktiseres strengt. I dette tilfelle er kyststripen relativt uberørt (med unntak av denne tomten), og en brygge her vil være privatiserende for området. Vi er enig i kommunen sin vurdering, og fraråder at man gir dispensasjon til tiltaket.

[...]

Konklusjon

Vi støtter kommunens vurdering om å avslå søknaden om brygge, og ber kommunen gjennomgå tiltakene på eiendommen jf. pbl. § 32-1.»

Rogaland fylkeskommune har hatt saken til uttale: «Fylkesdirektøren har ingen merknader til søknaden eller til eit eventuelt vidare fysisk tiltak, men vil minne om at sjølv om det pr. i dag ikkje er kjent automatisk freda kulturminne i tiltaksområdet, må eventuelle funn ved gjennomføringa av planen straks bli melde til Rogaland fylkeskommune, og alt arbeid må stansast inntil vedkommande myndigheit har vurdert/nærare dokumentert funnet, jfr. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.»

Karmsund Havn har hatt saken til uttale: «Ved planlegging i sjø må ta det tas hensyn til sjøvertsferdsel, og det er derfor viktig at det ikke planlegges tiltak/aktiviteter som kan komme i konflikt med framkommeligheten i farleden.

Karmsund Havn IKS har, utfra en havne og farvannsmessig vurdering, ikke på nåværende tidspunkt særlig merknader til de arealdisponeringer som er tenkt gjort i sjø. De tiltak som planlegges etablert må prosjekteres og dimensjoneres slik at de tåler den belastningen de kan bli påført i farvannet.

Karmsund Havn IKS vil minne om at alle tiltak som kan påvirke sikkerheten eller framkommeligheten i farvannet også krever tillatelse etter lov om havner og farvann av 21.juni 2019, og ber om at saken oversendes for behandling dersom det gis dispensasjon i saken.»

Fiskeridirektoratet, Kystverket og Fiskarlaget har hatt saken til uttale, men det er ikke kommet noen merknader.

Dispensasjoner

Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven § 1-8 og kommuneplan pkt. 1.3 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:

«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.»

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 ubebygd 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 bebygd 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 det gis derfor **ikke** dispensasjon.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

3.12.2 - Dispensasjon fra: Plankrav, byggeforbud §1-8 eller kommuneplan. Gjelder i uregulert område eller områder med plankrav eller som krever uttalelse fra andre myndigheter	15600	2	31200
3.10.8 - Murer/levegger/brygger/basseng etc.	5000	1	5000

Totalt gebyr å betale			36200
------------------------------	--	--	--------------

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, sjetted ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 940/23.

Med hilsen

Silvia May Stange
areal- og byggesakssjef

Birthe Smistad
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Fiskeridirektoratet	Postboks 185 Sentrum	5804	BERGEN
Karmsund Havn IKS	Postboks 186	5501	HAUGESUND
Kystverket	Postboks 1502	6025	ÅLESUND
Rogaland fylkeskommune	Postboks 130 Sentrum	4001	STAVANGER
Statsforvaltaren i Rogaland	Postboks 59 Sentrum	4001	STAVANGER
Svein Jarle Fagerheim	Kollbudalen 33a	5124	MORVIK
Sør-Norges Fiskarlag			

Vedlegg:

Situasjonsplan

Klagerett

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

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