



Jarl Olav Torkelsen  
Postboks 216  
4297 SKUDENESHAVN

Dato: 16.07.2021  
Dokumentnummer: 20/25975-18  
Deres referanse:  
Saksbehandler: Karina Haga Melhus

## Tillatelse til tiltak - Naustbod og 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> /				

### Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet og formål LNF er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Følgende tiltak er godkjent:

- Naustbod og brygge

Kommunen godkjenner Jarl Olav Torkelsen for ansvarsrett som selvbygger. Det er sannsynliggjort at arbeidet vil bli utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i pbl., jf. SAK10 § 6-8.

### Søknad og saksopplysninger

Tiltaket gjelder naustbod og brygge/platting på fjell. Omsøkte tiltak ligger i LNF-område i gjeldende kommuneplan. Tiltakene er allerede oppført.

Omsøke naustbod er en erstatning for naustboden som har stått på eiendommen siden 50-60 tallet. Eksisterende naustbod var i dårlig stand, og plasseringen var utsatt for bølgepåslag/høy sjø, samt plassert langs/på eksisterende sti. Ny naustbod ble oppført i 2018 med noe endret plassering. Omsøkt brygge/platting ble oppført for ca. 30 år siden. Bryggen er plassert på fjell, og er ikke forankret i sjø. Brygge/platting omsøkes nå, da den ikke tidligere har vært behandlet.

I tillegg til omsøkte tiltak er det gjort arbeider med veg/sti, fylling i sjø, kaifront og brygge (B1 markert i situasjonskart). Kommunen har vurdert tiltakene nøye, og befaringer er gjort på stedet. Tiltakene omtales ikke

videre da disse skal tilbakeføres. Planlegging av tilbakeføringen pågår, og saken følges opp av kommunens tilsynsavdeling.

<b>Adresse</b> Austre Karmøyveg 870	<b>Gårdsnr.</b> 50	<b>Bruksnr.</b> 13
<b>Bebyggd areal (BYA)</b>	Naustbod 12,3 m <sup>2</sup> Platting/brygge 5 m <sup>2</sup>	
<b>Vann</b>	Det skal ikke installeres vann	
<b>Kloakk</b>	Det skal ikke installeres vannklosett	

## Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon datert 04.02.21.

## Søknad om ansvarsrett som selvbygger

Foretak	Funksjon	Tiltaksklasse
Jarl Olav Torkelsen	SØK Hele tiltaket PRO Ansvar jf. søknad UTF Ansvar jf. søknad	1

## Plangrunnlag

- Plantype: reguleringsplan
- Planformål: LNF

## Lokalisering og høydeplassing

- Minste avstand til nabogrense skal være 15 meter.

Dette tiltaket krever ikke utstikking av plassering i plan og høyde, foresatt at nøyaktige grenser mot naboer er kjente.

- Tiltaket skal plasseres i samsvar med godkjent situasjonskart.
- Ingen deler av tiltaket skal komme nærmere offentlig vann- eller avløpsledning eller gassledning enn 4,0 m. Ved tvil må kommunen kontaktes.

## Nabovarsling

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

## Uttale fra andre myndigheter

Saken er sendt på uttale til Rogaland fylkeskommune og Statsforvalteren i Rogaland. Rogaland fylkeskommune har ikke gitt uttale innen fristens utløp, kopi av vedtaket oversendes. Uttale fra Statsforvalteren vedlegges i sin helhet, og oppsummeres under:

*I vår vurdering legger vi til grunn at naustboden er oppført lovlig i sin tid. Erstatningsnaustet er også trukket lenger bort fra sjøen. Statsforvalteren har derfor ingen vesentlige merknader til oppføring av erstatningsnaust.*

*Kommunen opplyser om at i tillegg til omsøkt tiltak så er det gjort arbeider med veg/sti, fylling i sjø, kaifront og brygge. Disse tiltakene er ikke omtalt, da de skal tilbakeføres. Ved en tilbakeføring av disse tiltakene, vil strandsonen i området igjen fremstå som relativt ubebygd. En oppføring av brygge vil da øke det bebygde preget og privatisere området for allmenheten. Å øke det bebygde preget vil også ha en negativ påvirkning på landskapet i området og kan gå på bekostning av allmenhetens opplevelse av området. Tiltaket kan også gi en negativ presedensvirkning som gir en uheldig bit-for-bit nedbygging av strandsonen. Dersom det skal åpnes opp for bygging i strandsonen, bør dette gjøre gjennom en mer overordnet vurdering i en planprosess, og ikke gjennom enkeltsaker som dispensasjon. Et viktig moment i en slik vurdering kan også være å samle inngrep, for å få gode totalløsninger av hensyn til landskap og friluftsliv.*

Statsforvalteren vil derfor **fraråde** å gi dispensasjon for omsøkt brygge.

Kommunen er enig i at etablering av nye tiltak bør unngås i områder med byggeforbud. Nye tiltak kan som Statsforvalter påpeker føre til presedens og privatisering for allmennheten. Kommunen har vurdert omsøkt brygge på ny etter mottatt uttale. Kommunen har også vært på befaring på stedet. Omsøkt tiltak er plassert og forankret i en nedsenking i berget. Ved ferdsel i området er tiltaket lite synlig både fra både sjø og tursti. Området videre fra tiltakets plassering mot øst er skrånende og uegnet for ferdsel. Området ellers er åpent for ferdsel, og det naturlige tråkket berøres ikke av tiltaket. Kommunen har ut fra en konkret vurdering kommet frem til at omsøkt tiltak kan tillates. Tiltaket anses ikke å hindre ferdsel eller privatisere området, selv etter tilbakeføring av veg og kai. Det vises til dispensasjonsvurderingen.

## Dispensasjon

- Tiltaket er i strid med pbl. § 1-8 og formål LNF

- Søkerens begrunnelse:

*PBL §1-8 er for å regulere 100 metersbeltet. Her foreligger allerede en plan som ligger innenfor 100 meters beltet. Denne planen beskriver LNF områdets rammer tilknyttet husmannsplassen Auste slik: § 10 «Uavhengig av landbruksdrift tillates bygningsmessige tiltak ved utvikling og forvaltning av eksisterende bebyggelse på husmannsplassen. Det er tillatt med gjenreisning av bebyggelse og anlegg med tilknytning til husmannsplassen så lenge arbeidene utføres i samsvar med planbestemmelsenes § 22 – 25.*

*En må gå ut fra at for en allerede eksisterende plan er tatt vurderinger ut fra hensynene i lovens formålsparagraf der bærekraftig utvikling, langsiktige løsninger og konsekvenser for miljø og samfunn er nevnt.*

*Tiltaket vil slik vi vurderer det ikke ha noen negative konsekvenser for miljøet i strandsonen, for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne hensyn. Helse, miljø og sikkerhet samt tilgjengelighet vil ikke endres noe ut fra endring en søker om i tiltaket. Tilgjengeligheten vil øke for den allmenne ferdsel, da bygget blir flyttet bort fra trase for vei. Med tanke på landskapet så vil bygget nesten bli skjult fra sjøsiden gitt den eksisterende topografien med stort fjell foran tiltaket som skjerner det mot sjøsiden. Topografien er her med på å gi en naturlig deling til det som må sies å være det naturlige allmenne ferdsels området, og endringen på tiltaket det nå søkes om å dispenser vil ikke gi noen endring på dette området.*

*Tiltaket kan heller ikke sies å virke noe mer privatiserende enn hva åpningene i planen gir i dagens situasjon, og allmenhetens vil fra tiltaket art gis bedre mulighet for ferdsel og opphold som bading, fisking, resting i strandsonen.*

*§ 23 «...lokalisering videreføres»:*

*Ved sjøen ble det revet et gammelt lite båtnaust på ca. 15 M2 som var bygget på 50-60 tallet. Naustet var i svært dårlig stand og falleferdig. Det ble ikke sett på som hensiktsmessig og forsvarlig å sette opp ny bod på samme sted grunnet orkan og kraftig stormflo som oppgjennom årene hadde ødelagt denne nausttomta. Havet gravde rett og slett ut fundamentet inne på land. Etter dette ble vi nødt til å utføre tiltak for å skape en robust løsning, for å unngå videre økonomiske tap og skader, samt sikre seg opp mot risiko for å utsette seg for skadeserstatningsansvar.*

*Ny bod på 12,5 m2 til å lagre fiskeutstyr ble i 2018 satt opp ca. 10 M. ovenfor det gamle båtnaustet. (28 M fra sjøen) Fordelen med å flytte naustet medfører sikrere plassering og bedre trase og tilgang til strandbeltet som er regulert til for natur- og friluftsmål. Flyttinga vil også medføre bedre tilgang til en gjerdeklyver som brukes av turgåere. Gjerdeklyveren er levert av Karmøy Kommune og er plassert nord for boden.*

*Brygge platting er på ca. 5m2 som ble bygget av terrassebord for ca. 30 år siden. Denne er en ramme som er plassert i en naturlig grop i strandsonen og det er benyttet samme innfestningsmetode.*

*Bryggerammen og plattingen sperrer ikke for fri ferdsel i strandsonen og LNF hensynet settes ikke til side.*

*Tiltakets plassering vil som søkt ikke bryte med formålet bak planen, og gir ingen forringelse med tanke på helse, miljø, sikkerhet og samfunn. Hensynene bak bestemmelsene i reguleringsplanen vil ikke bli vesentlig tilsidesatt ved at det ble gitt dispensasjon.*

- Uttale fra sektormyndigheter:  
*Kommunens landbrukskontor uttaler at omsøkte naust på gnr. 50, bnr. 13 har ingen tilknytning til stedbunden næring, da det ikke er registrert næringsrelatert landbruksdrift på eiendommen, hverken i form av selvstendig landbruksdrift eller i form av utleie av eiendommens beiteareler.*

*Kommuneantikvaren har ingen merknader til tiltaket.*

*Kommunens naturforvalter har hatt saken til uttale. De har ingen vesentlige merknader til tiltakene. Tiltaket vil ikke berøre særlige naturinteresser. Det vurderes at tiltaket ikke vil medføre negative miljømessige konsekvenser.*

### **Vurdering av dispensasjonssøknad**

Etter pbl. § 19-2 (2) skal ikke dispensasjon gis:

- Dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt.
- Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Begge disse vilkårene må være oppfylt for at kommunen kan gi dispensasjon.

#### *Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt, formål LNF*

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.

Omsøkte tiltak er en naustbod og en brygge/platting på en eiendom uten landbruksdrift. Eiendommen er stor, og bebygd med «bevaringsverdig bebyggelse», husmannsplassen, lenger sør. Kommunens landbrukskontor har vurdert saken, og har ingen merknader til tiltakene. Tiltakene berører ikke dyrka mark, og viktige jordbruksarealer går ikke tapt som følge av omsøkte tiltak. Det er ikke registrert trua arter i området eller viktige naturverdier på land på eiendommen. Naustboden er en erstatning for naustboden som ble oppført på 50-60 tallet, men med en bedre egnet plassering. Bryggen/plattingen ble oppført for 30 år siden, og oppleves ikke å privatisere/hindre bruken av turområdet. Bryggen er tilpasset terrenget der den er plassert i en nedsenking i berget. Bryggen bidrar til bedre adkomst med båt uten for store inngrep i terrenget, eller nedbygging av den naturlige ferdselsåren. Hensynet bak bestemmelsen og lovens formålsbestemmelse anses ikke vesentlig tilsidesatt.

#### *Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt, 100 meters beltet*

I strandsonen skal det etter plan- og bygningsloven § 1-8 tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Strandsonen er definert som område av nasjonal verdi. Karmøy kommune er blant de kystkommunene i Rogaland med stort press på disse arealene.

Omsøkt tiltak er et erstatningsnaust og en brygge/platting på fjell. Da naustboden var i svært dårlig stand ble ny plassering vurdert. Omsøkt naust ble flyttet lengre fra sjø og bak en kolle. Plasseringen anses bedre egnet da den er mindre utsatt for stormflo og andre naturpåkjenninger. Ny plassering er trukket vekk fra stien.

Kommunens naturforvalter har uttalt seg i saken, og kan ikke se at viktige naturverdier går tapt som følge av tiltakene. Tiltakene anses plassert skånsomt i landskapet. Omsøkt naustbod er plassert nær opprinnelig plassering, men bak en kolle. Plasseringen gjør tiltaket mindre synlig fra sjø og bevaringsområdet, og allmennhetens ferdsel påvirkes mindre enn ved eksisterende naustbod. Bryggen/plattingen er lagt i en nedsenking i berget. I bakkant og øst for tiltaket er berget bratt, og ikke egnet for ferdsel. Kommunen har vært på befaring og kan ikke se at bevaringsområdet berøres negativt. Områdets karakter endres ikke vesentlig som følge av omsøkt tiltak, og tiltakene anses ikke å påvirke allmennhetens ferdsel eller tilgang til sjø. Hensynet bak bestemmelsen eller lovens formålsbestemmelse anses ikke vesentlig tilsidesatt.

#### Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene

Fordelene ved dispensasjon er i hovedsak tiltakshavers. Tiltakshaver får beholde bryggen/plattingen som ble oppført for 30 år siden, samt naustboden som er i god stand og ikke lenger utsatt for de samme naturpåkjenningene. Det er en fordel at naustboden er trukket vekk fra stien, at den er mindre synlig fra sjø og bevaringsområdet og at jordbruksareal ikke blir berørt. Bryggen/plattingen er en eldre enkel konstruksjon som er forankret til fjell. Plasseringen anses ikke å være i konflikt med ferdselen i området da den er trukket vekk fra stien, i bratt terreng og plassert vekk fra det naturlige ferdselsområdet.

Ulempene ved dispensasjon er i knyttet til presedens, allmennhetens ferdsel og påvirkning av landbruk/natur/friluftsliv. Ulempene knyttet til presedens må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle, og anses etter en konkret vurdering som liten. Tiltakene endrer ikke områdets karakter. Naustboden erstatter en tidligere naustbod, har enkel utforming og er trukket vekk fra stien til en bedre egnet plassering. Bryggen/plattingen har vært på stedet i 30 år, og er enkel konstruksjon som er festet til fjell. Konstruksjonen berører ikke sjø, og er plassert i en nedsenking i berget. Terreng er bratt og ikke egnet for videre ferdsel. Tiltakene oppleves ikke å privatisere området mer enn det allerede er, og allmennhetens ferdsel holdes uendret. Landbruksdrift eller jordbruksareal påvirkes ikke som følge av tiltakene, og viktige naturverdier er ikke berørt. Kommunen anser fordelene større enn ulempene etter en samlet vurdering.

#### **Samlet vurdering**

Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at vilkårene for dispensasjon er oppfylt jf. pbl. § 19-2.

#### **Visuelle kvaliteter**

Lovfestede krav er ivaretatt.

#### **Gebyr**

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ. Faktura blir ettersendt til tiltakshaver.

#### **Merknader**

- Det er lagt til grunn at alle relevante funksjoner og ansvarsområder i tiltaket er dekket med nødvendig ansvarsrett jf. pbl. § 23-3.
- Det må søkes om ferdigattest. Ingen bygning eller anlegg kan tas i bruk uten at det foreligger enten midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest fra kommunen, jf. pbl. § 21.
- Denne tillatelsen skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.
- Er tiltaket ikke igangsatt senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder dersom tiltaket blir innstilt i lengre tid enn 2 år, jf. pbl. § 21-9.
- Bygningen/tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen gjelder.
- Det må utføres intern kvalitetssikring slik at tiltaket ikke er i strid med pbl eller vedtak i medhold av loven.
- Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen, både av den opphavlige og den nye tiltakshaveren.

#### **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, sjette ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 1044/21.

Med hilsen

Runar Lunde  
areal- og byggesakssjef

Karina Haga Melhus  
saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

**Kopi til:**

Rogaland fylkeskommune	Postboks 130 Sentrum	4001	STAVANGER
STATSFORVALTAREN I ROGALAND	Postboks 59 Sentrum	4001	STAVANGER

**Vedlegg:**

Gnr. 50, bnr. 13 - Uttalelse fra Statsforvalteren i Rogaland  
Situasjonsplan  
50-13 Oversiktskart  
50-13 Oversiktskart med tiltak før og nå

## 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.