



Ronny Louis Larsen
Starabergvegen 8

4270 ÅKREHAMN

Dato: 13.05.2020
Saksbeh: Gry Trovåg Hansen
Saksnr: 19/5586-10
Løpenr: 26520/20
Arkivkode: GNR 15/200
Deres ref:

AVSLAG

Søknad om opparbeidelse av uteområde. Søknaden var komplett 08.05.2020.

Gjelder:	§20-1. Opparbeidelse av uteområde
Byggested:	Åkra
Gnr./Bnr.	15/200
Tiltakshaver:	Ronny Louis Larsen
Ansvarlig søker:	Ronny Louis Larsen
Saken er behandlet som delegert sak nr.	356/20

Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2, jf. samme lovs § 1-8, vedrørende forbud mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen og § 12-4, vedørende arealanvendelsen i reguleringsplan (offentlig havn).

Søknaden gjelder opparbeidelse av uteområde.

Søknaden er avhengig av dispensasjon fra §§ 1-8 og 12-4.

Det foreligger ikke merknader til søknaden.

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

Opplysninger om byggesaken

Arealplan

Regulering : Reguleringsplan nr. 2041 – Bevaring av havneområdet på Åkra
Formål : Offentlig havn

Tekniske anlegg

Utslipp : Ingen endring
Overvann : Ingen endring



Tiltakets konsekvenser for naturmangfoldet

Forholdet til utvalgte naturtyper:

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.

Miljømessige konsekvenser

Tiltaket plasseres på areal som har vært til dels bebygd og til dels opparbeidet. Tiltaket vil ikke berøre særlige naturinteresser. Det vurderes at tiltaket ikke vil medføre negative miljømessige konsekvenser.

Uttalelser fra andre myndigheter og sektorer.

Fylkesmannen i Rogaland har kommet med følgende uttale:

« Tiltaket er oppført i tilknytning til en eksisterende naustrekke. Plasseringen av naustene skal ifølge planbestemmelsene § 31 ikke hindre ferdsel i strandsonen. Området for omsøkt tiltak er regulert til havn, som det i bestemmelsene er sikret skal være åpent for allmennheten. Hensikten bak arealformålene er å sikre at allmennheten skal ha tilgang til sjøen. Slik tiltaket fremstår vil det privatisere området og hindre en naturlig tilgang til sjøen for allmennheten. Tiltaket vil derfor være i konflikt med de hensyn plan- og bygningsloven § 1-8 skal ivareta, samt arealformålet havn i reguleringsplanen.

*På bakgrunn av overnevnte, vil Fylkesmannen **fraråde** omsøkt tiltak.»*

Kystverket vest har kommet med følgende uttale til søknaden:

«Berørt område er i Plan 2041 regulert til havn med hensynssone bevaring kulturmiljø. Av planbestemmelsene til areal regulert havn fremgår det blant annet at det skal være åpent for allmennheten. Opparbeidet område har en beliggenhet som med dagens terreng ikke hindrer den generelle ferdselen mellom Mortholmen –Svensholmen. Langt tilbake i tid var deler av Nordre Varholmen klausulert til bortleieareal, men dette ble avlyst i 1945 i forbindelse med at arealet ble bebygd. Det hviler fortsatt tinglyste heftelser vedrørende bruk på deler av Nordre Varholmen. Avbildet opparbeiding fremstår som en privatisering av berørt område. Kystverket fraråder tilrettelegging som privatiserer areal regulert til havn med bestemmelse om tilgjengelighet for allmennheten.»

Søknaden omfatter opparbeidelse av uteareal. Tiltaket er allerede utført.

Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 1-8 og 12-4, 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:

Det er søkt om dispensasjon fra pbl. § 1-8, samt § 12-4 med følgende begrunnelse:

«Det søkes om dispensasjon fra § 1-8 da tiltakets art ikke regnes å gå på bekostning av hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Området er regulert til havn som skal være åpent for allmenn ferdsel. Da arealet ikke er egnet til mye annet enn ferdsel er det ønskelig å benytte området til rasteplass. Tiltaket består av støypning av platting, plantekasser, barløsning med grillplass og bord samt en liten pergola. Dette kan regnes som mindre sikkerhetsmessige tiltak (jf. § 98 i reguleringsplan – H570 bevaring og kulturmiljø). Tiltaket er plassert mellom en høy natursteinsmur som tidligere har vært en del av en gammel bygning og den nye naustbebyggelsen. Det aktuelle området består av en gruset flate uten noen form for planteliv. I stedet for å ha en gruset flate som ikke har noen praktisk funksjon for havnen, så er tiltaket med på å heve området, skape trivsel og vil gi stedet bruksverdi både for eiere og allmennheten.»

Søker har fått oversendt uttalene fra Fylkesmannen og Kystverket, og har følgende kommentarer til uttalene:

«Vi ønsker å vise at vi har tatt hensyn til Kystverket og Fylkesmannen betraktninger. Men mener likevel at tiltaket har en opparbeidelse som fremstår som et offentlig område da det består av fastmonterte eller plasstøpte møbler, plantekasser og en grillplass som man ofte finner i parker, lekeparker og lignende. Derfor håper vi en form for markering/skilting av område som signaliserer allmenn ferdsel vil være tilstrekkelig for å få en positiv innstilling. Det er mange turgåere langs moloen holmen er knyttet til, og vi opplever at både kjente og ukjente ferdes på området, og har fått utelukkende positive tilbakemeldinger. Slik det er opparbeidet nå vil området kunne fungere som en sosial møteplass for de som ferdes på moloen, et sted som er innbydende og tilrettelagt for at folk kan slå seg ned. Området vil kunne bli verdsatt av mange, og vi mener allmennheten er bedre tjent med at tiltaket står fremfor en tom flate som ikke har noe praktisk funksjon for havnen da det ikke har direkte tilknytning til kai/sjølinje, men er inneklemt mellom en høy mur og naustbebyggelsen. Vi kan ikke se at tiltaket skal være til hinder for heftelser som vi måtte tilbake til hovedbruk/angivereiendommens grunnbokinformasjon for å finne.»

Kommunens begrunnelse for å avslå dispensasjon fra pbl. § 1-8

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.

Kommunen viser til pbl. § 19-2 fjerde ledd der det fremkommer følgende:

«Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges 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.»

I denne saken har både Fylkesmannen i Rogaland og Kystverket vest uttalt seg negativt, og kommunen er pålagt å legge stor vekt på slike negative uttaler. Det må derfor foreligge gode grunner hvis kommunen skal dispensere. Både Kystverket og Fylkesmannen har særlig fremhevet at opparbeidelsen av utearealet privatiserer et område som skal være åpent for allmennheten. Søker begrunner dispensasjonssøknaden med at det fremstår som et offentlig område. Kommunen viser imidlertid til at utearealet er plassert mellom en høy steinfylling og det tiliggende naustområdet. Dette gjør at det virker som et privat uteareal tilknyttet det aktuelle

naustområdet. Skilting om offentlig sted slik det er foreslått av søker, har ikke kommunen gode erfaringer med i praksis, og det er noe som er vanskelig for kommunen å følge opp. Kommunen er enig med søker at det rent estetisk er finere med omsøkte opparbeidelse enn bare en gruset flate. Imidlertid vektlegger kommunen at utearealet kan ha en privatiserende effekt ved at det kan virke avvisende på folk som ferdes i området, samt at de negative uttalene er et moment som veier tungt i vurderingen.

Hensyn bak pbl. § 1-8 anses vesentlig tilsidesatt.

Kommunens begrunnelse for å avslå dispensasjon fra pbl. § 12-4

I reguleringsplanen er arealet som omsøkt uteareal er plassert på, regulert til offentlig havn. Hensyn bak formålet fremkommer i planbestemmelsene § 76:

«Området skal benyttes til navigasjonsinnretninger, molokonstruksjoner og fortøyningsinnretninger.»

Det fremkommer også i bestemmelsene at området skal være åpent for allmennheten og at *«oppføring av naust, bolig eller lignende er ikke tillatt.»* Kommunens vurdering av dispensasjon fra formål havn er i stor grad sammenfallende med dispensasjon fra pbl. § 1-8 i denne saken, og det vises til ovennevnte begrunnelse. Kommunen viser i tillegg til at det er flere tilsvarende naustområder innenfor samme reguleringsplan med tilgrensende formål havn. En dispensasjon i denne saken kan føre til uheldige presedensvirkninger, ved at det kan skapes en forventning om at det er akseptabelt å privatisere uteområder som er regulert til offentlig havn.

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

Visuelle kvaliteter

Lovfestede krav ivaretatt.

Vurdering og konklusjon

Omsøkt tiltak avslås.

Klageadgang

Avslaget er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av parter i saken.

Runar Lunde
areal og byggesakssjef

Gry Trovåg Hansen
saksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og krever derfor ingen signatur.

Kopi til:

Fylkesmannen i Rogaland

Med hjemmel i Karmøy kommunes gebyrregulativ for behandling av søknader etter plan- og bygningsloven er det regnet ut følgende gebyr/refusjon:

TILTAK	Gebyrpunkt	Areal	Faktor	Sats	Gebyr
Opparbeidelse av uteareal					2260

BEHANDLING/TJENESTE	Gebyrpunkt	Areal	Faktor	Sats	Gebyr
Endring av tillatelse					
Dispensasjon					8650
Midl. brukstillatelse					
Igangsettingstillatelse					
Ferdigattest					

DELSUM	
--------	--

TILLEGGSGBYR	Gebyrpunkt	Ant. timer	Timesats	Gebyr
Timearbeid				

REFUSJON	Gebyrpunkt	Tot. gebyr- min. sats	Procentsats	Beløp

TOTALT GEBYR	10 910
--------------	--------

For mer informasjon, se gjerne www.karmoy.kommune.no/egenbetaling/

13.05.2020

dato

Gry Trovåg Hansen
saksbehandler