



Dato:

26.02.2021

Arkivsak-ID.:

20/24224

JournalpostID:

21/9670

**Saksbehandler:** Birthe Smistad

**Kommunedirektør/rådmann:**

| Saksnr. | Utvalg                       | Møtedato   |
|---------|------------------------------|------------|
| 028/21  | Hovedutvalg teknisk og miljø | 16.03.2021 |
| 040/21  | Hovedutvalg teknisk og miljø | 13.04.2021 |

## **Vedtak i klagesak - Retting av ulovlige tiltak - gnr. 65 bnr. 13 - Fridtjof Nansens veg 63C**

### **Forslag til vedtak:**

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 484/20  
Saken oversendes Fylkesmannen i Rogaland for klagebehandling.

### **Hovedutvalg teknisk og miljø 16.03.2021:**

### **Behandling:**

Forslag til vedtak i sak HTM 28/1, foreslått av Robin Hult, Arbeiderpartiet

Saken utsettes for befarng

Davidsen (H) stilte spørsmål vedrørende sin habilitet. Hun fratrådte under habilitetsvurderingen.  
8 representanter til stede.

Davidsen entemmig erklært habil, jf. fvl. § 6.2.

Davidsen tiltrådte. 9 representanter til stede.

Hults utsettelsesforslag enstemmig vedtatt.

### **HTM- 028/21 Vedtak:**

Saken utsettes for befarings

## **Hovedutvalg teknisk og miljø 13.04.2021:**

### **Behandling:**

Dispensasjon - nytt forslag, foreslått av Robin Hult, Arbeiderpartiet

Hovedutvalg teknisk og miljø anbefaler dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8 og § 12-4 jfr. § 19-2 for oppført mur og opparbeidet uteareal på regulert friområde i strandsonen. Som kompenserende tiltak vil det bli lagd åpning i mur på ca. 1,5 meter inn fra ende ved sjøen med samme bredde som allerede eksisterende åpning.

Begrunnelse: .Mur som var planlagt ville avgrenset hele bygget. Det hadde ikke vært mulig å forsere dette uten å klyve over. Kompromiss vil gjøre det lettere for allmenheten å ha naturlig tilgang til området

Hults forslag vedtatt med 6 stemmer mot 3 stemmer (Ap 1 (Storesund), MDG 1, Sp 1) for innstillingen.

### **HTM- 040/21 Vedtak:**

Hovedutvalg teknisk og miljø anbefaler dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8 og § 12-4 jfr. § 19-2 for oppført mur og opparbeidet uteareal på regulert friområde i strandsonen. Som kompenserende tiltak vil det bli lagd åpning i mur på ca. 1,5 meter inn fra ende ved sjøen med samme bredde som allerede eksisterende åpning.

Begrunnelse: .Mur som var planlagt ville avgrenset hele bygget. Det hadde ikke vært mulig å forsere dette uten å klyve over. Kompromiss vil gjøre det lettere for allmenheten å ha naturlig tilgang til området

## **SAKSFRAMSTILLING**

### **Fakta/saksopplysninger:**

I delegert sak nr. 484/20 ble det gitt avslag på søknad om dispensasjon for oppført mur og opparbeidet uteareal på regulert friområde i strandsonen i strid med tidligere gitt tillatelse. Avslaget ble hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-8, vedrørende forbud mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen, og § 12-4, vedrørende arealanvendelsen i reguleringsplan (friområde). Vedtaket ble påklaget i brev datert 15.01.2021.

### **Klagen:**

I klagen fremkommer det følgende hovedpunkter:

- *«Kommunens argumenter for å avslå dispensasjonssøknad er 1) at allmenn ferdsel vanskeliggjøres og 2) at friområdet blir vesentlig mindre tilgjengelig for lek, fritidsaktiviteter etc. Vi er uenige i begge vurderingene fra kommunens side, og primært mener vi at fordelene med å opprettholde dagens plassering av mur klart overstiger ulempene etter en samlet vurdering.»*

- «En ny mur, som godkjent i opprinnelig plan, vil medføre vesentlig dårligere forhold for allmenn ferdsel og er i tillegg upraktisk. Alternativ mur vil gå helt ut til strandlinjen nord for næringsbygget, og vil fysisk stenge helt av for ferdsel fra friområdet i sør, til serviceområdet i småbåthavnen.»
- «Murens plassering har ingen negativ praktisk betydning for SKA Invest AS' friområde i sør. Det er SKA Invest AS som er grunneier av friområdet, som er åpent for ferdsel, lek og aktivitet.»
- «Muren er oppført samtidig med bygging av næringsbygg sommeren 2017, dvs for snart 4 år siden. Muren er feilplassert med 2 m mot et stort friområde, på SKA Invest AS' eiendom, og påvirker ikke natur- eller kulturmiljø, friluftsliv, landskap eller andre allmenne interesser i negativ grad, tvert imot.»
- «Det er sendt nabovarsel med beskrivelse ifm dispensasjonssøknad, og ingen naboer har innsigelser mot å la muren fra 2017 stå.»
- «Det vil gjøre serviceområdet i sør for næringsbygget vesentlig forringet dersom mur skal settes opp iht opprinnelig plan [...]. Muren fungerer som bølgebryter, og fjernes denne muren vil det medføre betydelig risiko for store vannskader på næringsbygget.»
- «Sekundært mener vi at kommunen har foretatt saksbehandlingsfeil som gjør vedtaket ugyldig.»
  - Brudd på forvaltningsloven (fvl.) § 17.
    - «For at sakens faktiske forhold skulle bli belyst så godt som mulig har tiltakshaver og ansvarlig søker flere ganger oppfordret til en felles befarings- og gjennomgang av sakens faktiske side. Dette er avslått fra kommunens side.
    - «Videre fremstår kommunens avslag på søknad om dispensasjon som lite balansert, og kommunen synes ikke å ha vurdert de positive forholdene ved muren og at det faktisk er flere åpninger i muren.»
    - «Kommunen synes heller ikke å ha vurdert alternative løsninger.»
  - Brudd på pbl. § 32-1, jf. fvl. § 11
    - «Tatt i betraktning at det har tatt kommunen mer enn 3 år før de foretok seg noe, synes ikke kravet til fremdrift å være oppfylt, og kommunen har reagert for sent. Kommunen har ikke overholdt kravet til at saken skal forberedes og avgjøres «uten ugrunnet opphold».»

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

#### **Vurdering:**

Opparbeidelse av uteareal er søknadspliktig i medhold av pbl. § 20-1 bokstav a), jf. § 20-2. Omsøkte tiltak omfatter mur og opparbeidet uteareal tilknyttet godkjent næringsbygg. Tiltaket er allerede oppført.

Godkjent tiltak ligger i plan 3026, med mur i formålsgrensen til plan 376. Mur/uteareal er opparbeidet i friområde plan 376. Da omsøkte opparbeidelse ikke er sammenfallende med formålet, er tiltaket avhengig av dispensasjon fra § 12-4 vedrørende arealanvendelsen i reguleringsplanen. Tiltaket er også avhengig av dispensasjon fra pbl. § 1-8, vedrørende forbud mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen.

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.

I strandsonen skal det etter pb1 § 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. I reguleringsplan 3026 under punkt I bokstav b § 14 står det i tillegg at «[o]ppsetting av gjerde eller annen begrensning for fri ferdsel er ikke tillatt.»

Hovedhensynet bak arealformål friområde er å sikre allmenne rekreasjonsområder. I reguleringsplan 376 § 12 står det videre at; *«Området skal være tilgjengelig for allmennheten og benyttes til rekreasjon, lek og turområde. Det er ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre nybygg eller anlegg som etter kommunens skjønn er til hinder for områdets bruk som friluftsområde. Lagring eller annet som kan skade terreng eller vegetasjon eller virke skjemmende tillates ikke.»*

I klagen er det vist til at fordelene med å opprettholde dagens plassering av mur klart overstiger ulempene, området er åpent for ferdsel, lek og aktivitet og den påvirker ikke natur- eller kulturmiljø, friluftsliv, landskap eller andre allmenne interesser i negativ grad.

Kommunalsjef teknisk viser til bildedokumentasjon i saken; fra sør mot nord er muren bygget nesten helt til skråning mot sjø og det er ingen åpning fra sjølinjen og oppover de første meterne. Åpningen i muren som er helt mot sjølinjen er utrygg å passere. Åpningen mot friområde som ligger cirka midt på murens lengde bidrar ikke til at den psykiske barrieren for å passere blir mindre. Tiltakshaver har sørget for muligheten for å fysisk passere, men området oppleves allikevel som lukket og ikke åpent for allmennheten. Muren som er plassert på friområde virker sterkt privatiserende. Kommunalsjef teknisk er derfor av den mening at muren her fungerer som en sperre både fysisk og psykisk som lagt til grunn i avslagsvedtaket og kan ikke se at de åpningene som pekes på i klagen forminsker dette inntrykket. Å skulle dispensere fra både friområde og strandsone vil etter kommunalsjef teknisk sin vurdering vesentlig tilsidesette de hensyn disse skal ivareta.

Videre i klagen blir det nevnt at kommunen ikke har sett på alternativer og at dette er en svakhet ved avslaget.

Plassering av mur og uteareal ble vurdert i godkjent tiltak næringsbygg, i etterkant har det vist seg at dette ikke ble plassert iht til gitte tillatelse. Å vurdere alternative plasseringer er det ansvarlig prosjekterende som må ta ansvar for, og når godkjent plassering ikke blir overholdt så må kommunen ta stilling til om den oppførte plassering likevel kan godkjennes. Det er ikke kommunen sitt ansvar å komme med forslag til løsning i et avslagsvedtak, men det skal veiledes i forkant og underveis i en søknadsprosess. Nå er ikke dette aktuelt her så lenge muren allerede er oppført.

I klagen vises det også til at kommunen har foretatt saksbehandlingsfeil når vedtak om avslag på dispensasjon ble fattet. Dette er begrunnet med motviljen fra kommunen til å delta på felles befarings/gjennomgang av saken og at saken ikke har vært så godt opplyst som den burde. Også det at vedtaket om avslag på dispensasjon er tatt 3-4 år etter at muren ble oppført er påpekt i klagen som en saksbehandlingsfeil.

Kommunalsjef teknisk vil i forhold til denne anførselen vise til at saken har vært godt nok opplyst, både ved godkjent tiltak næringsbygg, godkjent oppføring molo/bølgebryter og senere også ved avslag på dispensasjonssøknad for mur og uteareal. Før avslagsvedtak ble fattet har saksbehandler vært på befarings og man kan ikke se hvordan en felles befarings med tiltakshaver ville gjort saken bedre opplyst. Det sentrale her er plasseringen opp mot strandsonen og friområde og i forhold til dette har saken vært tilstrekkelig opplyst.

Det ble 10.07.18 gitt ferdigattest for næringsbygg og utbedring av kai, videre 27.09.19 ble det gitt ferdigattest for molo/bølgebryter. Forhåndsvarsel om retting av ulovlige tiltak ble ikke sendt før 19.08.20, og det er her ulovlighetsoppfølgingen starter. Det er som en følge av denne ulovlighetsoppfølgingen at kravet om dispensasjon fra pbl. § 1-8 og § 12-4 har gjort seg gjeldende og dette er da blitt tatt tak i ganske umiddelbart.

Kommunalsjef teknisk mener derfor at saken har vært godt nok opplyst og den har hatt den nødvendige framdrift som følger av plan- og bygningsloven og forvaltningsloven.

**Kommunalsjef teknisk sin vurdering:**

Kommunalsjef teknisk kan ikke se at det i klagen er fremlagt nye momenter som skulle tilsi at vedtak i delegert sak nr. 484/20 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

**Vedlegg:**

Gnr. 65 bnr. 13 - Klage på avslag, dispensasjonssøknad

Vedlegg 1: Ferdigattest, og grunnlaget for denne

Gnr. 65 bnr. 13 -Søknad om utsatt svarfrist vedr. avslag dispensasjonssøknad

Gnr. 65 bnr. 13 -Søknad om utsatt svarfrist vedr. avslag dispensasjonssøknad

Avslag dispensasjonssøknad- gnr. 65 bnr. 13 - Fridtjof Nansens veg 63C

Gnr. 65 bnr. 13 - Vedr. dispensasjonssøknad

Utomhusplan

Opplysninger gitt i nabovarsel med kvitteringer

Utsnitt av reguleringsplan

Gnr. 65 bnr. 13 - Vedrørende retting av ulovlig tiltak

Stikningsdata sjøhus

Notat fra Nyhavn SKA AS

Planbestemmelser og plankart

Utomhusplan - Som bygget

Forhåndsvarsel med tvangsmulkt - Retting av ulovlige tiltak - gnr. 65 bnr. 13 - Fridtjof Nansens veg 63C

Vedrørende dispensasjonssøknad for gnr. 65 bnr. 13

Ber om tilbakemelding på om det ønskes vedtak