



Sektor areal og byggesak

Dato: 11.01.2021

Dokumentnummer: 20/4313-20

Deres referanse:

Saksbehandler: Karina Haga Melhus

Novaform Haugesund AS

Kvaløygata 3

5537 HAUGESUND

Avslag på rammesøknad - Nybygg fritidsbolig, fylling i sjø, kai, bølgebryter samt legging av ledninger - gnr. 41 bnr. 2 - Risdalvegen 12

Adresse Risdalvegen 12	Gardsnr. 41	Bruksnr. 2	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker Novaform Haugesund AS Kvaløygata 3 5537 HAUGESUND	Tiltakshaver Helge Riisdal Grasvegen 18 A 4270 ÅKREHAMN			
Delegert saksnummer: 538/20				
Type tiltak/ bygning Nybygg fritidsbolig, fylling i sjø, kai, bølgebryter og legging av ledninger				

Vedtak

Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningsloven §§ 19-2, 1-8 og 11-6.

Søknaden gjelder fylling i sjø, oppføring av fritidsbolig, kai, bølgebryter og legging av ledninger i sjø og på land.

Søknaden er avhengig av dispensasjon fra plan- og bygningslovens §§ 1-8 og 11-6, om forbud mot tiltak langs sjø og virkning av kommuneplanen, herunder formål småbåthavn.

Det foreligger ikke merknader til søknaden.

Etter kommunens vurdering vil hensynet bak bestemmelsene det søkes dispensasjoner fra bli vesentlig tilsidesatt og forutsetningene for dispensasjoner er ikke oppfylt.

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

Opplysninger om byggesaken

Arealplan

Regulering : Uregulert
Formål : Blandet formål jf. kommuneplanens bestemmelse 8.3.

Tekniske anlegg

Utslipp : Off. jf. rørleggermelding. Ledning går over annen eiendom, tinglyste erklæringer foreligger ikke.
Overvann : Til sjø
Atkomst : Kommunal veg og videre over private eiendommer. Tinglyst erklæring foreligger ikke.

I søknad:

Fritidsbolig

Bebygd grunnflate : 48,6 m²
Ant. etasjer : 2
Takform/vinkel : Saltak
Mønehøyde : 6 meter

Fylling, kai, bølgebryter og ledninger

For å få areal til å bygge fritidsbolig samt ny kaikant med dybdeforhold gode nok til at båter kan fortøyes søkes det om utfylling i sjø. Kai og bølgebryter er ikke endelig prosjektert. Vann- og avløpsledninger planlegges i sjø og videre opp på land. Plassering er ikke endelig inntegnet da det avhenger av utførelse kai på naboeiendommen. Tiltakene er avhengig av tillatelse etter forurensingsloven og samtykke fra Havnevesenet.

Avstand

Nabogrense : 0,3 m er oppgitt. Eiendommen har usikre grenser. Grensene må måles opp for å avklare riktige avstander til nabogrenser og plassering. Det er informert ansvarlig søker at prosjektert bygning krysser usikker grense slik den er plassert nå.
Kotehøyde fritidsbolig : 2,5 moh
Kotehøyde kai : 2,0 moh

Forhold som ikke er avklart før vedtak

Da det gis avslag på søknaden er det forhold som ikke vurderes videre eller er endelig avklart. En tillatelse til omsøkt tiltak ville vært avhengig av dokumentasjonen under, før et byggetiltak kan igangsettes. Det er ikke sannsynliggjort av ansvarlig søker at punktene er løsbare, men flere forhold er bekreftet at ønskes som vilkår til en evt. igangsetting for å unngå utgifter om en tillatelse til tiltak ikke kan gis.

Brannprosjektering

Det fremgår av TEK § 11-17 første ledd at byggverk skal plasseres og utformes slik at rednings- og slokkemannskap, med nødvendig utstyr, har brukbar tilgjengelighet til og i byggverket for rednings- og slokkeinnsats. Prosjektering av byggverk må vise hvordan adkomst for brannvesenet skal løses. For omsøkt tiltak er det for stor avstand til brannkum og krav om slokkevann er dermed ikke ivare tatt.

Videre er tiltaket avhengig av avstandserklæringer, hvor det er forutsatt at branntekniske tiltak blir utført på foreliggende prosjekt. Brannprosjektering foreligger ikke.

Adkomst og parkering

Adkomst og parkering er ikke inntegnet på vedlagt situasjonskart. Ansvarlig søker har imidlertid informert at det foreligger gangrett over berørte eiendommer, men at berørte eiere ønsker å endre gangretten til nordre del av arealet etter en rammetillatelse foreligger.

Angående parkering har ansvarlig søker informert at tiltakshaver vil bruke gnr/bnr 41/1 til parkering. Tinglyst erklæring for parkering foreligger ikke.

Usikre grenser og avstandserklæring

Eiendomsgrenser er ikke oppmålt, og avstandserklæringer fra berørte naboer må dermed bekreftes etter at grensene er satt. Da det gis avslag har tiltakshaver ikke tatt kostnaden med å måle opp eiendommen, men det er blitt gjort oppmerksom på at omsøkt fritidsbolig er i konflikt med grensene slik de er vist i kartet i dag.

Rørleggermelding

Vann- og avløpsløsningen skal legges i sjø og videre opp på land over annen eiendom. Da det gis avslag vurderes ikke løsningen nærmere, men det gjøres oppmerksom på at slik ledningene er vist i kart er disse avhengig av dispensasjon fra regulert formål. Dispensasjon er ikke omsøkt. Nødvendige tinglyste erklæringer for å legge ledninger over annen eiendom foreligger ikke. Dette er vilkår som må være på plass før arbeider kan starte.

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.

Kommunens naturforvalter har hatt saken til uttale:

Naturforvalter er bedt om vurdering av søknad ut fra naturmangfoldlovens §§ 8-12 til skal hesyntas ved offentlig forvaltning av arealer. Det er ikke utført befarig på stedet. Tilgjengelig informasjon fra artskart er gjennomgått, samt vurderinger ut fra ortofoto.

Det søkte arealet er i fjæresonen. Dette gjelder både hytte, molo og ledninger. Nesten hele området for ledninger i sjøkanten er regulert til kai. Det kan forventes å finne vanlige arter som grisetang, blæretang, sagtang, sauetang, rur, strandsnegl, eremittkreps, purpurnegl, sjøstjerner kråkeboller, tanglopper, børstemarker, strandkrabber, ulike leppefisker med mer i det aktuelle området. Disse er vanlige arter som ikke er truet, men som danner matfatet for andre arter igjen. I området vil fugler som gråhegre, tjeld, strandsnipe, gråmåke, svartbak, siland, skarv og rødnebbterne. Ingen av disse er rødlistet. Det er imidlertid allikevel av verdi for naturmangfold og friluftsliv. Av rødlistede arter som er registrert eller sannsynlig bruker området kan nevnes fiskemåke (Nær truet), ærfugl (nær truet) og makrellterne (truet). Det er modellert at det kan være ålegress i området. Ut fra ortofoto vurderes dette til å være usannsynlig fordi det er for grunt område.

Ut fra Statens Vegvesens håndbok V712 om konsekvensutredninger gir dette området «middels verdi» for naturmangfoldet. Selve byggearealet vil bli sterkt forringet/ødelagt. Områdene rundt vil bli forringet med tanke på naturmangfold. Totalt sett vurderes det til at tiltaket vil forringe området, ut fra håndbok V712. Videre følger det da av situasjonen med område med middelsverdi som bli forringet, at tiltaket vil ha en konsekvensgrad på -1, som betyr «noe miljøskade for delområde». Dette følger av figur 6-6 og tabell 6-3 i håndboken. Konsekvensgraden går fra positiv konsekvens til negativ konsekvens, med skalaen fra +4 til -4.

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.

Uttalelse fra kommunens kulturavdeling

Saken er sendt kommunens kulturavdeling for uttale:

I dette området finnes viker, båtstøer og rester etter naustmurer. Viktigheten av å ta vare på båtstøer for å kunne lese stedets historie er nevnt i kapittel 3.9 i kommunedelplan for kulturminner. Kommunedelplanen skal vise hvilke områder som skal tas vare på for fremtiden. Dette området er ikke en del av kommunedelplan for kulturminner, det er heller ikke regulert til bevaring gjennom reguleringsplan. Vi mener likevel det bør tas hensyn til eksisterende strukturer i så stor grad som mulig. Vi mener saken må sendes Rogaland fylkeskommune for uttale for avklaring om evt. kulturminneverdier i sjø eller automatisk fredete kulturminner.

Uttalelser fra andre myndigheter

Saken er sendt Rogaland fylkeskommune, Fylkesmannen i Rogaland og Fiskeridirektoratet for uttale. Uttaler ligger vedlagt i sin helhet.

Rogaland Fylkeskommune har hatt saken til uttale og har ingen særlige merknader til tiltaket:

[...Ut frå kart og arkivsjekk, samt befaring, kan vi ikkje sjå at det omsøkte tiltaket vil komme i konflikt med automatisk freda kulturminne på land. Vi har på bakgrunn av dette ingen merknader til tiltaka, utover at ein under opparbeidinga av området prøver å unngå inngrep i /skade på eventuelle kulturlandskapstrekk som steingardar, eldre vegar/stiar, bakkemurar, tufter m.m.

Fylkesrådmannen vil også understreke at sjølv om det pr. i dag ikkje er kjent automatisk freda kulturminne i planområdet, må eventuelle funn ved gjennomføringa av planen straks bli melde til Rogaland fylkeskommune, og alt arbeid må stansast inntil vedkommande myndighet har vurdert/nærare dokumentert funnet, jfr. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

Stavanger maritime museum kjenner ikkje til skipsfunn eller automatisk freda kulturminne som vert berørt av det omsøkte tiltaket. Museet har vurdert området til ikkje å ha potensiale for funn av hittil ukjente freda kulturminne eller skipsfunn...]

Fylkesmannen i Rogaland har hatt saken til uttale og fraråder tiltaket:

Omsøkt fritidsbolig ligger øst for en etablert rekke med naust, med fire ubebygde eiendommer mellom naustrekken og omsøkt tiltak. Eiendommen grenser til friområde og ligger helt i sjøkanten. Området hvor fritidsboligen ønskes har store rekreasjon og friluftsverdier for allmenheten. Ved å plassere en fritidsbolig her vil dette gi en vesentlig økt privatisering av strandsonen og friområdet, og svekke disse verdiene for allmenheten. En dispensasjon kan også gi en uheldig presedens for lignende saker i kommunen som på sikt gir en uheldig bit-for-bit nedbygging av strandsonen som svekker allmenn ferdsel i strandsonen. Da det er fire ubebygde eiendommer ved siden av omsøkte fritidsbolig, må presedensvirkningen tillegges stor vekt i saken. En tillatelse i denne saken kan skape forventninger om bygging også på disse tomtene, noe som det av hensyn til likebehandling i så fall kan være krevende å avslå. En dispensasjon i denne saken kan slik sett legge betydelig press på strandsonen utover denne enkeltsaken, noe som vil svekke allmenhetens interesser i området i vesentlig grad.

Konklusjon

Fylkesmannen kan ikke se at vilkårene for å gi dispensasjon, jf. pbl. § 19-2 er oppfylt. Tiltaket vil vesentlig tilsidesette hensynet bak plan og bygningsloven § 1-8. Fylkesmannen fraråder at det gis dispensasjon.

Fiskeridirektoratet uttaler følgende og er skeptisk til utfylling og inngrep i sjø:

[...Ønsket tiltak vil medføre mindre fylling i sjø, oppføring av fritidsbolig, kai og brygge samt legging av ledninger ved gbnr 41/2, i Syrevig i Syrevågen i Karmøy kommune. Slik vi oppfatter det skal vann- og avløpsledninger ikke legges i sjø. Fiskeridirektoratet region Sør skal ivareta marine ressurser i vår region samt bidra til at fiskeri- og havbruksnæringen får stabile og bærekraftige rammevilkår. Vi har på denne bakgrunn vurdert søknaden og det aktuelle tiltaket ut fra fiskeri- og akvakulturinteresser i området, deriblant marint biologisk mangfold.

Det er registrert forekomster av ålegras i Syrevågen ikke langt unna ønsket tiltakssted. Videre er det registrert tareskogforekomster og skjellsand noe lenger ute. For nærmere detaljer, se eventuelt Fiskeridirektoratets kartverktøy: <https://portal.fiskeridir.no/plan>.

Dersom man videre skal sikre seg at marine ressurser og marint miljø generelt ikke skal berøres negativt, og for å unngå en bit-for-bit nedbygging av kystsonen, som i økende grad kan forringe marine naturtyper og habitat mv, må man i størst mulig grad unngå tiltak som sprengning, mudring, utfylling, utslipp o.l. i gruntvannsområder i sjø...]

[...En bærekraftig forvaltning av kystområdene tilsier at man bevarer soner med verdifull eller høy biologisk produksjon i sjø, som grunne sjøområder. Slike hensyn bør vektlegges sterkere enn hensynet til utøvelse av båt- og friluftsliv mv. Behov for båtplasser bør søkes dekket ved å plassere brygger og småbåthavner på dypere vann og der de forårsaker minst mulig negativ påvirkning på miljøet, og samles på færre og større anlegg fremfor å belaste mange områder ved at hver eiendom med grense til sjø skal ha, og stadig flere og for større båter, egne bryggeplasser. Det bør av hensyn til marint biologisk mangfold ikke legges opp til økning av det areal som brygger og båter opptar i grunne sjøområder...]

[Fiskeridirektoratet region Sør vil ikke motsette seg at det gis dispensasjon for oppføring av bygning tilknyttet offentlig V/A på land samt kai og brygge i dette tilfellet - såfremt det utføres på en forsvarlig og skånsom måte, og det eventuelt settes relevante vilkår, slik at det omkringliggende marine miljø påvirkes i så liten grad som mulig.]

Utfylling o.a. inngrep i sjø er vi som nevnt generelt skeptisk til. Dersom det framgår av vedtaket at eventuell dispensasjon for dette faktisk kan forsvares innenfor vilkårene i pbl § 19-2, jf. særlig annet ledd, vil Fiskeridirektoratet region Sør ikke motsette seg at det gis dispensasjon...]

Ansvarlig søker har sendt tilsvaret til mottatte uttaler. Tilsvaret ligger vedlagt i sin helhet. Ansvarlig søker viser til at vurderingen har uriktig informasjon. Den etablerte rekken øst for omsøkt tiltak består ikke kun av naust, men og fritidsboliger og bolig, noe som anses som en viktig presisering da saken også omhandler likebehandling innenfor same formålsområde. Videre påpeker ansvarlig søker at området allerede er avstøtt til blandet formål og småbåthavn i kommuneplanen, og at de derfor er usikre på hva Fylkesmannen sikter til når de skriver at området har «store rekreasjons- og friluftsverdier for allmennheten». Området har flere parseller som aldri har hatt til hensikt å være annet enn private fritidseiendommer. Ansvarlig søker påpeker at området garantert ville blitt regulert til fritidsboliger og kai med utfylling i sjø dersom en slik prosess var blitt igangsatt. Det pekes på at det finnes flere store rekreasjons- og friluftsområder i umiddelbar nærhet, og at andre instanser allerede har funnet hensynet bak bestemmelsene ikke vesentlig satt til side. Videre viser ansvarlig søker til at formålet er småbåthavn og at det da må være mulig å komme til lands med båt. Ved å etablere brygge har de sikret allmennheten bedre tilgang til ilandstigning. Ansvarlig søker påpeker at alle vilkår for å kunne gi dispensasjon er tilstede, og at dispensasjon kan gis på vilkår. Videre har ansvarlig søker lagt til grunn at ulempen med presedens ikke tillegges vekt da det åpenbart må være slik dersom man blir fritatt fra kommuneplanens krav om utarbeidelse av reguleringsplan.

Ansvarlig søkers tilsvaret er sendt Fylkesmannen i Rogaland og Fiskeridirektoratet. Det er også vedlagt kart som viser at ledninger skal legges i sjø og deretter opp på land da dette var uklart. Under følger utdrag fra Fylkesmannen sin tilbakemelding. Fylkesmannen opprettholder deres tidligere uttale:

[...Fylkesmannen har vurdert saken ut fra våre sektorinteresser. Denne saken gjelder strandsonevernet i plan og bygningsloven § 1-8, en viktig regional og nasjonal interesse som kommunen og Fylkesmannen skal ivareta.]

Vår uttale bygger på en konkret vurdering av søknaden og forholdene på stedet. Selv om området til en viss grad er privatisert fra før, innebærer ikke det nødvendigvis at det skal kunne åpnes for mer privatisering. Vi kan ikke se at det er kommet nye momenter i saken som taler for at vi skal endre vår uttale...]

Fiskeridirektoratet har også tilbakemeldt i saken, og viser til sin tidligere uttale. Fiskeridirektoratet kan vanskelig se at vilkårene er oppfylt for å kunne gi dispensasjon for inngrep i sjø. Under følger et utdrag fra Fiskeridirektoratet sin tilbakemelding:

[...Vi vil også føye til at dersom man skal sikre seg at marine ressurser og marint miljø ikke skal berøres negativt, og for å unngå en bit-for-bit nedbygging av kystsonen, som kan medføre et uønsket totalresultat, ved f.eks. at marine naturtyper og habitat mv. forringes i økende grad, hvilket igjen er uheldig for yrkes-, så vel som fritids-, rekreasjons og turistfiskeriene o.a. allmenne interesser, må man i størst mulig grad unngå tiltak som arealbeslag, sprengning, mudring, utfylling, utslipp o.l. i gruntvannsområder i sjø.]

Fiskeridirektoratet region Sør kan fremdeles vanskelig se at vikårene er oppfylt for å kunne gi dispensasjon for utfylling o.a. inngrep i sjø...]

Kommunens kommentar til mottatte uttaler:

Bebyggelsen i området er avsatt til blandet formål og inneholder både naust, fritidsbolig og bolig. Kommunen har ikke behandlet dispensasjoner fra krav til regulering tidligere, da dette ikke anses som et krav for områder vist som «nåværende», det vises i den anledning til dispensasjonsvurderingen.

Kommunen anbefalte imidlertid tiltakshaver å regulere eiendommen(e) da omsøkt tiltak er avhengig av dispensasjoner som vil være vanskelige å få gjennom og som dermed ikke kunne påregnes. Saken er likevel behandlet, og ble oversendt regionale myndigheter for å uttale. Kommunen la vekt på ansvarlig søkers begrunnelse i sin oversendelse.

Etter nærmere gjennomgang og befaring ser kommunen at det er flere momenter som taler mot tiltaket. Tiltaket krever større inngrep, sikring av allmenne interesser, sikre utnyttelse av arealet, helheten mm. Videre fraråder fylkesmannen tiltaket og fiskeridirektoratet er skeptisk til inngrep i sjø. At tiltak ikke skal gi uheldig presedens er en generell holdning kommunen er enig i. Saker som gir uheldig presedens bør unngås. Imidlertid er det viktig at hver enkelt sak vurderes konkret for å se hvorvidt en dispensasjon vil sette hensynet bak bestemmelsene til side. Det vises til dispensasjonsvurderingene gjort i saken.

Angående formål småbåthavn viser ansvarlig søker til at det må være mulig å komme til lands med båt. Kommunen er enig i dette, men påpeker at dispensasjonen fra formål gjelder utfylling for oppføring av fritidsbolig. Kommunen vil også gjøre oppmerksom på at selv om arealet avsatt til blandet formål ble regulert, ville det vært naturlig å sikre grønne arealer mellom bebyggelsen langs sjø. Åpne ubebygde arealer har en verdi selv om det er bebyggelse tett på. Åpne arealer gir luft mellom bebyggelsen, adkomst for allmennheten og åpner for bakenforliggende arealer mot sjø.

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:

Det er søkt om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse 1.1 om krav til regulering, pbl. § 1-8 og kommuneplanens arealformål i sjø, småbåthavn.

Kommuneplanens bestemmelse 1.1, om krav til regulering:

Omsøkt eiendom ligger i Syrevågen, i et mindre avgrenset og ubebygget område avsatt til Blandet formål i kommuneplanen, hvor det tillates oppført bygninger med funksjon som naust, bolig, fritidsbolig eller kontor i kombinasjon eller i bygninger med bare ett bruksformål.

Hele dette området, som altså i kommuneplanen er vist som blandet formål, har et samlet areal på omkring 3 dekar og en teoretisk strandlinje på ca. 126 meter. Området ligger klemt mellom 2 gjeldende reguleringsplaner av nyere dato, der det er foretatt grundige vurderinger av de reguleringsmessige konsekvensene på stedet. Dette gjelder både naturmangfold, landskapsvern og friluftsliv. Konklusjonen som fremkommer i planbeskrivelsen, er at tiltakene som tillates innenfor disse reguleringsplanene ikke vil ha uakseptable innvirkninger på landskap og friluftsliv fordi tiltakene er begrenset i omfang og har begrensede tilkomstmuligheter.

Dette uregulerte området er hittil blitt utbygd med naust og fritidsboliger, med til sammen 9 parseller/eiendommer. Omkring 93 meter (eller ¾-del av strandlinjen) er i dag bebygget, og det gjenstår ca. 33 meter strandlinje, fordelt på 4 stk. parseller/eiendommer, før hele området er ferdig utbygd. Siste gang det ble søkt om tiltak etter Pbl. §20-1 og 20-2, var i sak. 18/5353, hvor kommunen dispenserte fra kommuneplanens krav om utarbeidelse av reguleringsplan, med begrunnelse i at området «.. i stor grad er ferdig utbygd» og at «... reguleringskostnadene vil bli uforholdsmessige høye.»

En slik forvaltningsavgjørelse vil jo naturlig nok gi presedens også for resten av området, i hvert fall når det gjelder dispensasjon fra bestemmelse om krav til reguleringsplan. Det at kommunen løpende har

dispensert fra krav om utarbeidelse av reguleringsplan, har ført til at reguleringskostnadene, fordelt på ubebygde eiendommer eller andre tiltak etter Pbl., er blitt enda høyere. Det kan derfor ikke være slik at krav om utarbeidelse av reguleringsplan plutselig skal gjøres gjeldende etter at kommunen selv har vurdert og lagt til grunn, at området i stor grad er ferdig utbygd og at reguleringskostnadene vil bli uforholdsmessig høye. Den samme begrunnelse må gjøres gjeldende også for resten av det ubebygde området, av hensyn til prinsippet om likebehandling.

Kommuneplanens arealformål i sjø, småbåthavn:

Formålsgrensen mellom Småbåthavn og Blandet formål ligger i strandlinjen og fører til at deler av den omsøkte fritidsboligen blir plassert i formål Småbåthavn. Strandlinjen består av gamle båtstøer og har dermed en svært uregelmessig linje å forholde seg til. For å kunne skape et bygningsmiljø som er tilpasset øvrig bebyggelse, vil det være nødvendig å fylle ut noe i sjøen, slik at en oppnår en rett linje. Det utfylte arealet vil da naturlig bli en del av området for Blandet formål og dispensasjon fra formål i sjø vil ikke lenger være aktuelt. Til sammenligning er også formålsgrensen ved eksisterende bebyggelse blitt korrigert gjennom oppdateringer av kommuneplan og nyere flyfoto. Fordelen ved å gi dispensasjon er langt større enn ulempen, fordi eiendommen ikke lar seg utnytte til noen ting, uten at det etableres en ny kaikant med dybdeforhold gode nok til at båter kan fortøyes.

Forbud mot tiltak langs sjø, pbl. § 1-8:

Omsøkt eiendom ligger i Syrevågen, i et mindre avgrenset og ubebygde område avsatt til Blandet formål i kommuneplanen, hvor det tillates oppført bygninger med funksjon som naust, bolig, fritidsbolig eller kontor i kombinasjon eller i bygninger med bare ett bruksformål.

Hele dette området, som altså i kommuneplanen er vist som blandet formål, har et samlet areal på omkring 3 dekar og en teoretisk strandlinje på ca. 126 meter. Området ligger klemt mellom 2 gjeldende reguleringsplaner av nyere dato, der det er foretatt grundige vurderinger av de reguleringsmessige konsekvensene på stedet. Dette gjelder både naturmangfold, landskapsvern og friluftsliv. Konklusjonen som fremkommer i planbeskrivelsen, er at tiltakene som tillates innenfor disse reguleringsplanene ikke vil ha uakseptable innvirkninger på landskap og friluftsliv fordi tiltakene er begrenset i omfang samt at området har begrensede tilkomstmuligheter.

Hittil er dette uregulerte området blitt utbygd med naust og fritidsboliger, med til sammen 9 parseller/eiendommer. Dette utgjør omkring 93 meter, eller $\frac{3}{4}$ -del av strandlinjen, og det gjenstår ca. 33 meter strandlinje, fordelt på 4 stk. parseller/eiendommer, før hele området er ferdig utbygd. Vi kan heller ikke se at forholdene i dette ubebygde området har særlig verdi som friluftsområde, da strandlinjen stort sett består av middels store steiner, og således vil ha samme status som de regulerte områdene i umiddelbar nærhet. Landskapsmessig vil det bli tilført nye elementer, men her vil det være fullt mulig å sette vilkår til dispensasjon for å kunne opprettholde et naturlig kystmiljø. På bakgrunn av dette mener vi at hensynet bak bestemmelsen ikke blir satt vesentlig til side, og at fordelene ved å gi dispensasjon (på vilkår) kan bidra til å utvikle helheten i området på en bærekraftig måte.

Kommunens vurdering av omsøkte dispensasjoner:

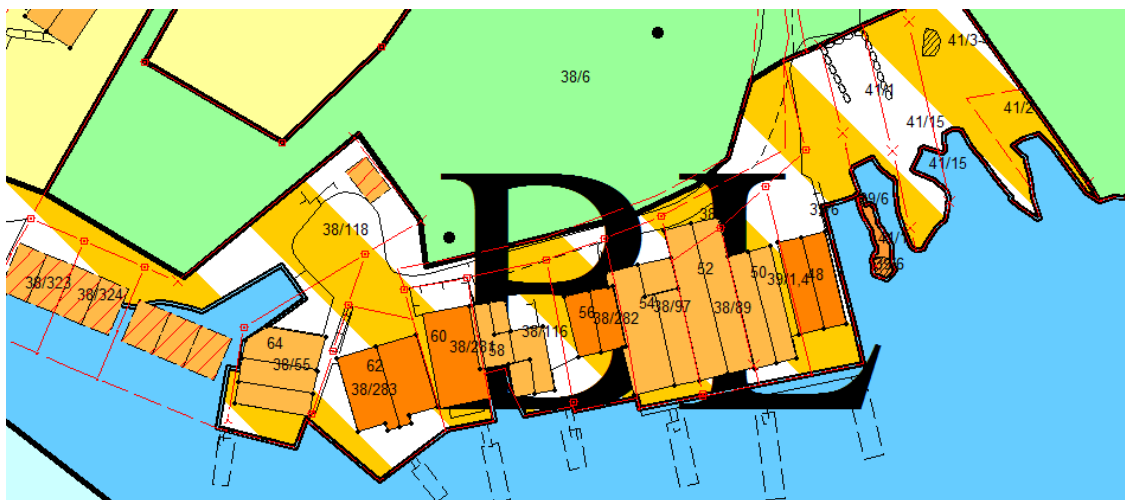
Kommuneplanens bestemmelse 1.1, om krav til regulering:

Det er søkt om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse 1.1 om krav til regulering. Ansvarlig søker viser til at kommunen løpende har dispensert fra krav om utarbeidelse av reguleringsplan, og at dette gir presedens for både de ubebygde og bebygde eiendommene innenfor arealet avsatt til blandet formål.

Kommuneplanens bestemmelse 1.1 omhandler krav til reguleringsplan i områder vist som fremtidige områder. For omsøkt tiltak er området både på land og i sjø registrert som nåværende områder. Kommunen vurderer derfor omsøkt tiltak ikke å være berørt av kravet til regulering ut fra bestemmelse 1.1 i kommuneplanen.

Da det ikke er krav til reguleringsplan etter bestemmelse 1.1, har kommunen heller ikke behandlet dispensasjon for dette tidligere. Kommunen har imidlertid behandlet dispensasjon fra pbl. § 1-8, om forbud mot tiltak langs sjø, da det ikke er byggegrense mot sjø i det aktuelle området. Dispensasjoner som er behandlet innenfor arealet avsatt til blandet formål er i hovedsak bruksendringer. Det er her gjort konkrete vurderinger av tiltakene på de eksisterende bygningene. Videre har kommunen hatt henvendelser på ubebygde eiendommer innenfor arealet avsatt til blandet formål. For arealet vest for den bebygde rekken ble

det igangsatt reguleringsarbeid før oppføring av naust ble omsøkt. For det ubebygde arealet i øst har kommunen ved henvendelser anbefalt at det bør utarbeides en reguleringsplan.



Utklipp av kommuneplanen viser arealet avsatt til blanda formål.

Kommuneplanens arealformål i sjø, småbåthavn:

Kommunens vurdering av at hensynet bak bestemmelsen er vesentlig tilsidesatt:

Hovedhensynet bak at et arealformål settes til småbåthavn er at området skal brukes til fortøyning, mindre brygger og kaier.

Omsøkt fritidsbolig får en plassering delvis i areal avsatt til småbåthavn, og er dermed avhengig av dispensasjon fra formål småbåthavn for både utfylling og oppføring av fritidsbolig. Legging av vann- og avløpsledning er også avhengig av dispensasjonen.

Eiendom 41/2 er avhengig av terrenginngrep både på land og i sjø for å kunne bebygges. Fritidsboligens plassering krever sprenging og utfylling, og eiendommen er ikke naturlig tilrettelagt for tiltaket som omsøkes. For vann og avløpsledninger vil disse bli synlige før de eventuelt skjules under kaien. Det er uklart hvordan ledningene vil plasseres, og om de kan komme i konflikt med ferdsel i havnen, bading mm. Tiltak i sjø er også avhengig av tillatelse etter havne- og farvannsloven og forurensingsloven.

Som følge av at søknaden omfatter tiltak i sjø er saken sendt til Fiskeridirektoratet for uttale.

Fiskeridirektoratet ønsker i størst mulig grad å unngå utfylling, utslipp o.l. i gruntvannsområdet, dette for å sikre at marine ressurser og marint miljø generelt ikke berøres negativt. Kommunens naturforvalter har også uttalt at selve byggearealet vil bli sterkt forringet/ødelagt, og at områdene rundt vil bli forringet med tanke på naturmangfoldet. Det er uvisst i hvilken grad det forekommer ålegress i området.

I gjeldende kommuneplan går formålsgrensen mellom sjøareal og landareal i kystkonturen. Arealet avsatt til småbåthavn er dermed tydelig definert, og viser at det ikke er lagt til rette for eller vurdert utfylling av arealet i arbeidene med kommuneplanen.

Hensynet bak bestemmelsen anses vesentlig tilsidesatt, og dispensasjon kan ikke gis.

Forbud mot tiltak langs sjø, pbl. § 1-8:

Kommunens vurdering av at 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.

Eiendom 41/2 er ubebygget og ligger lengst mot øst i et område avsatt til blandet formål i kommuneplanen. Blandet formål åpner for naust, fritidsbolig og bolig. Omsøkt tiltak er avhengig av dispensasjon fra pbl. § 1-8 da det ikke foreligger byggegrense mot sjø. Omsøkt tiltak er delvis i samsvar med kommuneplanens formål.

Området avsatt til blandet formål er til en viss grad privatisert fra før med en etablert rekke bestående av naust, fritidsbolig og bolig. Bebyggelsen ligger stort sett vegg i vegg, og oppleves sammenhengende. Omsøkt

eiendom 41/2 er imidlertid uberørt, og består av gamle båtstøer og vikar. Eiendommen er en av fire ubebygde eiendommer øst for den eksisterende bebygde rekken, og tiltak her vil gi presedens for videre utbygging.



Arealet avsatt til blanda formål sett fra sjøsiden.

Landskapet, naturmiljøet og allmennhetens tilgang til strandsonen vil endres som følge av omsøkt tiltak. Etter befaring ser kommunen at eiendommen krever mer klargjøring før prosjektet kan realiseres enn først antatt. Utfylling i sjø, sprenging og oppføring av tiltak vil endre området og påvirke naturmangfoldet. Det vises til uttale fra naturforvalter og andre myndigheter. Videre vil tiltaket privatisere og begrense allmennhetens tilgang til og ferdsel i strandsonen. Det vises til at strandlinjen allerede er privatisert, men dette er ikke ensbetydende med at resterende del av strandlinjen skal privatiseres gjennom enkeltsaker.

Kommunen har vært på flere befaringer, og ser at de ubebygde eiendommene kan tilslutte seg det bebygde arealet og danne en helhet. Kommunen ser også at det er en fordel at områder vist som byggeområder i plan bebygges for å unngå press på arealer avsatt til annen bruk. På samme tid må dette veies opp mot ulemper et tiltak har på området, bygging i strandsonen, tilgjengelighet, naturmangfold, rekreasjon mm, da det ikke foreligger en detaljplan for området. En planprosess vil sikre at alle hensyn blir ivare tatt, og vil bidra til en forutsigbar prosess og utbygging. Tiltakshaver ble på et tidlig tidspunkt anbefalt å regulere området da dette er en vanskelig sak med flere dispensasjoner og uklarheter.

Kommunen ser at de tungtveiende argumentene for å gi dispensasjon ikke er tilstede. Det vises til uttaler fra Fylkesmannen (Statsforvalteren f.o.m. 01.01.21) og Fiskeridirektoratet hvor tiltak frarådes. Jf. pbl. § 19-2 (4) skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt, og kommunen bør ikke dispensere fra strandsonevernet når en direkte berørt regional myndighet har uttalt seg negativt.

Det vurderes at hensynet med bestemmelsen, og lovens formålsbestemmelse, er vesentlig satt til side. Lovens forutsetning for å gi dispensasjon foreligger ikke. Følgelig vil kommunen ikke gjøre videre vurdering av fordeler og ulemper.

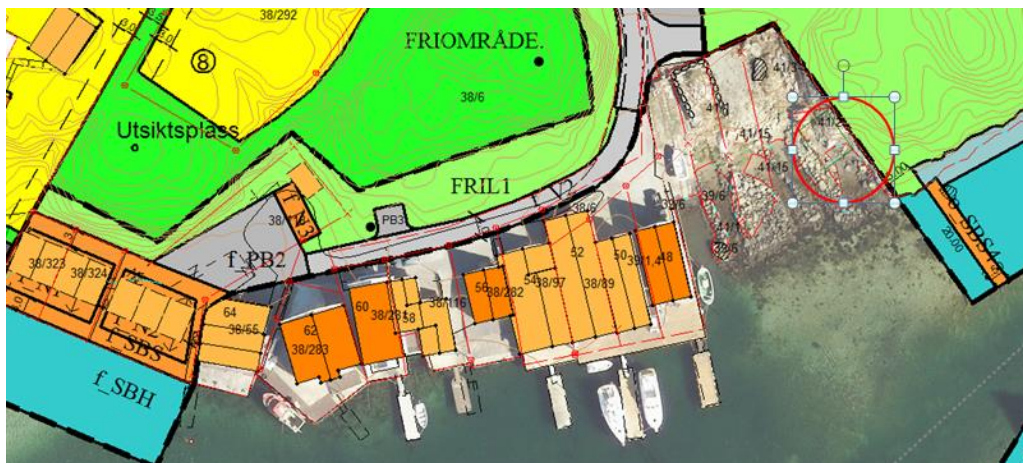
Oppsummert mener kommunen at vilkårene for dispensasjoner ikke er oppfylt, jf. pbl. § 19-2. Det gis derfor ikke dispensasjon fra pbl. §§ 1-8 eller 11-6.

Visuelle kvaliteter

Fritidsboligen som prosjektert har en høyde og utnyttelse som kan tilpasse seg eksisterende bebyggelse innenfor arealet avsatt til blandet formål. Fasaden mot sjøen bryter derimot med den mer tradisjonelle byggeskikken i området med store vindusflater mot sør. Det er ikke gjort noen videre vurdering av estetikken da det gis avslag på søknaden.

Vurdering og konklusjon

For å oppnå et godt resultat bør området som nevnt inngå i en reguleringsplan. En ny fritidsbolig vil gi presedens og vanskeliggjøre et senere planarbeid eller å få utnyttet arealet på best mulig måte til fordel for allmennheten, tiltakshaver og naboer.



Gjeldende reguleringsplaner og uregulerte område.

Kommunen anbefalte tiltakshaver på et tidlig tidspunkt at området bør reguleres. Regulering ble anbefalt for å oppnå en best mulig utnyttelse for gjenværende eiendommer, sikre adkomst, parkering, avstandskrav mellom byggverk, høyde plassering i forhold til sjø, slokkevann, vann- og avløpsløsning mm. Aktuelle dispensasjoner ville også blitt avklart i plan, noe som anses som en fordel da det er vanskelig å argumentere for at hensynet bak bestemmelsen om strandsonevernet ikke settes til side.

Selv om tiltakshaver ikke ønsket regulering, veier de samlede samfunnsinteressene tyngre. Det vises også til pbl. § 12-1, som gir kommunen adgang til å kreve utarbeiding av plan når en finner at tiltaket kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Et plankrav vil sikre bred, helhetlig og grundig vurdering av arealbruken i området, hvor offentlige myndigheter, grunneiere og andre berørte får anledning til å fremme sine synspunkter i prosessen frem mot reguleringsvedtaket. Med en plan kan også allmennheten sikres tilgang til sjø med en felles kai som videre knyttes til kaien som er under oppføring i småbåthavnen øst for omsøkt tiltak.

Kommunen mener det er gode argumenter for at utbygging bør skje etter en plan, og ikke enkeltvis byggesøknader. Oppføring av fritidsbolig som omsøkt vil endre det ubebygde området og gi presedens. Kommuneplanens formål innebærer en forventning om at området kan bebygges, men dette bør foregå gjennom en reguleringsplan.

Med bakgrunn i vurderingen over, dispensasjonsvurderingene og mottatte uttaler kan ikke kommunen se at omsøkte dispensasjoner kan innvilges. Søknad om fylling, fritidsbolig, kai, bølgebryter og ledninger avslås da kravene til dispensasjon etter pbl. § 19-2 ikke anses oppfylt. Hensynet bak bestemmelsen anses vesentlig tilsidesatt. Kommunen anbefaler at det utarbeides en reguleringsplan for området.

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

Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegasjonsreglement, vedtaksnr. 538/20

Det gjøres oppmerksom på at på grunn av overskredet saksbehandlingstid vil det ikke påløpe saksbehandlingsgebyr.

Med hilsen

Karina Haga Melhus
saksbehandler

Runar Lunde
areal- og byggesakssjef

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Fiskeridirektoratet
Helge Riisdal

Postboks 185 Sentrum
Grasvegen 18 A

5804
4270

BERGEN
ÅKREHAMN

Rogaland fylkeskommune Statsforvaltaren i Rogaland	Postboks 130 Sentrum 4001	STAVANGER
	Postboks 59 Sentrum 4001	STAVANGER

Vedlegg:

Gnr. 41 bnr. 2 - Tilbakemelding på kommentar til tidligere uttalelser - Nybygg fritidsbolig, fylling i sjø, kai og ledninger i sjø og på land

Gnr. 41 bnr. 2 - Svar på anmodning om å kommentere søkers kommentar til Fylkesmannens uttale

Gnr. 41 bnr. 2 - Tilsvaer til fylkesmannens uttale

Gnr 41 bnr 2 - Uttale vedrørende kulturminne

Gnr. 41 bnr. 2 - Uttale til dispensasjon fra fylkesmannen i Rogaland

Gnr. 41 bnr. 2 - Uttalelse til søknad om dispensasjon fra fiskeridirektoratet

41-2 Situasjonsskart

Klagerett

Du har rett til å klage på dette vedtaket. Klageretten er omtalt i forvaltningsloven § 28.

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.
Hvem sender du klagen til?	Klagen sender du på e-post til post@karmoy.kommune.no 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.
Klageinstans	I de fleste saker er det Fylkesmannen som er klageinstans. I noen saker er det formannskapet eller bystyret som er klageinstans.
Rett 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 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 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.