



Fiskeridirektoratet

Dato: 31.10.2023

Postboks 185 Sentrum

Dokumentnummer: 23/7844-9

5804 Bergen

Deres referanse:

Saksbehandler: Ingvill Granodd

Oversender søknad til uttalelse - Dispensasjon fra byggeforbud i strandsonen og fra FFFNA-formål i kommuneplanen for naust, fylling i sjø og trebrygge - gnr. 73, bnr. 79

-

Tiltak: Naust, fylling i sjø og flytebrygge
Byggested: Gbnr: 73/79
Tiltakshaver: Harald Johannessen
Ansvarlig søker: North Ark As

Informasjon om tiltaket

Tiltaket gjelder oppføring av naust m/støttemur, trebrygge og fylling i sjø med støpt kai. Omsøkte tiltak ligger i småbåthavn/naust-område i reguleringsplan og FFFNA-område i sjø i gjeldende kommuneplan.

Trebryggen er søkt om og omtalt som flytebrygge, men ved befaring ble det konstatert at bryggen er festet i sjøbunnen med peler og boltet/støpt fast i kaien/fyllingen på land. Det er sendt inn reviderte tegninger, som viser fundamenteringen, men i søknaden er den omtalt som flytebrygge.

Dispensasjon

Omsøkt tiltak er avhengig av dispensasjon fra kommuneplanens formål (FFNA), jf. pbl. § 11-6, og fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen, jf. pbl. § 1-8.

Det søkes om å føre opp naust innenfor gjeldende reguleringsbestemmelser. Planen har imidlertid ikke byggegrense mot sjø og det må derfor søkes om dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen, jfr. plan- og bygningsloven § 1-8.

Fylling, kai og trebrygge er avhengig av dispensasjoner fra byggeforbudet i strandsonen og fra kommuneplanens formål i sjø, FFFNA-formålet.

Tiltakshavers begrunnelse for dispensasjon:

«Det er et stort behov for å kunne ha flytebryggen som omsøkt. Dette kun for at eiendommen er stort belastet med vind fra nord/vest, helt i fra moloen i Vedavågen. Uten flytebryggen så kan båt kun ligge her om sommeren og må flyttes så snart det er vind fra nord/vest. Det nevnes at nabo i nord akkurat kommer klar dette problemet da odden i nord/vest tar av for vinden her, se også vedlagte bilder som viser hvor værhard det er her. Området er regulert og omsøkt er et mindre tiltak utenfor reguleringsplan. Området er også bebyggt med nauster og boliger fra før og omsøkt tiltak vil ikke privatisere strandsonene mere enn den er i dag, vi kan heller ikke se at naturmangfold og andre interesser vil bli berørt av tiltakene. Vi kan ikke se at en sikring/tilpasning av eiendom og båt sammen med et allerede utbyggt område av boliger og naust/kaier vil gi

presedens. For å kunne benytte eiendommen så er tiltakene nødvendig og vi mener at fordelene er større enn ulempene og at formål bak bestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt, vi håper på dispensasjon.»

Kjente kulturminner

Det er ingen registrerte kulturminner i området.

Sikkerhet og forurensning

Det skal foreligge vurdering eller tillatelse etter lov om havner og farvann.

Fjerning av trebrygge vil kreve tillatelse etter forurensningsloven.

Natur

Naturforvalter har gjort denne vurderingen:

«Konklusjon: Omsøkte tiltak kommer ikke i direkte konflikt med naturverdier, men det må vektlegges at tiltakene er i strandsonen og kan bidra til bit for bit-nedbygging. Man må også ha fokus på tiltak for å unngå spredning av arten havnespy.»

Det søkes om å bygge nytt naust, mindre fylling i sjø og en flytebrygge i Bjønnbervika, Sund.

Området er sjekket i Temakart-Rogaland og Artskart. Av naturverdier er det registrert noen trua fuglearter. I området mellom Sundvegen 336 og 338 og sjøen, er det observert mulig hekking av storspove. I sjøområdet er det registrert næringssøkende ærfugl. 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. Her er ikke tiltakene i direkte konflikt med mulig storspovehekking, selv om det er i nærheten. Terrenget der det søkes om å bygge nytt naust, er ikke egnet for hekking. Omsøkte tiltak skal for det meste skje i terreng som er opparbeidet/preget av inngrep fra før. Ærfuglene bruker et større område i sjø til næringssøk. Likevel må det vektlegges at omsøkte tiltak er i strandsonen. Byggeforbudet i strandsonen jf. plan- og bygningsloven § 1-8 har som formål å sørge for at det tas ekstra hensyn til natur- og kulturmiljøer, landskap, friluftsliv og andre allmenne interesser langs sjøen. Tiltakene vil sammen med andre bidra til bit-for-bit nedbygging av økosystemene i strandsonen.

Ellers må man ha fokus på å unngå spredning av fremmedarten havnespy. Dette gjelder om flytebryggen og andre gjenstander som skal i sjø har vært i bruk i sjø et annet sted før de settes ut. Havnespy, eller japansk sjøpung, er en art som ble oppdaget i Norge i 2020. Arten er også påvist lokalt. Den spres via brygger, lektere, Side 2 av 2 fiskeutstyr, båter og lignende. Arten har svært høy risiko, og der den etablerer seg danner den tepper over havbunnen som kveler annet liv. Tiltak for å unngå spredning kan være å legge bryggeelementer på land til tørk minst en ukes tid før bryggen plasseres på et nytt sted. Bryggen må ikke slepes i sjø fra A til B, men fraktes på land og legges til tørk. Viser til naturmangfoldlovens kapittel IV § 28 om krav til aktsomhet med tanke på fremmede organismer og Forskrift om fremmede organismer kapittel V.

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

Friluftsliv

Naustområdet ligger inntil regulert friområde. Det er regulert atkomst til sjøen fra den kommunale veggen i boligområdet. Slik planen er laget, skal friområdet sikre tilgang til sjøen for boligene i området. Den regulerte atkomsten til friområdet er ikke opparbeidet. Atkomsten er sperret av en lagret båt og opparbeidet hageareal. Atkomst og passasje er vanskelig gjort av at den regulerte atkomsten ikke er opparbeidet og av at naustområdet har en sterkt privatisert utforming. Det fremstår mer som et oppholdsareal (relax area), enn et naustområde. Kaien har to sittegrupper med hagemøbler, planteurner, pynt (et stort anker), putekasse og opplegg for utebelysning. Det er ikke båtfortøyning/småbåthavn som er den eneste aktiviteten her. Området er omgjort til oppholdsområde med høy standard. Det er innlagt strøm og satt opp vannuttak. Det er ingenting

ved området som innbyr til ferdsel og friluftsliv for allmennheten. Naustets utforming minner også mer om en hagestue, enn et naust og vil ved sin utforming ytterligere privatisere området.

Vurdering av om dispensasjon bør gis

Tiltaket er i strid med pbl. § 1-8, forbud mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjø, samt pbl. § § 11-6, virkning av kommuneplan, herunder formål i LNF-område, og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse til tiltak.

Kommunen kan etter pbl. § 19-2 første ledd gi dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Det følger videre av pbl. § 19-2 annet ledd at dispensasjon ikke kan gis dersom «hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt». I tillegg skal «[f]ordelene ved å gi dispensasjon (...) være klart større enn ulempene» etter en samlet vurdering.

Kommunens begrunnelse for ikke å gi dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen for trebryggen:

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.

Trebryggen er en vesentlig utvidelse av reguleringsformålet og en slik pir skiller seg fra området ellers. Eiendommen ligger langt inne i Veavågen og innenfor moloene. Det er klart at vær og vind merkes, men trebryggen fremstår som overdimensjonert for å gjøre nytten som fortøyning for en båt. Det bør være tilstrekkelig med uttrigger montert i kai, for å kunne fortøye en båt. Trebryggen er stor og har preg av å være en stor god uteoppholdsplass, ikke en innretning for å fortøye båter. Trebryggen «avlaster» også betongkaien, i den betydning av den skaffer båtfortøyning utenfor betongkaien og frigir areal på betongkaien, slik at betongkaien kan benyttes til loungeområde. Trebryggen muliggjør en betydelig privatisering av strandsonen og hindrer ferdsel og opphold for allmennheten. Etter kommunens mening vil trebryggen sette hensynet bak bestemmelsen til side og kommunen mener at det ikke kan gis dispensasjon.

Kommunens begrunnelse for ikke å gi dispensasjon fra FFFNA-formål i sjø for trebryggen:

FFFNA-områdene i kommuneplanen skal ivareta allmennhetens interesser når det gjelder fiske, ferdsel, friluftsliv, natur og akvakultur. Private tiltak på enkelteierdommer faller ikke inn under disse formålene.

Trebryggen beslaglegger et uforholdsmessig stort areal i sjøen. Trebryggen er et helt privat tiltak, som ikke øker allmennhetens tilgang på ferdsel og opphold til sjøs. Bryggen har kun verdi for tiltakshaver. Trebryggen fremstår som overdimensjonert for å gjøre nytten som fortøyning for en båt. Det bør være tilstrekkelig med uttrigger montert i kai, for å kunne fortøye en båt. Trebryggen er stor og har preg av å være en stor god uteoppholdsplass, ikke en innretning for å fortøye båter. Etter kommunens mening vil trebryggen sette hensynet bak bestemmelsen til side og kommunen mener at det ikke kan gis dispensasjon.



Kommunens begrunnelse for å gi dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen for naust og fylling/betongkai:

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.

Naustet er plassert innenfor regulert småbåthavn-/naustområde, og har høyde og grunnflate i henhold til bestemmelsene. Kommunen mener derfor at hensynet bak bestemmelsen allerede er tilsidesatt for tiltak i tråd med reguleringsplanen. Kommunen vil imidlertid stille vilkår om endring av naustets utforming, slik at det fremstår som et naust og ikke en hagestue. Det vises i den forbindelse også til kommuneplanens bestemmelser om utforming av naust, jfr. kommuneplanen pkt. 8.4. Glassfasade må byttes ut med alminnelig naustdør og utstikkende betongvegg/levegg må reduseres til en lav forstøtningsmur mot bakenforliggende terreng.

Avretting av kailinjen, der noen deler stikker utenfor reguleringsformålet er av mindre betydning for hensynet bak bestemmelsen, ettersom reguleringsplanen tillater småbåthavn her. Kommunen legger vekt på reguleringsformålet her. Denne betongkaien/fyllingen har liten betydning for natur, terreng, friluftsliv eller allmenn tilgjengelighet.

Kommunens begrunnelse for å gi dispensasjon fra FFFNA-formål i sjø for fylling/betongkai:

FFFNA-områdene i kommuneplanen skal ivareta allmennhetens interesser når det gjelder fiske, ferdsel, friluftsliv, natur og akvakultur. Private tiltak på enkelteiendommer faller ikke inn under disse formålene.

Omsøkte tiltak er en utfylling i sjø med påfølgende støpt kai oppå. Tiltaket er en avretting av eksisterende terreng på grunn av en grunne i sjøen. Ny kailinje gir bedre funksjon for kaien. Dette har ingen betydning for allmennhetens ferdsel og opphold til sjøs. Hensynet bak bestemmelsen settes ikke til side og dispensasjon kan derfor gis.

Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene:

Naust og kai er tiltak som reguleringsformålet tillater. Dispensasjonene muliggjør en utnyttelse i tråd med dette. Det har for tiltakshaver hele tiden vært påregnelig å få bygge kai og naust. Et enkelt naust og en ren betongkai uten oppholdsfunksjoner vil etter kommunens mening oppfylle de behovene som reguleringsplanen er ment å dekke, uten at allmennhetens muligheter for ferdsel og opphold settes til side. Fordelene er større enn ulempene og dispensasjoner kan gis.

Samlet vurdering

Kommunen mener at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, jf. pbl. § 19-2, og anbefaler at det gis dispensasjon på vilkår om endring av utformingen av naustet.

Vilkår om opparbeiding av regulert atkomst kan også være aktuelt.

Har du innspill?

Før kommunen behandler saken videre, ber vi om deres uttalelse. Frist er satt til 28.11.2023.

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.

Vedlegg:

73-79oversikt

73-79reg

Rev situasjonsplan med mur

Gnr. 73, bnr. 79 - Kart og profiltegning

Tegning naust

Bilde flytebrygge (bølgedemper)

Tegning profiler

Tegning flytebrygge

Bilde flytebrygge (bølgedemper)