



Dato: 30.06.2020

Vår arkivsakID: 20/4313

Deres referanse:

Saksbehandler: Karina Haga Melhus

Mottakere ifølge liste

Oversender søknad til uttalelse - Nybygg fritidsbolig, fylling i sjø til kai samt legging av ledninger - gnr. 41 bnr. 2 - Risdalvegen 12

Tiltak: Nybygg fritidsbolig, fylling i sjø til kai samt legging av ledninger
Byggested: Gbnr: 41/2 Risdalvegen 12
Tiltakshaver: Helge Riisdal
Ansvarlig søker: Novaform Haugesund AS

- **Søknaden gjelder:**
Mindre fylling i sjø, oppføring av fritidsbolig, kai/brygge samt legging av ledninger.
- **Planstatus og arealanvendelse:**
Reguleringsplan: Uregulert
Kommuneplanens arealdel: På land - Blandet formål
I sjø - Småbåthavn
- **Søknad om dispensasjon fra:**
 - Pbl. § 1-8 Forbud mot tiltak langs sjø
 - Kommuneplanens formål i sjø.
- **Tiltakshavers begrunnelse:**
Pbl. § 1-8:
Omsøkt eiendom ligger i Syrevågen, i et mindre avgrenset og ubebygd 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 klemte 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.

Formål i sjø:

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 korrigeret 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.

- **Kjente kulturminner:**

Kommuneantikvaren har hatt saken til 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.

- **Naturmangfold:**

Kommunens naturforvalter har hatt saken til uttale: Naturforvalter konkluderer med at tiltaket vil ha noe miljøskade på området, se vedlagt uttale i sin helhet.

Naturforvalter er bedt om vurdering av søknad ut fra naturmangfoldlovens §§ 8-12 til skal hesyntak ved offentlig forvaltning av arealer. Det er ikke utført befarings 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, sauatang, rur, strandsnegl, eremittkreps, purpurnegl, sjøstjerner kråkebolle, tanglopper, børstemark, strandkrabbe, 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.

Vurdering av om dispensasjon bør gis:

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. Videre skal hensynet til allmennhetens interesser, ferdsel og fiske ivaretas i størst mulig grad på land og i sjø.

Som følge av manglende byggegrense mot sjø er tiltaket avhengig av dispensasjon fra pbl. § 1-8. Videre søkes det om fylling i sjø før oppføring av fritidsbolig og brygge. Fritidsboligen får en plassering delvis i areal avsatt til småbåthavn, og er dermed avhengig av dispensasjon fra formål i sjø. Kommunens vurdering av dispensasjonene gjøres samlet da hensynene i stor grad er sammenfallende.

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Eiendom 41/2 er ubebygget og ligger lengst mot øst i et område vist som blandet formål i kommuneplanen. Kommuneplanens bestemmelse om blandet formål åpner for naust, fritidsbolig og bolig. Det er tidligere godkjent oppføring av nybygg, fasade- og bruksendringer innenfor arealet. Omsøkt tiltak ligger øst for den etablerte rekken, her blant fire ubebygde eiendommer.

Kommunen har vært på befaring, og anser det ubebygde området som tilknyttet eksisterende bebyggelse. Ubebygde eiendommer består i dag av viker og båtstøer, og det vises til vurderinger gjort av både kommuneantikvar og naturforvalter. Området vil endres som følge av omsøkt tiltak, men en anser at dette allerede er vurdert når området ble avsatt til blandet formål. Det anses som en fordel at områder vist som byggeområde i kommuneplanen, samt arealer i naturlig tilknytning til eksisterende bebyggelse, bebygges for å unngå belastning på ubebygde uregulerte områder ellers i kommunen. Med omsøkt tiltak videreføres eksisterende bruk av området, og nærområdet har gode muligheter for å oppleve naturen og nærheten til sjø. Etter en samlet vurdering anser kommunen at hensynet til bestemmelsen ikke er vesentlig satt til side.

Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene

Fordelen for tiltakshaver er at han får utnyttet eiendommen tilpasset sitt behov. Området, vist som blandet formål i kommuneplanen, nærmer seg ferdig utbygd med unntak av 4 eiendommer mot øst. Omsøkt tiltak er en av disse. De ubebygde eiendommene er plassert mellom den eksisterende bebygde rekken i samme formål, og et regulert område for offentlig kai og småbåtanlegg i øst. Topografien og områdets utforming gjør at de ubebygde eiendommene oppleves tilknyttet den etablerte bebyggelsen. Kommunen har vært på befaring og opplever at arealet avsatt til blandet formål fremstår som en helhet sett fra land og sjøsiden.

Ulempene er at omsøkt tiltak kan virke privatiserende og gi presedens for fremtidige tiltak i området. Kommunen har vært på befaring og opplever at de gjenstående ubebygde eiendommene ligger i tilknytning til den etablerte bebyggelsen. Strandlinjen for eksisterende bebyggelse er allerede privatisert. Kommunen ser imidlertid at det kan settes bestemmelser i vedtaket ved at dispensasjon gis på vilkår om at utearealene ikke blir avstengt. Slik kan det sikres at allmennheten får tilgang til sjø for de gjenstående ubebygde eiendommene. Området har nær tilknytning til småbåthavnen og videre turområde hvor det er gode muligheter for ferdsel, resting, opphold og fine naturopplevelser.

Eiendommen er lagt ut til byggeformål, og oppføring av omsøkt tiltak samsvarer med avsatt bruk i kommuneplanen med unntak av arealet som fylles. Kommunen anser tiltaket å være en forlengelse av etablert bebyggelse og innenfor hva som kan forventes i området. Omsøkt tiltak har en naturlig avslutning mot det kupert terrenget i øst. Tiltaket planlegges oppført i henhold til bestemmelser om høyde og bebygd areal, og redegjørelse for havnivåstigning er utført av ansvarlig søker. Det foreligger avstandserklæringer og tiltaket skal knyttes til off. vann og avløp. Etter en samlet vurdering anser kommunen fordelene ved å gi dispensasjon større enn ulempene.

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

Saken oversendes for uttale i henhold til PBL § 19-1. Frist for uttale er 4 uker.

Med hilsen

Karina Haga Melhus
saksbehandler

Dokumentet er sendt uten underskrift. Det er godkjent i samsvar med interne rutiner.

Kopi til:

Novaform Haugesund Kvaløygata 3 5537 HAUGESUND
AS

Vedlegg:

41-2 kommuneplan
41-2 orto
41-2 reguleringsplan
Uttale fra kommuneantikvar
Uttale fra naturforvalter
Situasjonskart
Snitt og oppriss
Søknad og dispensasjonssøknad
Tegning
Vurdering havnivåstigning