



Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

| Saksnr. | Utvalg                       | Møtedato   |
|---------|------------------------------|------------|
| 087/21  | Hovedutvalg teknisk og miljø | 24.08.2021 |

### Vedtak i klagesak - Nybygg naust - gnr. 70, bnr. 69 - Revurvegen 13

#### Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 157/21.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

#### Hovedutvalg teknisk og miljø 24.08.2021:

#### Behandling:

Forslag til vedtak i sak HTM. 87/21, foreslått av Trygve Hagland, Karmøylista

Etter en samlet vurdering og befaring på stedet gir HTM dispensasjon fra PBLs § 11-6 etter medhold i samme lovs § 19-2. Det gies også dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse 8-1 A Begrunnelse, som i vedtak i sak 66/21

Haglands forslag vedtatt med 7 stemmer mot 2 stemmer (Ap1 Storesund, MDG 1) for innstillingen.

#### HTM- 087/21 Vedtak:

Etter en samlet vurdering og befaring på stedet gir HTM dispensasjon fra PBLs § 11-6 etter medhold i samme lovs § 19-2. Det gies også dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse 8-1 A Begrunnelse, som i vedtak i sak 66/21

#### Saksutredning

##### Saks- og faktaopplysninger

- I delegert sak nr. 157/21 ble det gitt avslag på søknad om naust med terrengmur. Avslaget ble hjemlet i plan-og bygningsloven § 11-6, vedrørende arealformål, samt kommuneplanens

bestemmelse pkt. 8.1, vedrørende byggeforbud nærmere sjø enn 50 m i uregulerte boligområder.

- Vedtaket ble påklaget av søker, i brev datert 08.03.21.
- På møte i hovedutvalg teknisk og miljø den 18.05.2021 ble saken utsatt for befaring.
- Befaring ble avholdt på HTM-møte den 15.05.2021, og det ble fattet følgende vedtak, sak nr. 66/21:

«Etter en samlet vurdering og befarings vedtak HTM at det anbefales å gi dispensasjon fra PBLs § 11-6 etter medhold samme lovs § 19-2. Det gies også dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse 8-1 A.

*Begrunnelse for dispensasjonen.*

Grunnen for omsøkte naust er en fylling i sjøen, som ble anlagt på 70/4, da husene i Revurveien 13 og 15 ble bygget. Utfylling tillatt av kommunen. Ca. 25-år siden.

Omsøkte areal for naust, sammen med ovenforliggende bolig utgjør 70/69, derav boligstatus på utfylling i sjø.

Utfyllingen egner seg dårlig til bolig.

Omsøkte areal har liten interesse som rekreasjonsområde, da det i dag har vanskelig adgang og det er ikke mulig å gå i strandsonen i noen retning.

Aktuelle nausttomt er en kunstig anlagt steinfylling og omsøkte vil derfor ikke ha særlig negativ innvirkning på natur og miljø på stedet

Tomtens beskaffenhet, steinfylling, gjør at n.m.l berøres i svært liten grad her.

HTM finner her, fordelene vesentlig større enn ulemperne, om dispensasjon gies.»

- Saken ble oversendt Statsforvalteren i Rogaland og Rogaland fylkeskommune for uttale.

### **Uttale Rogaland fylkeskommune**

Rogaland fylkeskommune har ingen merknader i saken.

### **Uttale Statsforvalteren i Rogaland**

Statsforvalteren uttaler følgende:

#### *«Bakgrunn*

Saken gjelder søknad om dispensasjon for oppføring av naust med terrengmur på eiendom 70/69 i Karmøy kommune. Tiltaket krever dispensasjon fra boligformål i kommuneplanen og kommuneplanens byggeforbud nærmere sjø enn 50 meter i uregulerte boligområder.

#### *Vår vurdering*

Ettersom omsøkt tiltak ligger nærmere sjøen enn 50 meter, er tiltaket også omfattet av byggeforbudet i § 1-8 i plan- og bygningsloven. I 100-metersbeltet skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Vi viser til Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen hvor Karmøy kommune faller inn under sone 2, områder der presset på arealene er stort. I retningslinjene står det at arealbruk i strandsonen skal avklares gjennom planlegging, og ikke gjennom enkeltvis dispensasjoner. Videre skal utbygging unngås på arealer med betydning for blant annet friluftsliv. Kommunen har også satt et generelt byggeforbud i 50-meterssonen fra sjø, jf. pkt. 8.1 i kommuneplanen.

Naustet er omsøkt plassert i en ubebygget del av strandsonen, og øker det bebygde preget i strandsonen. Veavågen er et mye brukt rekreasjonsområde. Oppføring av naust her vil privatisere strandsonen og svekke dette rekreasjonsområdet for allmenheten. Allmenhetens interesser skal veie tungt i 100-metersbeltet fra sjø, jf. pbl. § 1-8.

Oppføring av naust bør styres til områder som er avsatt til formålet i kommuneplanen. Oppføring av

naust gjennom enkeltvis dispensasjonssaker, kan gi en uheldig presedensvirkning som gir en uheldig bit-for-bit nedbygging av strandsonen og en svekkelse av strandsonevernet.

#### *Konklusjon*

Basert på det overnevnte, vil Statsforvalteren fraråde at det gis dispensasjon. Oppføring av naust her vil være i strid med Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning langs sjøen.

Vi minner om at vi skal ha endelig vedtak tilsendt.»

## Klagen

Klagen kan oppsummeres med følgende hovedpunkter:

- «Vi mener at kommunen har mulighet til å gi denne type dispensasjon uten at dette har store ringvirkninger på området.»
- «Natur- og kulturmiljø, lokal fauna, friluftsliv og allemannsretten vil ikke bli skadelidende dersom dispensasjon gis, slik vi ser det. Vi kan på bakgrunn av dette ikke se at ulempene er av stor betydning etter en samlet vurdering.»
- « Dispensasjoner er tidligere gitt i samme område.»

Klager har i etterfølgende e-post, datert 20.04.21 kommet med tilleggsopplysninger til klagen, der det vises til godkjent bygging av naust på gnr./bnr. 70/64. Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

## Uttale naturforvaltning

*«Konklusjon: Naturforvalter vurderer tiltaket til å ha en noe negativ konsekvens for naturmangfold. Siden tiltaket er i strandsonen, bør det vurderes om det kan føre til presedens og en bit for bit utbygging og forringelse av strandsonen i fremtiden. Dette vil i så fall være svært uheldig for naturmangfoldet.*

*Det aktuelle området er sjekket i Temakart Rogaland og Artskart. I 2017 ble det registrert oter, som har rødlistestatus sårbar, få hundremeter fra tiltaksområdet. I tillegg er det observert noen rødlista sjøfuglarter, som ærfugl og fiskemåke, i samme sund, som vi må anta at lever i nærområdet. Det er ikke registrert trua naturtyper i det aktuelle området. 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.*

*Anvender man Miljødirektoratets veileder for å vurdere miljøkonsekvenser av planer og tiltak, finner man at på bakgrunn av de rødlista artene som er registrert at området får en verdi mellom «Noe» og «Middels».*

*Tiltaket er relativt lite og vil havne i kategorien «Noe forringet» når man vurderer påvirkningen på naturmangfoldet, i dette tilfellet økologiske funksjoner for arter. I denne kategorien havner tiltak som kan sies å være varige forringelser av mindre alvorlig art eller tiltak som splitter eller reduserer funksjoner, men vesentlige funksjoner opprettholdes i stor grad. Når man setter sammen området verdi og tiltakets påvirkning for å vurdere konsekvens, ender man opp med konsekvensgraden «Noe miljøskade» (-1 på en skala som går fra -4 til +4). Med andre ord vurderes tiltaket til å ha en noe negativ konsekvens på naturmangfoldet. 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 også vektlegges at det søkte arealet er i strandsonen. Her kan det forventes å finne vanlige arter som grisetang, blæretang, sagtang, sauetang, 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. I området kan det også forventes å finne fugler som gråhegre, tjeld, strandsnipe, gråmåke, svartbak, siland og rødnebbterne. Ingen av disse er rødlista, men de er likevel av verdi for naturmangfold og friluftsliv. Strandsonen er under konstant utbyggingspress. Den samlede belastningen på økosystemet jfr. nml §10 bør derfor tas i betraktning. I dag ser det ut til at mye av strandsonen i nærheten av det søkte arealet fremdeles er ubebygget og at den samlede belastningen derfor ikke er stor, men selv om tiltaket i seg selv ikke utgjør store inngrep, så vil flere lignende tiltak sammensatt gi mye større negative konsekvenser for naturmangfoldet i strandsonen. Det bør derfor tas med i betraktningen om dette tiltaket kan føre til presedens og øke sannsynligheten for at flere lignende tiltak blir gjennomført i området i fremtiden. Det er svært uheldig dersom dette tiltaket bidrar til en bit for bit utbygging og forringelse av strandsonen i området. §§11-12 er vurdert, men ansees til å ikke være relevant for dette tiltaket.»*

## Vurdering

Oppføring av naust med terrengmur er søknadspliktig i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1 første ledd bokstav a). Eiendommen er uregulert og ligger i et område som er avsatt til bolig i kommuneplanen. Omsøkte tiltak er dermed avhengig av dispensasjon fra arealanvendelsen i kommuneplanen. Tiltaket er også avhengig av dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser pkt. 8.1 a) der det heter følgende:

*«Bebyggelse med tilhørende innhegning kan ikke oppføres nærmere sjø enn 50 meter.»*

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 klagen fremkommer i hovedsak at klager mener at det kan gis dispensasjon uten store ringvirkninger for området, og at natur- og kulturmiljø, fauna, friluftsliv og allemannsretten ikke vil bli skadelidende ved dispensasjon.

Det må først vurderes om hensyn bak kommuneplanbestemmelsen om byggeforbud i 50-metersbeltet langs sjøen blir vesentlig tilsidesatt.

Hensyn bak bestemmelsen er sammenfallende med hensyn bak pbl. § 1-8. 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.

Omsøkte tiltak ligger i et område der strandsonen er relativt ubebygd. Nærmeste bebyggelse ligger ca. 40 m vest for omsøkt tiltak, og mot øst er det ca. 170 m til oppført naust. Det er altså et ganske langt ubebygd strekk i strandsonen i dette området. Ved godkjenning av naust som omsøkt vil den ubebygde delen av strandsonen forminskes, noe som fører til privatisering av strandsonen. Veavågen er et mye brukt rekreasjonsområde, særlig sommerstid med båtbruk, kajakkpadling langs strandsonen, fiske osv. Naust og annen bebyggelse kan virke avvisende på folk som ferdes i området.

Kommunalsjef teknisk viser til at kommunen i 2020 gav avslag på søknad om brygge litt lenger øst for omsøkte eiendom. Avslaget ble opprettholdt både i HTM og hos Statsforvalteren i Rogaland. Selv om saken fra 2020 gjaldt brygge, og ikke naust, anses de to sakene å være sammenlignbare. Kommunalsjef teknisk anser det som en uheldig praksis å godkjenne tiltak i samme område som det ble gitt avslag bare for ett år siden.

I «Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen» pkt. 4.2 står det blant annet at «Intensjonen i plan- og bygningsloven er at kommunene skal avklare framtidig arealbruk i strandsonen gjennom sin planlegging, først og fremst kommuneplanen.» Dette gjenspeiles også i plan- og bygningslovens formålsparagraf. I dette tilfellet er det avklart i kommuneplanen at det gjelder et generelt forbud mot bebyggelse 0-50 meter fra sjøen. Ønsket bebyggelse innenfor dette området bør derfor avklares nærmere i en planprosess, enten som innspill til kommuneplanen eller gjennom en detaljregulering, og ikke gjennom enkeltvis dispensasjoner.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering anses hensyn bak bestemmelsen om byggeforbud i strandsonen å bli vesentlig tilsidesatt.

Det må videre vurderes om hensyn bak arealformål bolig blir vesentlig tilsidesatt.

Området er avsatt til boligformål i kommuneplanen. Hensikten med området er utbygging av bolig

og tilhørende anlegg. I kommuneplanen finnes det bestemmelser knyttet til naust i fritidsformål og i naustformål. Ut over dette er det ikke en ønsket praksis å tillate naust i andre formål. En må også påpeke at i fritidsformål tillates det ikke oppføring av frittliggende naust, og en kan dermed anse det sånn at i boligformål vil en heller ikke kunne tillate dette.

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kulant sak å fravike gjeldende plan. Det finnes områder i kommuneplanen som er avsatt til naustformål, følgelig er dette områder en tillater naustbebyggelse, for å regulere naustbebyggelsen vekk fra andre formål. Kommunen opplever stort press på å få oppføre naust i andre områder enn naustområder, og en dispensasjon i saken vil føre til presedens. Intensjonen med planen bør ivaretas og danne et grunnlag for fremtidige tiltak.

Hensyn bak arealformål bolig anses å bli vesentlig tilsidesatt med dispensasjon i saken. Vilårene for dispensasjon i pbl. § 19-2 er ikke oppfylt.

Klager har vist til naust under oppføring som er «et steinkast» fra klagers eiendom. Kommunalsjef teknisk kan ikke se at sak det vises til er sammenlignbar med omsøkte naust. Dette begrunnes med at måling i kart viser at godkjent naust ligger over 400 m fra omsøkte eiendom, og det ligger i et område med mer bebyggelse i strandsonen.

#### **Kommunalsjef teknisk sin konklusjon**

Kommunalsjef teknisk kan ikke se at det i klagen er fremlagt nye momenter som skulle tilsi at vedtak i delegert sak nr. 157/21 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

#### **Vedlegg:**

Gnr. 70, bnr. 69 - Uttalelse fra Statsforvalteren i Rogaland

Gnr. 70, bnr. 69 - Uttalelse fra Rogaland fylkeskommune

Gnr. 70, bnr. 69 - Melding om politisk vedtak - nybygg naust

Gnr. 70, bnr. 69 - Melding om politisk vedtak, klagebehandling - nybygg naust

Vedtak i klagesak - Nybygg naust - gnr. 70, bnr. 69 - Revurven 13

Gnr. 70, bnr. 69 - Tilleggsopplysninger til klagesak

Gnr. 70, bnr. 69 - Klage på vedtak

Vedtak om avslag - Nybygg naust - gnr. 70 bnr. 69 - Revurven 13

Situasjonsplan naust

Uttale fra naturforvalter - Gnr. 70 bnr. 69 – nybygg naust

Reviderte tegninger

Gnr. 70 bnr. 69 - Søknad nybygg naust

70.69 naust