



**Sakshandsamar:** Gry Trovåg Hansen

**Kommunedirektør/rådmann:**

| Saksnr. | Utval                        | Møtedato   |
|---------|------------------------------|------------|
| 027/21  | Hovedutvalg teknisk og miljø | 16.03.2021 |

## Vedtak i klagesak - utvidelse/vedlikehold av kai - gnr. 50 bnr. 47 - Falnes P.gård

### Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø gir i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 dispensasjon fra samme lovs §§ 1-8 og 12-4, vedrørende forbud mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen, samt formål i reguleringsplan. Dispensasjon gis på følgende vilkår:

1. Kai skal utføres med naturstein i front.
2. Estetikken skal prosjekteres i samråd med Fylkeskommunens kulturavdeling. Før det gis rammetillatelse må estetikken være godkjent av Fylkeskommunens kulturavdeling.
3. Det må ikke foretas mudring, utfylling eller andre inngrep i sjøbunnen.
4. Tiltaket må utføres på en forsvarlig og skånsom måte, slik at det omkringliggende

marine miljø påvirkes i så liten grad som mulig.

### Hovedutvalg teknisk og miljø 16.03.2021:

#### Behandling:

Innstillingen enstemmig vedtatt.

#### HTM- 027/21 Vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø gir i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 dispensasjon fra samme lovs §§ 1-8 og 12-4, vedrørende forbud mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen, samt formål i reguleringsplan. Dispensasjon gis på følgende vilkår:

1. Kai skal utføres med naturstein i front.
2. Estetikken skal prosjekteres i samråd med Fylkeskommunens kulturavdeling. Før det gis rammetillatelse må estetikken være godkjent av Fylkeskommunens kulturavdeling.
3. Det må ikke foretas mudring, utfylling eller andre inngrep i sjøbunnen.
4. Tiltaket må utføres på en forsvarlig og skånsom måte, slik at det omkringliggende marine miljø påvirkes i så liten grad som mulig.

# Saksutredning

## Saks- og faktaopplysninger

- I delegert sak nr. 41/20 ble det gitt avslag på søknad om restaurering/vedlikehold av brygge. Avslaget ble gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 1-8, vedrørende forbud mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen, samt § 12-4, vedrørende formål i reguleringsplan (spesialområde kulturelt bevaringsområde og spesialområde naturvern i sjø).
- Vedtaket ble påklaget i brev datert 20.08.2020.
- Tiltaket er påbegynt, men ble stoppet av kommunens byggetilsyn.
- På møte i HTM 13.10.2020 ble det vedtatt å utsette saken for befaring.
- Befaring ble avholdt på møte i HTM den 03.11.2020, og følgende vedtak ble fattet, sak nr. 118/20:

*«HTM, finner her, etter befaring, at den foreslåtte/påbegynte løsning med kai front i betong, kledd med naturstein i tilstrekkelig grad, ivaretar det estetiske inntrykket her. Byggemåten vil også forhindre ødeleggelse av kalen ved fremtidige stormer.*

*HTM anbefaler, på denne bakgrunn dispensasjon fra PBLs §§ 1-8 og 12-4, etter medhold i samme lovs § 19-2, slik at omsøkte kan fullføres.*

*HTM kan her ikke se at planen det dispenseres blir vesentlig tilsidesatt. HTM mener tiltaket vil bidra til tryggere og enklere ferdsel for allmenheten.*

*HTM, finner her, fordelene vesentlig større enn ulempene om dispensasjon gis*

*Vilkår:*

- 1. Kai skal utføres med naturstein i front.*
- 2. Estetikken skal prosjekteres i samråd med Fylkeskommunens kulturavdeling.»*

- Saken ble oversendt uttaleinstanser, og det er innkommet uttaler fra Statsforvalter i Rogaland, Fiskeridirektoratet region sør. Rogaland fylkeskommune har ikke kommet med ny uttale i saken. Tidligere uttale støtter kommunens vurdering om å avslå dispensasjon, men det er presisert at evt. utbedring må ha synlig naturstein i front slik eksisterende hadde.
- På bakgrunn av det ikke tidligere var innhentet uttale fra naturforvalter vedrørende vurdering etter naturmangfoldloven, er dette også innhentet i forbindelse med klagesaken.

### Uttale Statsforvalter i Rogaland

**«Bakgrunn:** Saken gjelder søknad om dispensasjon for utvidelse/vedlikehold av kai på eiendom 50/47 i Karmøy kommune. Tiltaket krever dispensasjon fra plan og bygningsloven § 1-8 og formålene spesialområde kulturelt bevaringsområde og spesialområde naturvern i sjø i reguleringsplan 140 for Indre Vikevågen. Det opplyses om at tiltaket er delvis utført.

**Vår vurdering:** Det er modellert sannsynlighet for ålegras i området. Det er uheldig at tiltaket allerede er påbegynt og nesten ferdig utført, uten en vurdering av konsekvensene tiltaket kunne fått for naturverdiene i området. Når det er sagt, er vedlikeholdet nødvendig for å kunne sikre sikker byggegrunn for to planlagte naust og sikker ferdsel i området. Statsforvalteren forutsetter at tiltaket utføres i tråd med Fylkeskommunens kulturavdeling sin anbefaling, og har ingen vesentlige merknader til at det gis dispensasjon.»

### Uttale Fiskeridirektoratet region sør

Fiskeridirektoratet konkluderer med følgende:

*«Konklusjon*

Fiskeridirektoratet region Sør anser at følgende må gjelde for at det skal kunne gis dispensasjon for oppføring av brygge 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.

- Tiltaket må utføres på en forsvarlig og skånsom måte, slik at det omkringliggende

marine miljø påvirkes i så liten grad som mulig.»

Det vises for øvrig til uttalen i sin helhet. Uttale vedlegges.

### **Vurdering naturmangfoldloven**

Naturforvalter har uttalt følgende vedrørende vurdering etter naturmangfoldloven:

«Konklusjon: Tiltaket kan føre til noe negative konsekvenser for eventuelt ålegras og sjøfugler i området, men konsekvensene vurderes til å være relativt små med tanke på at det var kai på stedet i utgangspunktet. Det er en viss fare for bit-for-bit nedbygging av strandsonen i området og for å skape presedens for lignende tiltak.

Det aktuelle området er sjekket i Temakart Rogaland og Artskart. Det er registrert flere rødlista fuglearter i Vikevågen, som makrellterne, krykkje og ærfugl. Det er også registrert ålegras i nærheten. På andre siden av vågen finnes det to kartlagte ålegrasforekomster, ca. 100 meter fra bryggen det søkes om. I tillegg er det modellert ålegras i store deler av vågen, dvs. modelleringer basert på dybde- og bunnforhold, som viser hvor det er sannsynlig at ålegras kan finnes og trives. Ålegras kalles sjøens regnskog, fordi det er et svært viktig oppvekstområde for mange småfisk og krepsdyr. Engene trenger lys for å drive fotosyntese. Alt som kan skape dårligere lysforhold er ødeleggende. Dette gjelder gjenstander som bygninger, båter, flytebrygger og uteliggere som gir skygge på sjøbunnen. I tillegg vil også gjenstander på tauverk, som tare eller blåskjell, gi mindre sollys til sjøbunnen.

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. I noen tilfeller ville man anbefalt undersøkelser av sjøbunnen for å avdekke om det er ålegras eller ikke der dette har blitt modellert, før tiltaket godkjennes og påbegynnes. I dette tilfellet eksisterer det en kai allerede. Den blir/har blitt noe utvidet, men utvidelsen vurderes å være så liten at det ikke får store konsekvenser for en eventuell ålegraseng. Bruker man Miljødirektoratets veileder for å vurdere miljøkonsekvenser av planer og tiltak, finner man at på bakgrunn av områdets verdi og tiltakets størrelse/påvirkning at tiltaket har konsekvensgraden «Noe miljøskade».

Miljødirektoratets veileder finnes her:

<https://www.miljodirektoratet.no/myndigheter/arealplanlegging/konsekvensutredninger/vurdere-miljokonsekvensene-av-planen-eller-tiltaket/naturmangfold/vurdere-konsekvens-for-hvert-delomrade/>

Det må vektlegges at det søkte arealet er i strandsonen. Det er registrert flere rødlista sjøfuglarter i nærheten, som nevnt over. I sjøen ved kaien, kan det forventes å finne vanlige arter av tang, rur, strandsnegl, eremittkreps, purpurnegl, sjøstjerner, kråkeboller, tanglopper, børstemark, strandkrabber, ulike leppefisker med mer. Disse er vanlige arter som ikke er truet, men som danner matfatet for andre arter igjen, deriblant de nevnte sjøfuglene i området. Strandsonen er under konstant utbyggingspress. Den samlede belastningen på økosystemet jfr. nml §10 bør tas i betraktning. Den vil trolig ikke øke betydelig da det er kai fra før og tilnærmet samme bruken av

*området vil fortsette, men en ny og glatt betongfasade kan være noe mer uheldig for naturmangfoldet enn den gamle kaien som besto av stein med hulrom (slik det ser ut på tegninger) der diverse dyr potensielt kunne holde til. Det bør også vurderes om tiltaket kan føre til at naboer ønsker å få gjennomført lignende tiltak i området og om en eventuell dispensasjon her kan skape presedens, noe som i så fall øker den samlede belastningen på økosystemet. Selv om tiltaket er lite i seg selv, kan det bidra til en bit-for-bit nedbygging av strandsonen.»*

## Vurdering

Utvidelse/vedlikehold av kai er søknadspliktig i medhold av plan- og bygningsloven ( pbl. ) § 20-1 første ledd bokstav a). Eiendommen ligger i et område som er omfattet av reguleringsplan nr. 140 – Indre Vikevågen – godkjent 30.09.2003. På land er eiendommen regulert til spesialområde kulturelt bevaringsområde, og i sjø er det regulert til spesialområde naturvernområde i sjø. Utvidelse/vedlikehold av kai er dermed avhengig av dispensasjon fra reguleringsformål på land og i sjø, samt at tiltaket er avhengig av dispensasjon fra pbl. § 1-8, vedrørende forbud mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen.

Kommunen viser til tidligere saksutredning, og befarung foretatt av HTM. På bakgrunn av vedtak i HTM-sak nr. 118/20, samt innkomne uttaler, anbefaler kommunen at det gis dispensasjon for utvidelse/vedlikehold av kai. For å ivareta kultur- og naturmangfoldhensyn settes vilkår for dispensasjon.

## Vedlegg:

21/3307 Uttalelse til søknad om dispensasjon for utvidelse og vedlikehold av kai ved gnr. 50 bnr. 47, Falnes Prestegård - Karmøy kommune Rogaland

Gnr. 50 bnr. 47 - Uttale til dispensasjon for utvidelse og vedlikehold av kai

Gnr. 50 bnr. 47 - Utvidelse/vedlikehold av kai - Falnes Prestegård - Uttale fra naturforvalter

Vedtak i klagesak - Utvidelse/vedlikehold av kai - gnr. 50 bnr. 47 - Falnes P.gård

Gnr. 50 bnr. 47 - Klage på avslag

Tegninger

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

Vedlegg A-1 - Tilsynsrapport

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.

Søknad om tillatelse

Oversiktskart

Gnr. 50 bnr. 47 - Melding om politisk vedtak - utvidelsevedlikehold av kai - klagebehandling