



Sektor areal og byggesak

Dato: 05.02.2021

Dokumentnummer: 20/24400-12

Deres referanse:

Saksbehandler: Anita Naas

Nina Kathleen Kristensen Sandhåland

Revurvegen 13

4250 KOPERVIK

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

Adresse Revurvegen 13	Gardsnr. 70	Bruksnr. 69	Festenr.	Seksjonsnr.
Tiltakshaver Nina Kathleen Kristensen Sandhåland Revurvegen 13 4250 KOPERVIK				
Delegert saksnummer: 157/21				
Type tiltak/ bygning Nybygg naust				

Vedtak

Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningsloven § 11-6 «Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel», herunder arealformål og kommuneplanens bestemmelse pkt. 8.1 bokstav a, byggeforbud nærmere sjø enn 50 m i uregulert boligområde.

Søknaden gjelder oppføring av nybygg naust med terrengmur.

Søknaden er avhengig av dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8 forbud mot tiltak langs sjø og § 11-6 rettsvirkninger av kommuneplan, herunder arealformål.

Det ønskes også unntak fra:

- Kommuneplanen pkt. 5.12, bestemmelser om høydeplassering ved sjø.

Kommuneplan- og lovbestemmelser er kjente rammer, som det er forventet at en legger til grunn for prosjektering av et tiltak. Tiltaket strider med plan- og bygningsloven. Og dispensasjon fra disse bestemmelser er i all hovedsak unntak enn regel. Det samme gjelder arealformål i kommuneplanen. Strandsonen skal vernes om og ikke bygges ned uten at særlige grunner taler til fordel for dette. I dette tilfellet vil en tilsidesette hensyn bak bestemmelsen og det vil kunne danne en uheldig presedens, som vil føre til uheldige utfordringer ved fremtidige tiltak. Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt.

Sektor areal og byggesak behandlet denne sak etter myndighet tildelt sektoren.

Opplysninger om byggesaken

Arealplan

Regulering : Uregulert
Kommuneplan : Boligformål

Tekniske anlegg

Utslipp : Ingen
Overvann : Håndteres på egen eiendom
Atkomst : Uendret

I søknad:

Naust

Bebygd grunnflate : 31,5 m²
Takform/vinkel : Saltak
Mønehøyde : 4,95 m

Avstand

Nabogrense : 4 m (terrengmur ligger 0 m fra nabogrensen, innhentet avstandserklæring)
Nærmeste bygning : 30 m
Kotehøyde : + 1,5 moh
Veimidte : 23 m

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.

Når det gjelder naturtyper er naturbase sjekket ut. Det vurderes at oppføring av naust vil ha noe negativ innvirkning på naturmangfold.

Se uttale fra naturforvalter.

Miljømessige konsekvenser

Det vurderes at tiltaket vil medføre noe negative miljømessige konsekvenser.

Uttalelser fra andre myndigheter og sektorer

Naturforvaltningen:

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 områdets 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, børstemarker, 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 ubebygd 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.

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 søkes om dispensasjon fra formålet i kommuneplanen som er bolig til naust:

Området er ikke detaljregulert, men naust vil ikke være til hinder for eventuell boligbebyggelse i området da det vil være andre krav til høydeplassering for bolig enn naust. Det vil også være naturlig å plassere boliger lengre fra strandsonen for å kunne ha mulighet for fri ferdsel. Vi anser derfor ikke tiltaket som vesentlig problematisk for evt. fremtidig bolig.

Det søkes om dispensasjon for bygging i 100 m belte etter pbl:

Hensikten bak bestemmelsen er å ikke hindre for fri og allmenn bruk av strandsone. Omsøkt tiltak vil ikke være til hinder for dette, da det vil være godt trukket tilbake slik at ferdsel kan skje på utsiden av bygget. Det vil også være åpning for ferdsel i bakkant av bygget. Vi kan derfor ikke se at dispensasjon til tiltaket tilsidesetter bestemmelser om byggeforbud i strandsone, da forhold dette omfatter blir tatt hensyn til.

Kommunens begrunnelse for å ikke gi dispensasjon fra pbl. § 11-6, herunder bestemmelsen om byggeforbud i 50-metersbeltet mot sjø i uregulert boligområde:

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.

Et naust med terrengmur og tilhørende terrengendring vil til en viss grad forringe naturområdet og dets kvaliteter, jf. uttale fra naturforvalter. Tiltak i og langs sjø skal begrenses da det er fare for bit for bit nedbygging av kystområdene i kommunen.

Tiltaket vil være privatiserende, og selv om sjøen i dette området er relativt utilgjengelig fra land, er likevel Veavågen et mye brukt rekreasjonsområde. Stadig større privatisering av strandsonen og negative inngrep i verdifulle naturverdier bør ikke kunne forsvares ved private interesser som ikke er til det beste for naturmangfold, samfunnet og fremtidige generasjoner. All privat utbygging privatiserer til en viss grad et

område, blant annet fordi mange vil vegre seg imot å benytte et område som er privat utbygd. Videre vil tiltaket til en viss grad redusere det naturlige landskapsbildet.

Kommunen finner at en dispensasjon i denne saken vil vesentlig tilsidesette hensynene bak forbudet mot tiltak i strandsonen.

Kommunens begrunnelse for å ikke gi dispensasjon fra kommuneplanens arealformål:

Hensynet bak bestemmelsen er vesentlig tilsidesatt:

Området er avsatt boligformål, hvor en ønsker en utbygging for 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 bolig formål 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 kurant sak å fravike gjeldende plan. Det finnes områder i kommuneplanen avsatt naustformål, følgelig er dette områder en tillater naustbebyggelse, for å regulere naustbebyggelsen vekk fra andre formål. Intensjonen med planen bør ivaretas og danne et grunnlag for fremtidige tiltak.

Kommunen finner at en dispensasjon fra boligformål i denne saken vil vesentlig tilsidesette hensynet bak formålsbestemmelsen.

Ulempene ved å gi dispensasjon er klart større enn fordelene

Videre kan vi ikke se at en dispensasjon vil medføre fordeler som er av betydning i et offentlig areal og ressursdisponeringsperspektiv. Fordelene er i første rekke av mer privat karakter knyttet til søkers ønske om å oppføre naust i området. Slike mer personlige ønsker og behov vil normalt bare ha begrenset vekt i en dispensasjonsvurdering etter plan- og bygningsloven.

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

Vurdering og konklusjon

Søknad om tillatelse til oppføring av naust avslås, da kravene til dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 ikke anses oppfylt. Hensynene bak kommuneplanens pkt. 8.1 bokstav a anses vesentlig tilsidesatt, og ulempene ved privatisering for det konkrete området og muligheten for uheldig presedens anses som store.

Tillatelsen gjelder i tre år

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken. Ønskes tiltaket endret, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen må være godkjent før den gjennomføres.

Klagefristen er tre uker

Tillatelsen er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av parter i saken. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

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

Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegasjonsreglement, vedtaksnr. 157/21

Med hilsen

Anita Naas
saksbehandler

Runar Lunde
areal- og byggesakssjef

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Situasjonsplan naust

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 Statsforvalteren 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.