



Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
005/22	Hovedutvalg teknisk og miljø	18.01.2022

Gnr. 116 bnr. 7 - Vedtak i klagesak - Nybygg, anneks og opprusting/vedlikehold av kai - Skrevegen 292

Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 1276/21.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Hovedutvalg teknisk og miljø 18.01.2022:

Behandling:

Forslag til vedtak i sak HTM 05/22, foreslått av Trygve Hagland, Karmøylista
Saken utsettes for befaring.

Haglands utsettelsesforslag enstemmig vedtatt.

HTM- 005/22 Vedtak:

Saken utsettes for befaring.

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

I delegert sak nr. 1276/21 ble det gitt avslag på søknad om anneks og opprustning/vedlikehold av kai. Tiltakene er allerede oppført. Avslaget ble gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 1-8 og 11-6, jf. § 19-2. Vedtaket ble påklaget av tiltakshaver i brev datert 06.10.2021.

Klagen

Klagen kan oppsummeres i følgende hovedpunkter:

- Det er ingen mangler i søknaden.
- Annekset som uisolert tiltak vil ikke medføre noen økning i privatisering, enten i seg selv eller i kraft av plasseringen innenfor allerede privatisert sfære på eiendommen.
- Plasseringen av annekset følger føringene i Statlige retningslinjer for differensiert strandsoneforvaltning.
- Opprusting/vedlikehold av kai er et nødvendig sikringsarbeid av etablert tiltak i et værhardt område, og tiltaket tok vesentlig skade etter naturskade i 2020.

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Vurdering

Oppføring av annekset og opprustning/vedlikehold av kai er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1 bokstav a).

Omsøkt eiendom er uregulert og er avsatt til friområde på land og småbåthavn i sjø og bruk og vern av sjø i gjeldende kommuneplan. Annekset er avhengig av dispensasjon fra formål friområde, i tillegg er begge tiltak avhengig av dispensasjon fra pbl. § 1-8, vedrørende forbud mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen, da det ikke er byggegrense mot sjø i kommuneplanen.

I klagen vises i hovedsak til at annekset ikke medfører privatisering, og at kai kun gjelder nødvendig opprustning/vedlikehold, samt at begge tiltak er i samsvar med Statlige planretningslinjer for differensiert strandsoneforvaltning.

Etter pbl. § 19-2 (2) skal ikke dispensasjon gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Hensyn bak pbl. § 1-8 og formål bruk og vern av sjø og vassdrag er i stor grad sammenfallende. I strandsonen skal det 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.

Kommunen kan ikke si seg enig i klagers anførsel om at omsøkte tiltak ikke privatiserer. Omsøkte anneks ligger ca. 20 m fra sjøen, det vil si relativt nærme sjølinjen. Selv om det er godkjent fritidsbolig på eiendommen innebærer ikke det at det er «fritt fram» for ytterligere bygging på eiendommen. Allmennhetens tilgang til strandsonen gjelder i et belte på 100 m, og hver eneste privatisering i dette beltet vil gå på bekostning av hensynet bak bestemmelsen. Eiendommen er også avsatt til friområde i kommuneplanen, dette innebærer at det er et dobbelt byggeforbud på eiendommen. I tillegg er det regulert et friområde nord for omsøkte eiendom, og ytterligere bebyggelse på eiendommen vil kunne virke avvisende på folk som ferdes i området. Strandsonen i det aktuelle området er i stor grad ubebygget, og omsøkt tiltak vil øke det bebygde preget.

Det anføres i klagen at omsøkte kai kun gjelder opprustning/vedlikehold etter uvær i 2020.

En gjennomgang av tidligere flyfoto av eiendommen, viser at det tidligere var kai på eiendommen. Siste flyfoto i kommunen fra 2017 viser imidlertid ikke kai, se vedlagt flyfoto fra 2017. Kommunen stiller seg dermed noe undrende til anførsel om at kai ble skadet i uvær i 2020.

Kommunen kan heller ikke se at omsøkt tiltak er i samsvar med Statlige planretningslinjer for differensiert strandsoneforvaltning, slik det anføres i klagen. For det første vil kommunen vise til at planretningslinjene legger opp til at utbygging i strandsonen i hovedsak skal foregå gjennom regulering, og ikke dispensasjoner. Kommunen viser her til pkt. 6 andre avsnitt i planretningslinjene, der det fremkommer følgende:

«Avklaring av arealbruk i strandsonen skal skje gjennom planlegging, og ikke gjennom enkeltvise dispensasjoner.»

Sitatet ovenfor gjelder generelt for hele landet. Karmøy er i tillegg plassert i sone 2, der presset på arealene er vurdert som stort. Eiendommen ligger til Førdesfjorden, et område som kommunen opplever at det er stort press på bygging i strandsonen. Kommunen viser videre til pkt. 9.2 i planretningslinjene der det heter følgende:

«Det bør være en restriktiv holdning til nye fritidsboliger og vesentlig utvidelse av eksisterende fritidsboliger i områder av kommunen med press.»

Dersom det skal åpnes opp for bygging i strandsonen i dette området, bør dette gjøres gjennom en mer overordnet vurdering i en planprosess, ikke gjennom enkeltstående dispensasjoner.

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. 1276/21 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 116, bnr. 7 - Klage på avslag

Avslag - Nybygg, anneks og opprusting/vedlikehold av kai - gnr. 116 bnr. 7 - Skrevegen 292

Situasjonskart

Gnr. 116, bnr. 7 - Tilbakemelding vedrørende svar

Gnr. 116, bnr. 7 - Svar - begrunnelse vedrørende avslag

Gnr. 116, bnr. 7 - Søker ønsker begrunnelse vedrørende avslag

Foreløpig svar på søknad - varsel om avslag - Nybygg, anneks og opprusting/vedlikehold av kai - gnr. 116, bnr. 7 - Skrevegen 292

Gnr. 116, bnr. 7 - Nybygg, anneks og opprusting/vedlikehold av kai - Skrevegen 292

Søknad om tiltak - Kai 116/7

Opplysninger om ytre rammer

Dispensasjonssøknad

Plantegning - Anneks

Plantegning - Snitt, kai

Plantegning - Kai, Sør-Øst

Plantegninger - Kai, nord

116.7