



Ktv Bygg AS
Revurvegen 9

4250 KOPERVIK

AVSLAG - Vedlikehold/reperasjon av brygge - gnr. 50 bnr. 47 - Falnes P.gård

Adresse	Gardsnr	Bruksnr	Festenr.	Seksjonsnr.
Falnes P.gård	50	47		
Ansvarlig søker Ktv Bygg AS Revurvegen 9 4250 KOPERVIK	Tiltakshaver Arne Gunleiv Ferkingstad Postboks 21 4297 SKUDENESHAVN			
Delegert saksnummer: 041/20				
Type tiltak/ bygning Vedlikehold/reperasjon av brygge				

Vedtak

I medhold av plan- og bygningslovens § 1-8 *forbod mot tiltak langs sjø*, § 12-4 *rettsvirkninger av reguleringsplan- herunder formål med plan*, avslås søknaden.

Søknaden gjelder restaurering/vedlikehold av kai.
Reguleringsplan: 140 – Indre Vikevågen

Sakshistorikk.

Søknaden omhandler restaurering/vedlikehold av brygge. Søknaden er kommet som resultat av at kommunen gjennomførte tilsyn på stedet den 6.6.2019. Tiltakshaver ble pålagt stans i arbeidet på grunn av manglende tillatelser ved vedtak av 17.6.2019. Kommunen fulgte opp med pålegg om retting og vedtak om dagmulkt i vedtak av 25.7.2019. Tiltakshaver ble orientert om muligheter for å søke om tillatelse, og ønsket dette. Tvangsmulkt ble derfor avventet til søknaden er ferdig behandlet.

Opprinnelig søknad ble registrert hos kommunen 5.9.2019. Søknaden var ufullstendig, og det ble sendt mangelbrev til søker 10.10.2019. Søknad ble supplert, og ansett som fullstendig 5.12.2019.

På grunn av omorganisering og bytte av saksbehandler ble saken først sendt til uttale hos Rogaland fylkeskommune 5.3.2020.

Uttale fra fylkeskommunen ble mottatt 17.4.2020. Samtidig ble det varslet at søknaden var oversendt Stavanger maritime museum og at eventuell uttale ble ettersendt. Kommunen har i skrivende stund ikke mottatt noen form for ettersendt uttale, og legger derfor til grunn at Stavanger maritime museum ikke har innvendinger.

Saksbehandler har sendt mail til ansvarlig søker hhv. 6.5 og 18.5 med forespørsel om de ønsker å trekke saken, da det innstilles på avslag. Saksbehandler fikk ikke svar på noen av forespørslene.

På grunn av nytt skifte av saksbehandler har det tatt unormalt lang tid å behandle søknaden. Dette er beklagelig, og vil komme tiltakshaver til gode i form av redusert gebyr. Det er ingen hjemmelsgrunnlag for at oveskreden saksbehandlingstiden kan brukes som argument i saken.

I henhold til plan- og bygningsloven skal ethvert tiltak behandles som om det ikke er utført. Det skal være lik behandling av tiltak som er omsøkt i henhold til regelverket og tiltak som er utført og omsøkes i etterkant.

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra formål i plan, henholdsvis naturvernområde og kulturelt bevaringsområde, samt plan- og bygningsloven § 1-8.

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.

Ansvarlig søker har sendt inn søknad om dispensasjon i to omganger. En søknad om dispensasjon for § 1-8, og en søknad for dispensasjon fra formål i plan for både naturvernområde og kulturelt bevaringsområde. Søknadene er nærmest identiske.

For å unngå unødvendig gjentakelse av søkers argumentasjon under hver dispensasjonsvurdering vil det først presenteres begge dispensasjonssøknadene.

Siden et av flere formål med pbl. § 1-8 er å sikre at det tas særlige hensyn til blant annet kulturmiljø må søknad om dispensasjon fra pbl. § 1-8 ses i sammenheng med en vurdering av tiltaket fra kulturminnemyndighetene og søknad om dispensasjon fra kulturmiljø. Det samme gjelder for naturvernområde i sjø.

Søkers søknad om dispensasjon fra § 1-8.

«Det er i dag en eks. brygge som er bygget opp med stein. Denne er i så dårlig forfatning at den raser ut i front samt at det danner sprekker i terrenget, noe som igjen fører til farlige hull i grunn. Det er utrygt for allmennheten å ferdes i området så lenge grunn og front siger.

Det er tidligere gitt tillatelse til 2 naust her. Det er nødvendig disse blir plassert på et underlag som er sikkert og som nevnt over så er ikke grunnen sikker så lenge bryggefront raser ut og gjør området ustabil.

Det ble under stormen Inga påført skader både på molo og brygge. Det ble den gang utbetalt skadeserstatning og den gang ble molo og brygge forsøkt reparert men dette har blitt vasket ut igjen med tiden. For at bryggen skal kunne stå i mot det røffe været så må front lukkes med betongvegg og betongdekke som forankring, hvis ikke så vil dette være et evig problem.

Vi mener at sikring/reparasjon og vedlikehold av eks. brygge og grunn vil være positivt for både allmennheten og området. Formål bak bestemmelsen vil ikke bli vesentlig satt til side og fordelene er klart større enn ulempene. Sikringen er også positivt for godkjente nauster slik at de bli bygget på en forsvarlig grunn, strandsonen vil ikke bli mer privatisert med dette tiltaket.

Det nevnes at bryggen vil delvis bli kledd med plank, slik at den ikke blir for dominerende.

Søknaden om dispensasjon fra formål i plan er tilsvarende som for § 1-8, men inkluderer en beskrivelse av tiltaket:

«En kort beskrivelse av tiltaket: Det settes opp en betongmur i front av eks. brygge for å sikre den. Betongmur bindes sammen med et betong dekke som går innover land i en bredde av 2 m, samt under godkjente nauster for å sikre fundament for disse.

Betongvegg i front vil kles med tremateriell, samt 2m innover land der betongdekke går. Det vil dermed bli et 2m bredt tredekke på land med betongdekke under, tredekke vil ikke henge sammen med naustene men vil være som en frittstående passasje for allmennheten.»

Begge dispensasjonssøknadene er vedlagt i sin helhet.

Reguleringsplanens § 20 tilsier at antikvariske myndigheter skal få anledning til å uttale seg før eventuelle tiltak godkjennes. Søknaden har derfor vært oversendt til Rogaland fylkeskommune for uttale.

Rogaland fylkeskommunes uttale til søknad:

«(...)

Fylkesrådmannen mener fra et kulturvernperspektiv at måten utbedring/sikring av bryggen er gjort, ikke ivaretar det vernede sjøbruksområdet på en tilfredsstillende måte. Av hensyn til bevaringsområdet, ikke minst det vernet sjøbruksområdet og de to store kampesteinene som i seg selv er et landemerke i bevaringsområdet, burde en utbedring av bryggen bli utført på en sån måte at den ble støpt med naturstein i front. En eventuell heving av terrenget rundt de to kampesteinene frarådes for øvrig, da dette vil medvirke til at steinene som landemerke mister noe av sin virkning i landskapet.

Det omsøkte tiltaket representerer muligens også et inngrep i sjø, og fylkesrådmannen har derfor sendt saken til Stavanger Maritime museum for vurdering. Eventuelle merknader fra museet vil bli ettersendt til Karmøy kommune.

Fylkesrådmannen støtter kommunens foreløpige vurdering at det ikke bør gis dispensasjon for omsøkte tiltak. Fylkesrådmannen anbefaler videre at Karmøy kommune krever retting/tilbakeføring av bryggen, og at en eventuell utbedring må skje på en sån måte at bryggen får synlig naturstein i front slik som den opprinnelige hadde.»

Uttalen er vedlagt i sin helhet.

Klargjøring av faktum

Det er krevd søknad om dispensasjon fra formål i sjø da det ble rapportert om mudring i tilsynsrapporten. Til stede ved tilsynet var tiltakshaver og ansvarlig søker. I følge rapporten ble det redegjort for at det var utført tiltak/mudring i sjø. Rapporten ble sendt til både tiltakshaver og ansvarlig søker med invitasjon til å komme med tilbakemelding. Det er ikke registrert noen form for tilbakemelding.

Ansvarlig søker skriver i sin søknad i dag at det ikke er utført mudring i sjø.

Det foreligger bilder fra tilsynet som viser en utvidelse av kaifront, men det er ikke mulig å se hva slags arbeid som eventuelt er utført i sjø. I sitt tilsva til nabomerknad har ansvarlig søker benyttet advokat, som skriver «Det er ikke korrekt at vedlikeholdet av kaien har medført at det ble mudret foran kaien. Det er kun gravd en liten, smal renne i leiren på utsiden av eksisterende kai, hvor det deretter ble pælet ned betongelementer med en tykkelse på ca 15 cm. Disse elementene ligger helt inntil de eksisterende lødde steinene. Det er derfor ikke korrekt at den nye kaifronten er 0,5-1,0 meter utenfor eksisterende kai. Deretter er det fylt betong på innsiden av elementene, slik at eksisterende steiner i kaifronten ligger inne i betongen, samt lagt en betongplate fra elementene og inn på kaien som er forankret i i elementene og eksisterende kai.»

Kommunen finner dette å være klart utenfor hva som kan regnes som normalt vedlikehold. Bilder fra befaring viser tydelig at de lødde steinene heller innover mot land. Når det da pæles en loddrett kaifront med utgangspunkt i det ytterste punkt vil det naturlig nok medføre en økning av kai-arealet.

Utført arbeid i sjø krever søknad. Etter eventuell tillatelse fra kommunen skulle ansvarlig søker ha forespurt fylkeskommunen hvorvidt tiltaket var avhengig av tillatelse i henhold til forurensningsloven.

Arbeidet utført i sjø er avhengig av dispensasjon fra formål i plan, spesialområde – naturvern.

Da spesialområdene «kulturelt bevaringsområde» og «naturvernområde i sjø» er utslag av egne spesifiserte bestemmelser som skal ivareta spesifikke deler av §1-8 anses det formålstjenlig å behandle disse først.

Vilkårene for dispensasjon fremgår i plan- og bygningsloven § 19-2.

Dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 12-4, rettsvirkninger av reguleringsplan - formål kulturelt bevaringsområde:

Hensikten bak bestemmelsen det dispenseres fra og lovens formålsbestemmelse.

Hensikten bak bestemmelsen er at de kulturelle verdiene innenfor området tas vare på og blir særlig vurdert.

I henhold til planbestemmelsene skal kulturminnemyndighetene få anledning til å uttale seg. Det er naturlig at denne uttalen vektlegges tungt ved vurdering av om det kan gis dispensasjon.

Rogaland fylkeskommune har uttalt seg negativt til tiltakets utforming, og bemerket at det er viktig at de to store steinene som er omtalt i reguleringsplanen ikke får sin synlighet redusert.

Når kulturminnemyndigheten har uttalt seg negativt til tiltaket må det legges til grunn at det ikke ivaretar de kulturelle verdiene på stedet. Når formålet med bestemmelsen er å sikre at nettopp dette ivaretas vil det å gi dispensasjon etter kommunens syn være å sette hensynet vesentlig til side.

Fordelene ved dispensasjon skal samlet sett være klart større enn ulempene:

Fordelene ved dispensasjon er selvsagt at det bygges en funksjonabel og solid kai. Ulempene er den skade det vil gjøre på det kulturelle bevaringsområdet, og den presedensskapende effekten. Kommunen har tidligere gitt tilbakemeldinger til andre grunneiere i samme område at reparasjoner skal foretas på en måte som fremhever de originale kaifrontene i sten. Området har flere lange kaifronter og vil totalt sett kunne miste sitt særpreget.

Fordelene vurderes i det vesentligste å være knyttet opp mot personlige forhold for tiltakshaver. Kommunen skal være forsiktig med å uttale seg om prosjektering, men mener det må finnes løsninger som både ivaretar forutsetningene gitt av fylkeskommunen og byggtekniske krav.

Etter kommunens oppfatning er ikke fordelene ved å gi dispensasjon større enn ulempene.

Vilkårene i pbl. § 19-2 anses ikke oppfylt. Dispensasjon kan derfor ikke gis.

Søknad om dispensasjon fra pbl. § 12-4, rettsvirkninger av reguleringsplan – naturvernområde i sjø.

Hensikten bak bestemmelsen det dispenseres fra og lovens formålsbestemmelse.

Hensikten bak naturvernområde i sjø er å ta spesielt hensyn til naturmangfoldet og de verdier dette representerer, og at tiltak i området ikke skal forringe naturmangfoldet. Dette gjelder ikke bare selve tiltakene, men også det arbeidet som utførelsen av tiltaket medfører, f.eks bruk av gravemaskin og andre anleggsmaskiner. Arbeidet skal utføres så skånsomt som mulig.

Videre fremgår det av reguleringsplanens bestemmelse § 13 at «området skal sikres som et viktig sjøfuglområde». Og i § 15 at «anlegg for havn, kaier, molo eller flytebrygger tillates ikke etablert». En naturlig tolkning av bestemmelsen er at det heller ikke tillates utvidelser av etablerte anlegg.

Dersom riktig saksbehandling hadde vært fulgt ville kommunen kunne satt vilkår for utføringen av arbeidet for å unngå forstyrrelser på hekkende fugl. Det er sterkt beklagelig dette ikke har kunne vært vurdert tidligere. Når tiltaket likevel er utført faller dette hensynet bort. Det må likevel understrekes, at søknad skal behandles som om tiltak ikke er skjedd. Dette for å forhindre en presedens på at det er lettere å utføre et tiltak for så å ettergodkjenne enn å følge normal saksbehandlingsprosess.

Kommunen kan ikke se at det er vurdert eventuelle konsekvenser for naturmangfoldet på stedet i søknaden. Dispensasjonssøknaden har ingen vurdering av hensynet bak bestemmelsen eller fordeler og ulemper.

Kommunen legger til grunn at dersom det gjøres konkrete tiltak for å forhindre forstyrrelser av omkringliggende fugleliv vil tiltaket i seg selv ikke nødvendigvis medføre at hensynet bak bestemmelsen settes vesentlig til side. Uten en konkret beskrivelse av utførelsen kan det ikke legges til grunn at slike hensyn tas.

Kommunen anser derfor hensynet bak bestemmelsen for å bli vesentlig satt til side.

Fordelene ved dispensasjon skal samlet sett være klart større enn ulempene.

Fordelen ved tiltaket er i det vesentligste knyttet opp til tiltakshavers egne forhold. Dersom kulturminnemyndigheten hadde vurdert tiltaket til å være positivt for de kulturelle verdiene på stedet kunne argumentet om vedlikehold av kaien vært tillagt større allmenntilleggt vekt.

Uten en naturfaglig vurdering kan det vanskelig sies noe om hvorvidt dispensasjonen ville hatt store ulemper for naturmangfoldet. Det antas at tiltaket i seg selv ikke medfører store ulemper, men at arbeidet med å utføre det har potensiale for å skape ulemper og skade på naturmangfoldet på stedet.

Kommunen anser ikke fordelene ved å gi dispensasjon til å være klart større enn ulempene.

Søknad om dispensasjon fra pbl. § 1-8:

Hensikten bak bestemmelsen det dispenseres fra og lovens formålsbestemmelse.

Hensikten bak pbl. § 1-8 fremgår blant annet av lovteksten. Det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

For å ivareta disse bestemmelsene er det regulert hensynssone i området, i sjø er det regulert naturvernsområde, og på land er det regulert kulturelt landskapsområde.

Tiltaket er vurdert av kulturminnemyndighetene til ikke å ivareta det vernede området på land på tilfredsstillende måte. Kommunen stiller seg bak denne vurderingen. All den tid det ikke kan gis dispensasjon fra formål i plan, eller at tiltaket vurderes i tråd med det kulturelle bevaringsområde vil dispensasjon sette hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Kommunen er enig med søker i at tiltaket ikke vil privatisere området i vesentlig grad, men dette er bare ett av flere hensyn som § 1-8 skal søke å ivareta.

Etter kommunens oppfatning vil dispensasjon sette hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Fordelene ved dispensasjon skal samlet sett være klart større enn ulempene.

Fordelene ved dispensasjon er i all hovedsak knyttet til tiltakshavers personlige forhold. Det vil kunne etableres en kai slik tiltakshaver ønsker. Fordeler som kun kommer tiltakshaver til gode skal normalt ikke vektlegges særlig sterkt.

Ulempene er den presedensskapende effekten dispensasjon vil ha, samt en forringelse av kulturområdet i sin helhet.

Kommunen kan ikke se at det er fremkommet opplysninger som tilsier at fordelene ved å gi dispensasjon etter en samlet vurdering kan anses som større enn ulempene ved tiltaket.

Tiltakets konsekvenser for naturmangfoldet

Etter naturmangfoldloven (nml.) § 7 skal prinsippene i §§ 8-12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. I følge § 8 skal offentlige beslutninger, dersom de berører naturmangfoldet, bygge på rimelig og forholdsmessig vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand samt effekten av påvirkninger. Naturmangfoldet omfatter biologisk mangfold, landskapsmessig mangfold og geologisk mangfold, jf. § 3 bokstav i.

Det er regulert et naturvernområde i sjø. Alle tiltak i og nært sjø må derfor vurderes nøye opp mot naturmangfoldloven og potensiell skade.

Kommunen kan ikke se å ha mottatt noen redegjørelse for hvordan naturmangfoldet ivaretas.

Nabomerknader

Det er innkommet 1 merknad.

Merknaden dreier seg i det vesentligste om at det over lang tid har vært begått søknadspliktige aktiviteter, og at det omsøkte tiltaket ikke samsvarer med det som er gjort. Det anføres at det er gjort større arbeider i sjø.

Merknaden er vedlagt i sin helhet.

Ansvarlig søkers kommentarer

Nabomerknad er besvart av advokat Hans-Jacob Reinlund Sæther ved Eurojuris.

Det anføres i det vesentligste at det er nødvendig reparasjon og vedlikehold, blant annet for å kunne bygge 2 naust som det tidligere er gitt tillatelse for.

Videre anfører søker at kaien etter vedlikeholdet ikke vil være vesentlig endret fra tidligere, og at det tidligere har vært utført endringer godkjent av kommunen.

Kommunens kommentarer til merknader

Kommunen anser arbeidet som er utført for søknadspliktig. Kommunen er ikke overbevist om at det var nødvendig å utføre arbeidet på måten det ble gjort. Det er nettopp de forskjellige hensyn tilknyttet dette spesielle området som nødvendiggjør en søknadsprosess. Det kunne i så fall vært forsøkt å komme til gode løsninger.

Hva angår tidligere gitte tillatelser viser kommunen til de vilkår som er gitt, ved at det skal mures med naturstein og i god maritim skikk. De tidligere gitte tillatelsene er heller ikke særlig relevante for behandling av dagens søknad, da det er dagens forhold som skal ivaretas.

Både nabomerknad og kommentar fra ansvarlig søker er vurdert i saksbehandlingen.

Vurdering og konklusjon

Søknad om dispensasjon avslås. Søknaden avslås.

Saksbehandlingstid og gebyr.

På grunn av den langt overskredne saksbehandlingstiden frafalles krav om gebyr.

Det er Sektor areal og byggesak som har behandlet saken, jf. kommuneloven §23.4.

Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegasjonsreglement, vedtaksnr. <041/20>

Med hilsen

Jon Martin Jakobsen
saksbehandler

Runar Lunde
areal- og byggesakssjef

Dokumentet er sendt uten underskrift. Det er godkjent i samsvar med interne rutiner.

**Arne Gunleiv
Ferkingstad**

Postboks 21

4297

SKUDENESHAVN

Vedlegg:

Vedlegg A-1 - Tilsynsrapport

Vedlegg:

Vedlegg A-2 - Vedlegg til tilsynsrapport - Planbestemmelser og foto

Vedlegg B-1 - Søknad om dispensasjon §1-8

Vedlegg B-2 - Vedlegg til søknad foto

Vedlegg B-3 - Vedlegg til søknad sit-kart.

Vedlegg B-4 - Vedlegg til søknad tegninger

Vedlegg C-1 - Søknad om disp. formål plan

Vedlegg C-2 - Nabomerknad+tilsvar

Vedlegg C-3 - Ny nabomerknad

Vedlegg C-4 - Illustrasjon

Vedlegg D-1 - Fylkeskommunens uttale.

Klagerett

Søknaden din er avgjort etter fullmakt, og du kan klage på kommunen sitt vedtak. Klage må sendes innen tre veker etter at du har mottatt dette brevet.

Eventuell klage sender du på e-post eller i brev til Karmøy kommune.

Klagerett	Du har rett til å klage på vedtaket (forvaltningsloven §27 3. ledd).
Klageinstans	I de fleste sakene er det Fylkesmannen som er klageinstans. I noen saker er det formannskapet eller kommunestyret som er klageinstans.
Hvem kan du klage til?	Klagen sender du til Karmøy kommune. Dersom vedtaket vårt ikke endres som følge av klagen, sender vi klagen til klageinstansen for endelig vedtak.
Klagefrist	Klagefristen er tre uker fra den dagen du fikk dette brevet. Det er nok at klagen er 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. <i>Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen.</i> 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.
Utsettelse av gjennomføringen av vedtaket	Selv om du har klagerett, f.eks. på en tillatelse, kan dette vanligvis settes i verk med det samme. Du kan søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort.
Retten 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. Ta i tilfelle kontakt med oss, så vil vi gi nærmere veiledning om retten til å klage, om framgangsmåten og om saksgangen ellers.
Kostnadene med klagesaken	Det er mulig å levere krav om å få dekket ekstra kostnader i forbindelse med klagesaken, for eksempel til advokathjelp. 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. Hvis det er trengs, vil klageinstansen orientere deg om retten til å kreve å få dekket saksomkostninger. Eventuelt krav om dekking 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 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. Da kan du ikke senere få saken din inn for Sivilombudsmannen.