



Omega Areal AS  
Kvassanesvegen 4  
5582 ØLENSVÅG

## Vedtak om avslag på rammetillatelse - Etablering av brygge og flytebrygge - gnr. 106 bnr. 3 - Fosnanesvegen

Adresse Fosnanesvegen	Gardsnr. 106	Bruksnr. 3	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker Omega Areal AS Kvassanesvegen 4 5582 ØLENSVÅG	Tiltakshaver Thomas Kristian Hausken Torvastadvegen 426 4260 TORVASTAD			
Delegert saksnummer: 135/21				
Type tiltak/ bygning Etablering av brygge og flytebrygge				

### Vedtak

I medhold av plan- og bygningslovens § 1-8 forbud mot tiltak langs sjø, § 11-6 rettsvirkninger av kommuneplan- herunder arealformål og § 19-2, avslås søknaden.

Søknaden gjelder oppføring av brygge og flytebrygge.

Søknaden er avhengig av dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8 forbud mot tiltak langs sjø og § 11-6 rettsvirkninger av kommuneplan, herunder arealformål.

Det foreligger ikke merknader til søknaden.

Kommuneplan- og lovbestemmelser er kjente rammer, som det er forventet at en legger til grunn for prosjektering av et tiltak. Tiltaket strider med plan- og bygningsloven. Og dispensasjon fra disse bestemmelser er i all hovedsak unntak enn regel. Det samme gjelder arealformål i kommuneplanen. LNF-formål skal vernes om og ikke bygges ned uten at særlige grunner taler til fordel for dette. I dette tilfellet vil en tilsidesette hensyn bak bestemmelsen og det vil kunne danne en uheldig presedens, som vil føre til uheldige utfordringer ved fremtidige tiltak. Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Sektor areal og byggesak behandler denne sak etter delegert myndighet tildelt sektoren.

## Opplysninger om byggesaken

### Arealplan

Regulering : Uregulert  
Kommuneplan : LNF-område

### Tekniske anlegg

Atkomst : Uendret

### I søknad:

#### Flytebrygge

Bebygd grunnflate : 14 m<sup>2</sup>

#### Betongdekke land

Bebygd grunnflate : 4 m<sup>2</sup>

#### Avstand

Nabogrense : 11,5 m  
Kotehøyde : +1,30 moh (landdekke) og +0,55 moh (flytebrygge)

### 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.

Når det gjelder naturtyper er naturbase sjekket ut. Det er registrert bløtbunnsområder i strandsonen med en verdibeskrivelse som lokalt viktig. Det vurderes at bygging av flytebryggen vil ha noe negativ innvirkning på naturtypen.

### Uttalelser fra andre myndigheter og sektorer

#### Naturforvalter:

Konklusjon

*For naturmangfoldet vil tiltaket ha noe miljøskade på området. Konsekvensen vil være svakt negativ, med en verdi på -1, på en skala fra +4 til -4. Ut fra nml § 12 er det naturforvalters vurdering at det vil være bedre samfunnsmessig resultat om man heller utbedrer og benytter eksisterende kai. Også dette vil ha negative konsekvenser for naturmangfold, men de vil være betydelig mindre.*

#### Fylkesmannen:

I 100-metersbeltet skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, jf. pbl. § 1-8. I LNF-området er det et generelt byggeforbud med unntak av nødvendige landbruksbygg.

Strandsonen i det aktuelle området er i stor grad ubebygget og omsøkt brygge vil øke det bebygde preget og fremstå som et fragmenterende element i et ellers åpent landskapsrom. Det gjelder selv om tiltaket i seg selv er relativt beskjedent. Ved å øke det bebygde preget, vil området også fremstå som mer privatisert, og dermed svekke allmenhetens tilgang og interesser i området.

Tiltaket kan også gi uheldige presedensvirkninger og bidra til en uheldig bit-for-bit nedbygging av strandsonen. Dersom det skal åpnes opp for bygging i strandsonen, bør dette gjøres gjennom en mer overordnet vurdering i en planprosess, ikke gjennom enkeltsaker som dispensasjon.

På situasjonsplanen er det også vist en gangsti. Vi gjør oppmerksom på at utbedring av denne som krever terrenginngrep eller andre fysiske tiltak, sannsynligvis vil kreve dispensasjon fra LNF-formålet og pbl. § 1-8. Vesentlige terrenginngrep i strandsonen er også ut fra landskapshensyn og allmennhetens interesser ofte uheldig.

Basert på det overnevnte, **fraråder** Fylkesmannen at det gis dispensasjon for etablering av brygge på land og flytebrygge på eiendom 106/3.

#### Fiskeridirektoratet:

Fiskeridirektoratet region Sør vil med følgende forutsetninger ikke motsette oss at det gis dispensasjon for etablering av flytebrygge i dette tilfellet:

- Det må framgå av vedtaket at vilkårene i pbl. § 19-2 annet ledd faktisk er oppfylt.
- Det må framgå av vedtaket at prinsippene i nml. faktisk er vurdert.
- Det må settes vilkår om at det ikke foretas mudring, utfylling eller andre inngrep i sjøbunnen samt om båtstørrelse.
- Tiltaket må utføres på en forsvarlig og skånsom måte, slik at det omkringliggende marine miljø påvirkes i så liten grad som mulig.

#### Karmsund Havn:

Karmsund Havn IKS har, utfra en havne- og farvannsmessig vurdering, imidlertid ikke 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.

#### **Dispensasjoner**

Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven 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:

*I retningslinjer for kommuneplanens arealdel punkt 3 fremgår det at bestemmelsene i punkt 8.2 og 8.4 skal være retningsgivende ved dispensasjonsbehandling ved fornying, gjenoppbygging eller nybygg for fritidsformål i LNF-områder. (hytter, naust og brygger)*

*Etter KPA punkt 8.4 bokstav c skal «Brygger i tilknytning til naust skal ikke være større enn det som er nødvendig for bryggas funksjon som adkomstareal fra fortøyd båt».*

*Etter KPA punkt 8.2 bokstav f «Brygger skal ikke ha større lengde i front enn 2,5 meter.»*

- *Dette kravet blir tilfredsstilt*
- *Tiltakshaver fikk i tilbakemelding fra kommunen 11.12.2020 med beskjed om at en flytebrygge på nesten 25m<sup>2</sup> må anses å være større enn strengt tatt nødvendig. Det ble i samme skriv foreslått fra kommunen en reduksjon på minst 10m<sup>2</sup> av flytebryggen samt at landfestet ble halvert*
- *Dette tolker vi som om at en slik reduksjon ville kunne være akseptabelt for en godkjenning og utarbeidet nye tegninger for tiltakshaver som så at en reduksjon likevel kunne oppfylle funksjonen med at han kunne ha sin båt liggende på eiendommen sin.*

Vi blir derfor veldig overrasket når vi nå 13.01.2021 mottar en ny melding om at tiltaket høyst sannsynlig vil bli avslått etter at vi har gjort denne reduksjonen på bryggen og landfeste slik som kommunen tidligere anbefalte. Vi synes det er leit at søknaden har tatt en slik vending nå når vi har brukt mye tid og ressurser på å imøtekomme kommunens anmodninger om reduksjoner.

Det eksisterer et gammelt båtopptrekk inne i bukten nær omsøkt flytebrygge. Tiltakshaver vil om det kan føre til et positivt vedtak fjerne dette opptrekket og føre strandlinjen tilbake til opprinnelig stand på dette stedet. Arealet der båtopptrekket ligger, søkes erstattet med brygge. Dette vil minske den samlede belastningen på området og konsentrerer dette til ett tiltak. Samtidig vil det være gunstig at gamle rester fra båtopptrekk blir rensket opp fra strandsonen. Videre er det ikke snakk om å etablere ny tilkomstveg til flytebryggen. Det eksisterer i dag en fullt brukbar gangsti/ traktorveg ned til sjøen. Denne vegen er også med på å vise at garden har hatt aktivitet i denne strandsonen gjennom mange år. Om en ser på bilder tilbake i tid på [norgebilder.no](http://norgebilder.no), så ser en at det har vært aktivitet med båter som ligger i dette området gjennom mange år.

5. juni 2020 sendte regjeringen et utkast til reviderte statlige planretningslinjer for strandsonen langs sjø på høring. Utkastet legger opp til en differensiert forvaltning av strandsonen og gir større lokal handlefrihet. Det strenge forbudet skal følgelig ikke praktiseres like strengt som i pressområder.

Kilde: <https://www.regjeringen.no/no/aktuelt/nye-retningslinjer-for-planlegging-i-strandsonensendes-pa-horing/id2705010/>

- Omsøkte tiltak ligger i sone 2. De reviderte retningslinjene gir mer frihet til å planlegge for bygging i utkantområder i sone 2.
- Omsøkt tiltak ligger IKKE i et pressområde med mange interesser.
- Også kommuner selv ønsker ofte å tillate at gardsbruk i LNF-områder får tilgang til sjøens ressurser ved at de får mulighet for å ha brygge/båt, men det er vanskelig gjennom kommuneplanarbeid å åpne for slike enkelttiltak, og disse blir derfor gjerne behandlet som dispensasjoner.
- I dette tilfellet er det snakk om et veldig avgrenset tiltak, og tiltaket vil være reversibelt, da det er snakk om en flytebrygge som kan flyttes på, og som gir minimalt med tiltak i landområdet.
- Det skal ikke lages andre tiltak i strandsonen, og området vil være fullt tilgjengelig for allmennheten.

Når det bare er snakk om en flytebrygge og bebyggelse er trukket langt fra, så vil ikke området oppleves som privatisert av allmennheten. Områdene ellers i sundet vil nok oppleves som mer privatisert, da det er tillatt både hytter, brygger og naust langs strandsonen i dette sundet. Håper med dette at kommunen også ser at det er grunnlag for å kunne gi en dispensasjon, og at dere kan gi en tillatelse til dette mindre tiltaket i LNF-området.

Kommunens begrunnelse for å ikke gi dispensasjon fra § 11-6, rettsvirkning av kommuneplanen, herunder arealformål:

*Hensynet bak bestemmelsen er vesentlig tilsidesatt:* 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.

Tiltaket ønskes oppført i et område avsatt for landbruks-, natur- og friluftformål. Området omsøkte brygge ønskes oppført er delvis uberørt. Det kommer heller ikke frem at behovet for en brygge er betinget av andre grunner enn fornøyelse. Tiltak i strandsonen bør være nødvendige og formålstjenlig. Dermed kan en ikke vurdere dette tiltaket til å innfri de hensyn som bestemmelsen betinger. Hensynet bak bestemmelsen er vesentlig tilsidesatt.

### Kommunens begrunnelse for å ikke gi dispensasjon fra § 1-8 forbud mot tiltak langs sjø:

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.

En flytebrygge av omsøkt omfang vil til en viss grad forringe naturområdet og dets kvaliteter, jf. uttale fra naturforvalter. Det er flere eiendommer i området som har strandlinje, hvorav ytterst få har godkjente tiltak i og langs sjø. Tiltak i og langs sjø skal begrenses da det er fare for bit for bit nedbygging av kystområdene i kommunen. Stadig større privatisering av strandsonen og negative inngrep i verdifulle naturverdier bør ikke kunne forsvares ved private interesser som ikke er til det beste for naturmangfold, samfunnet og fremtidige generasjoner.

Faren for en u håndterbar presedensvirkning og bit-for-bit utvikling mot et uønsket og lite bærekraftig totalresultat øker hver gang man gir dispensasjon. Det er på bakgrunn av allmenne interesser og hensyn at det er gitt bestemmelser, begrensinger og forbud, både i lov og gjennom plan, om hvilke tiltak som kan tillates hvor. Hensynet bak bestemmelsen er vesentlig tilsidesatt.

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

Fordeler som må kunne pekes på skal være reelle allmenne fordeler. Det følger en fordel for søker ved å kunne få tiltaket godkjent, men det må foreligge en klar overvekt av faktiske allmenne fordeler for å kunne vurdere å gi dispensasjon. Det må altså foretas en bredere vurdering av fordelene ved tiltaket, enn det å bare se på fordelene som knytter seg til tiltakshaver. Ved en søknad om dispensasjon vil fordelene for den enkelte alene ofte ikke oppveie ulempene for de offentlige interessene som ligger bak forbudet og reguleringene. Det er heller ikke nok at man ikke kan peke på ulemper for andre interesser. Dermed er det vanskelig for kommunen å se at denne vurderingen kan føre til at det gis dispensasjon, jf. pbl. § 19-2 annet ledd, om interesseavveining.

Kommunen mener at vilkårene for dispensasjonen ikke er oppfylt, jf. pbl. § 19-2, og det gis derfor ikke dispensasjon.

### **Vurdering og konklusjon**

Omsøkt tiltak godkjennes ikke.

## **Varighet og klageadgang**

### Tillatelsen gjelder i tre år

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken. Ønskes tiltaket endret, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen må være godkjent før den gjennomføres. En evt. endringstillatelse påvirker ikke 3 års-fristen.

### Klagefristen er tre uker

Tillatelsen er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av parter i saken. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

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

Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegasjonsreglement, vedtaksnr. 135/21

Med hilsen

Anita Naas  
saksbehandler

Runar Lunde  
areal- og byggesakssjef

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

<b>Fiskeridirektoratet</b>	<b>Postboks 185 Sentrum</b>	<b>5804</b>	<b>BERGEN</b>
FYLKES Postb 4 STAVA			
MANN oks 0 NGER			
EN I 59 0			
ROGAL Sentr 1			
AND um			
<b>Kirsten Ohm Hausken</b>	<b>Torvastadvegen 426</b>	<b>4260</b>	<b>TORVASTAD</b>
<b>Rogaland fylkeskommune</b>		<b>4001</b>	<b>STAVANGER</b>
<b>Thomas Kristian Hausken</b>	<b>Torvastadvegen 426</b>	<b>4260</b>	<b>TORVASTAD</b>

### **Vedlegg:**

Revidert plan

## 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 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.
<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 <a href="mailto:post@karmoy.kommune.no">post@karmoy.kommune.no</a> eller i brev til Karmøy kommune, Sektor areal og byggesak, Postboks 167, 4291 Kopervik. Dersom vedtaket vårt ikke endres som følge av klagen, sender vi klagen til klageinstansen for endelig vedtak.
<b>Klageinstans</b>	I de fleste saker er det Fylkesmannen som er klageinstans. I noen saker er det formannskapet eller bystyret som er klageinstans.
<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. Ta i tilfelle 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>	Det er mulig 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.
<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. Da kan du ikke senere få saken din inn for Sivilombudsmannen.