



Fiskeridirektoratet

Dato: 25.09.2023

Postboks 185 Sentrum

Dokumentnummer: 23/7021-2

5804 Bergen

Deres referanse:

Saksbehandler: Ingvill Granodd

## Oversender søknad til uttalelse - dispensasjon fra LNF-formål og FFFNA-formål i sjø, og byggeforbud i strandsone - gnr. 74, bnr. 2 - Ytralandvegen 66

Tiltak: endring av bygg, tilbygg  
Byggested: Gbnr: 74/2 Ytralandvegen 66  
Tiltakshaver: Veiding As  
Ansvarlig søker: Kvala Arkitekter As

### Informasjon om tiltaket

Tiltaket gjelder bruksendring av del av bygning, utvidelse av kai og oppføring av forstøtningsmur og veranda. Omsøkte tiltak ligger i LNF-område og FFFNA-område i sjø i gjeldende kommuneplan.

### Historikk

Det ble 04.09.2008 gitt rammetillatelse til et sjøhus med kontoravdeling. Ved en endringstillatelse 10.12.2009 ble situasjonsplan vedtatt med 3 m avstand til grense i sørvest og 2 m til grense i nordvest mot 72/36.

En søknad om bruksendring av andreetasje til fritidsbolig ble avslått 04.02.2016. Statsforvalter (Fylkesmannen) stadfestet 02.08.2016 avslaget.

Søknad om bruksendring av andreetasje til overnatting for mannskap innkom 26.07.2023. Plantegning av endringen var nøyaktig den samme som ble avslått i søknaden om fritidsbolig. Kommunen ba om en redegjørelse for den omsøkte bruken og behovet. Det kom da inn en revidert plantegning, der det ene soverommet er endret til kontor/arkiv. Soverom har blitt endret til soverom/hvilerom, og stue har blitt endret til spiserom/oppholdsrom.

Veranda har blitt oppført uten søknad mellom 2017 og 2021.

### Kulturminner

Det er ikke registrert kulturverdier på stedet.

### Natur

Kommunens naturforvalter har gitt følgende uttalelse:

**«Konklusjon: Kaien kommer ikke i direkte konflikt med kjente viktige naturverdier utenom en større skjellsandforekomst. Likevel er tiltaket et inngrep i strandsonen og bidrar til bit for bit-nedbygging og negative konsekvenser for naturmangfoldet her. Samlet belastning på økosystemet må vektlegges.**

Det søkes om å få godkjent allerede oppført kai på eiendom med gnr./bnr. 74/2, Ytraland. Kaien strekker seg ca. 8 meter langs land og ca. 3 meter ut i sjø.

Området er sjekket i Temakart-Rogaland og Artskart. Det er registrert en skjellsandforekomstder kaien er plassert. Forekomsten er stor og strekker seg fra flyplassen i nord til Veavågen i sør. 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 må likevel vurderes. Tiltaket kan bidra til en bit for bit utbygging og forringelse av strandsonen i området. Strandsonen er konstant under stort utbyggingspress. Det bør derfor tas med i betraktningen om dette tiltaket kan føre til presedens og øke sannsynligheten for at flere lignende tiltak blir gjennomført i området i fremtiden. Det vil i så fall føre til større negative konsekvenser for naturmangfoldet i strandsonen i området på sikt.

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. Strandsonen er viktig for en rekke arter, f.eks. fisk og andre marine dyr som lever og finner mat på grunt vann. Det samme gjelder for sjøfugler. Mange sjøfugler er rødlista og utrydningstrua.

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

### **Landbruk**

Det er ingen landbruksinteresser knyttet til denne sjøhusteigen. Det ligger flere sjøhus langs sjøen. Terrenget er bratt og det er ikke dyrket mark her.

### **Friluftsliv**

Det er ikke friluftinteresser på denne eiendommen. Det er et sjøhus for en fiskebåt. Eiendommen er i enden av ei sjøhusrekke og terrenget vest for sjøhuset er bratt. Atkomst og passasje er vanskelig.

### **Dispensasjon**

Det søkes om dispensasjon for følgende forhold:

- Forbud mot tiltak i strandsonen
- LNF-formål på land
- FFFNA-formål i sjø
- (Plan- og bygningsloven § 29-4, krav til 4 m til nabogrense.) Dette berører ikke andre myndigheters interesse, da det er kommunen som bestemmer beliggenhet. Men punktet nevnes for sammenhengens skyld.

### **Tiltakshavers begrunnelse**

«I forhold til avsatt formål vil det være hensyn til natur og friluft som er relevant for omsøkt tiltak. Dette er i stor grad sammenfallende med hensyn som skal vurderes i henhold til pbl §1- 8 og vurderes derfor samlet.

Begge disse er vurdert ved oppføring av bygningen og vil i liten grad bli endret som følge av tiltaket. Eiendommen er begrenset i størrelse og er i sin helhet i bruk til fiskerivirksomheten til Veiding AS, som beskrevet i opprinnelig søknad.

Bygningen har både utforming og planløsning som tilsier en annen bruk enn formålet naust legger til rette for. I opprinnelig søknad er bygget beskrevet som sjøhus, men er gitt bygningskode 245 som er naust. Det ville vært mer korrekt å bruke bygningskode 248 Annen fiskeri- og fangstbygning også den gang og det er dette omsøkt bruksendring nå retter opp i. Eiendommen har vært nyttet til fiskeri helt siden starten og M/S Veiding har hatt sin hjemmehavn her siden 40- tallet. Det meste knyttet til virksomheten foregår fra denne eiendommen. Hele 1. etasje er i bruk til lagring av fiskeritstyr, mens 2. etasje i dag er innredet med kontor, arkiv, bad og oppholdsrom, som omsøkt i 2008. Etter bruksendringen vil man i større grad kunne ta i bruk 2. etasje til det som hele tiden har vært tiltenkt. Bruken vil som nevnt i liten grad være endret, men det er et stort behov for å også benytte arealene til overnatting i forbindelse med av- og påmønstring. Mannskap kommer tilreisende og kommer da som oftest dagen før. Ved hjemreise er dette som regel dagen etter at båten kommer til kai. I dag

er foretaket avhengig av å innlosjere mannskap på hotell og dette er svært lite hensiktsmessig. Det er avstand til nærmeste hotell og fører til store og unødvendige kostnader. Dette fremstår som svært unødvendig når det ligger til rette for denne bruken i eksisterende bygg.

Ut fra historikk, dagens situasjon og at nærmeste naboeiendom er lagt ut til formål industri vil det ikke være verken natur- eller friluftshensyn å ta hensyn til. Eiendommen og området er allerede privatisert og allmenhetens tilgang til strandsonen blir ikke endret ettersom bruken og virksomheten er den samme som i dag.

Det har vært dialog med nabo i lengre tid i forhold til ny avstandserklæring for redusert avstand til nabogrense. Både bruksendringen og omsøkt terrasse, som allerede er etablert, betinger enten samtykke fra nabo eller dispensasjon fra avstandsbestemmelsene.

Nabo gav samtykke til plassering nærmere grensen når bygget ble oppført. Det har også vært dialog med nabo vedrørende etablering av terrassen og det var nabos forslag å dra denne helt ut til grensen. Terrassen er imidlertid ikke søkt om, og dette er selvfølgelig beklagelig.

På godkjente tegninger er det tegnet inn terrassedør mot sør-vest og denne ble også satt inn ved oppføring av bygget. Det er jo da naturlig å anta at det skulle være en mulighet til å komme seg ut her, men tanken den gang var at terrenget mot nord-vest skulle gå mer ut på siden slik at terrassen hadde vært på bakken, tilsvarende som på nord-vestsiden.

Som man kan se på tegninger er det etablert en støttemur under terrassen og denne var utgangspunktet for størrelse på terrassen. Støttemuren har større avstand til grensen, men når arbeider pågikk foreslo nabo å trekke den ut. Han kunne den gang ikke se noen grunn til å trekke den tilbake så lenge den ikke gikk over grensen. Det ble uttalt at terrenget her er bratt og at avstanden ikke ville ha betydning for hans eiendom.

Det er også dette som må legges til grunn i vurderingen av dispensasjonen. Terrassen er i direkte tilknytning til platting på bakken mot nord-vest og er etablert på søyler over kaiareal. Terrassen fungerer dermed også som tak og skjerming for fiskeutstyr som lagres utendørs.

Det er god høyde under terrassen og det er helt åpent over kai og mot naboeiendommen. Plasseringen hindrer ikke tilkomst til nabo sin eiendom verken over kaien eller fra hans egen eiendom mot nord-vest.

Formålet bak pbl. § 29-4 er bl.a. brannvern hensyn og behovet for å sikre lys og luft mellom bygg og en viss avstand mellom nabobebyggelse.

Brannvern hensyn er bekreftet ivaretatt og er dermed ikke en problemstilling.

Lys og luft mellom bebyggelsen er heller ikke relevant ettersom omsøkt bygning ligger ytterst på kaien og naboeiendommen er over 2,3daa stor. Nærmeste avstand mellom omsøkt bygg og boligen til nabo er ca. 12,5m, målt i luftlinje fra hjørne til hjørne mellom bygg. I realiteten vil avstanden være større på grunn av høydeforskjell i terrenget.

For terrassen er det enda større avstand til nabobebyggelse og den vil ikke berøre noen av de hensyn 29-4 er satt for å ivareta. Naboens eiendom ligger vesentlig høyere i terrenget slik at utsyn og utsikt ikke blir berørt. Terrassen vil i liten grad være synlig fra naboens eiendom og tiltakshaver vil i svært liten grad ha innsyn på naboens eiendom.

Vi legger til grunn at avstanden til nabogrensen er en eksisterende situasjon som i liten grad blir endret som følge av tiltaket. Nabo har allerede godkjent avstanden både med erklæring og sin deltakelse og passivitet i forhold til terrassen.

Det er ingen kvalifiserte ulemper med plasseringen og vi anser vilkår for dispensasjon som oppfylt.

Vi vil vise til at Veiding AS er en lærebedrift og har hatt lærlinger med i driften de siste 4- 5 årene. Dette er naturligvis til stor nytte for begge parter, men forutsetter også at forholdene er tilrettelagt. Ofte er ikke lærlinger hjemmeværende her og det er viktig at disse blir ivaretatt på en god måte både i driften, men også ved av- og påmønstring. At det kan tilbys overnatting hvor båten legger til kai er en stor fordel og betryggende

for begge parter. Slik situasjonen er i dag har det vært tvil om det fortsatt skal kunne tilbys lærlingplass, men det er nå inngått avtale med ny lærlingplass fra høsten 2023 i regi av skolen. Lærling er ikke hjemmeværende her og det vil altså være behov for å tilby overnattingsmuligheter når båten ikke er på sjøen.

Etter vår vurdering er det en stor fordel at Veiding AS kan fortsette sin virksomhet her slik den har gjort i over 80 år, og fortsette å kunne tilby lærlingplass til et yrke som sårt trenger det. Vi vil også vise til at den godkjente bruken/ formålet i liten grad samsvarer med den faktiske situasjonen, og det som ble lagt til grunn i 2008. Omsøkte tiltak vil i liten grad føre til endringer, men vil altså rette opp i at «feil» bygningskode ble benyttet ved godkjenning av bygget. Fiskeribygning vil altså være korrekt begrep/ formål i dette tilfellet, fremfor naust.

Avslutningsvis vil vi vise til at saken er relativt unik og det er derfor ikke fare for presedens. Veiding AS er også leietaker i bygget og på den måten bidrar virksomheten til en inntektskilde for garden, ref. at eiendommen er avsatt til LNF formål.»

Kommunen etterlyste nærmere redegjørelse for behovet for og bruken av soverommene og oppholdsrommene det søkes om.

Søker leverte denne redegjørelsen:

«Hverken lærlinger eller andre medlemmer av mannskapet skal ha fast hybel mellom hver tur på sjøen. Som beskrevet i søknaden vil overnatting være begrenset til av- og påmønstring. Mannskap som skal mønstre på kommer tilreisende dagen før ankomst og reiser som regel hjem dagen etter avmønstring. Dette varierer etter når på døgnnet båten har ankomst til kai.

Hvor mannskap kommer fra varierer hvert år og for hver tur. Lærling som det er ref. til i søknaden kommer fra Moi. I tillegg er det for tiden 3 stk. av mannskapet som bor i Suldal. Det har også tidligere vært mannskap/ personell fra både Polen og Russland som åpenbart har behov for overnatting ved inn- og utreise. Andre tilfeller hvor det er behov for overnatting er når personell som utfører kontroller, vedlikehold eller reparasjon på båten kommer tilreisende. Personell kommer til tider langveis fra og denne type arbeid kan foregå over noen dager. Båten har hele tiden fullt mannskap og i sesongen legger båten kun til kai for bytte av mannskap og utstyr, samt påfyll av proviant. Samtlige av mannskapet er med på av- og pålossing før båten legger fra kai igjen, og det vil dermed ikke være plass til alle om bord i båten.

Det stilles spørsmål til hva kommunen begrunner påstanden om at det ikke er funksjoner igjen som knytter det til næringsdrift med? Som beskrevet i søknaden er hele bygget direkte tilknyttet, og nærmest daglig i bruk, til driften av båt og utstyr. Hele 1. etasje er i bruk som sjøhus med redskaper og utstyr som er tilknyttet båten, ref. foto.

Søker var på befaring 31.08 for å ta bilder av innredning/ funksjoner i 1. etasje. På befaringstidspunktet foregikk det arbeid med å rense og skifte ut garn og utstyr som har vært i bruk. Dette blir sortert og satt inn til lagring i sjøhuset.

Akkurat nå er det 600 garn som er i bruk og lagret i sjøhuset, men totalt er det flere tusen garn som er i bruk i de ulike sesongene. Samtlige av disse blir sett over, vedlikeholdt og sortert fra Ytreland. Virksomheten har kun lagringsplass her og på Værlandet. Ut fra dette bør det ikke lenger være noen tvil om hvilken funksjon bygget har eller om det er fremdeles et sjøhus/ næringsvirksomhet.

Romfunksjoner i 2. etasje er slik det ble omsøkt og godkjent i 2008/ 09. Det har derimot ikke vært behov for den kontorvirksomheten som var tiltenkt den gangen og hele 2. etasje har mer eller mindre stått ubrukt i alle år. Det ble også gjort mindre justeringer av planløsningen ved oppføring av bygget.

Hvorfor kommunen mener det er nødvendig å påpeke at bruksendring til bolig ikke vil bli tillatt er uklart for oss ettersom det verken er beskrevet eller søkt om noen form for boligformål (?).

Som nevnt tidligere her er det fortsatt kortvarig og begrenset soveulighet som er aktuelt, som lagt til grunn i søknaden, så det skal ikke være noen uoverensstemmelser slik vi ser det.

Det er som følge av tilbakemeldingen gjort en mindre justering på tegningene og begrenset antall rom for overnatting. Eks. kontor/ arkiv beholdes som i dag og det vil nå kun være to rom for overnatting. Antall rom fremstår derimot som lite relevant ettersom det er bruken/ formålet som er avgjørende.»

## **Vurdering om dispensasjon bør gis**

Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven § 1-8 og LNF- og FFFNA- formål, 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.

Kommunens begrunnelse for å gi dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen og FFFNA-formålet i sjø for utvidelse av kai:

Hensynet bak bestemmelsene er ikke 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. Det samme gjelder i sjøen. 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. I sjø skal det tas hensyn til bruk og vern av sjøen. Hensyn som skal ivaretas er fiskeri, ferdsel, friluftsliv og natur. Disse to dispensasjonene har sammenfallende verdier og vurderes derfor under ett.

Utvidelsen av kaien innerst i kroken mot den store kaien er lite merkbar og har etter kommunens vurdering ingen betydning for hverken natur, kulturmiljø, friluftsliv, landskap, terreng, allmenn ferdsel, fiskeri eller ferdsel til sjøs. Kommunen kan ikke se at dette endrer vesentlig på forholdene på eiendommen, og at hensynet bak bestemmelsen settes vesentlig til side utover det situasjonen allerede er. Dispensasjon for utvidelse av kai kan derfor gis.

Kommunens begrunnelse for å gi dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen og LNF-formålet for bruksendring:

Hensynet bak bestemmelsen er ikke 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. Det samme gjelder i sjøen. 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.

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.

Eiendommen er allerede en godkjent næringsseiendom, som sjøhus for en fiskebåt. Det er ingen landbruksinteresser knyttet til eiendommen. Endringen vil ikke har betydning for natur, terreng eller landskap.

Friluftsliv og allmenn ferdsel vil ikke bli påvirket av en bruksendring utover det næringsaktiviteten gjør allerede i dag. Kommunen kan ikke se at en bruksendring av deler av lokalene til noen andre funksjoner knyttet til bedriften setter LNF-formålet ytterligere til side.

Fordelene ved å gi dispensasjon er større enn ulempene

Fordelene er at bruksendringen og utvidelsen av kaien legger til rette for videre fiskerivirksomhet. Ulempene er at det tillates utvidet bruk av strandsone og natur- og friluftarealer. Kommunen vurderer dette til å være en svært begrenset innskrenking av disse verdien, ettersom det er knyttet til eksisterende drift og bygning. Natur- og friluftinteressene er ikke vesentlig berørt. Fordelene vurderes å være større enn ulempene og dispensasjon kan derfor gis.

Kommunens begrunnelse for **ikke** å gi dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen og LNF-formålet for tilbygg av veranda:

Hensynet bak bestemmelsen 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. Det samme gjelder i sjøen. 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.

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.

Verandaen er satt opp over kaien. Den berører derfor ikke naturverdier.

Det er ikke særlige friluftslivsinteresser her, da området innenfor moloen er tett bebygget og privatisert.

Kulturmiljøet inne i denne vika består av sjøhus og naust. Sjøhus og naust har en enkel utforming. Sjøhuset på 74/2 skiller seg allerede ut fra de andre sjøhusene på grunn av de mange arkene. Sjøhuset har allerede er sterkt preg av bolig/fritidsbolig. Tilbygg av veranda er enda et element som forsterker dette. Kommunen mener at verandaen vil bryte med kulturmiljøet i vika og med funksjonen til bygningen. Hensynet bak bestemmelsen settes til side.

Selv om det er en liten endring, så vil verandaen skjule noe bakenforliggende landskap, sett fra sjøen og fra moloen. Det er kanskje av liten betydning, men inngår i den bit for bit nedbyggingen som skjer i strandsonen. Dette setter hensynet bak bestemmelsen til side.

Allmenn tilgjengelighet vil rent praktisk ikke endres særlig av verandaen, men den har et sterkt privatiserende preg. Verandaen signaliserer bolig-/hyttefunksjon, som sterkt vil begrense opphold eller passasje på kaien.

Hensynet bak bestemmelsene vil settes til side og dispensasjon kan ikke gis. Ettersom første vilkår ikke er oppfylt, har ikke kommunen vurdert fordeler og ulemper. Kommunen vil imidlertid på generelt grunnlag si at en slik veranda på et sjøhus vil innebære en presedens som kommunen ikke vil tillate.

### **Har du innspill?**

Før kommunen behandler saken videre, ber vi om deres uttalelse. Frist er satt til 18.09.2023.

Vedlagt følger kopi av søknad med vedlegg.

### **Har du spørsmål?**

Ta kontakt om dere har spørsmål i saken.

Med hilsen

Ingvill Granodd  
ingeniør

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

### **Kopi til:**

Kvala Arkitekter As  
Steinar Ytreland

Vestheimvegen 49  
Ytralandvegen 82

4250  
4250

KOPERVIK  
Kopervik

**Vedlegg:**

74-2oversikt

74-2kommplan

74-2tillatelse sjøhus

74-2avslag

74-2avslag fritidsbolig

Gnr. 74, bnr. 2 - Kai - Uttalelse fra naturforvalter

Tegning - Plan

Nærmere redegjørelse for endring av bygg

Dispensasjonssøknad

Situasjonsplan

TegningEksisterendeFasade -Nordøst\_Sørvest

TegningEksisterendeFasade - Sørøst\_Nordvest

TegningEksisterendePlan - Plan-1

TegningEksisterendePlan - Plan-2

TegningEksisterendeSnitt - Snitt

TegningNyFasade - Sørøst\_Nordøst

TegningNyFasade - Nordvest\_Sørvest

TegningNyPlan - Plan-1

TegningNyPlan - Plan-2\_revB

TegningNyttSnitt - Snitt

Redegjørelse naturpåkjenninger