



Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
063/22	Hovedutvalg teknisk og miljø	31.05.2022
072/22	Hovedutvalg teknisk og miljø	21.06.2022

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

Forslag til vedtak:

For den del av klagen som gjelder kai tas klagen til følge. Hovedutvalg teknisk og miljø gir i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 dispensasjon fra samme lovs §§ 1-8 og 11-6 for opprustning/vedlikehold av kai. Vilkår for dispensasjon:

- Før det tillatelse til opprustning/vedlikehold av kai, må det foreligge avstandserklæring fra gnr./bnr. 115/241.
- Det må ikke foretas mudring, utfylling eller andre inngrep i sjøbunnen.

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 1276/21 for den delen av vedtaket som gjelder anneks. Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Hovedutvalg teknisk og miljø 31.05.2022:

Behandling:

Forslag til vedtak i sak 63/22. Anneks 116/7, foreslått av Trygve Hagland, Karmøylista
Saken utsettes for befaring.

Hagland (KL) fremmet følgende forslag:
Saken utsettes for befaring.

Utsettelsesforslaget fremsatt av Hagland (KL) ble vedtatt med 8 stemmer mot 1 stemme (KrF 1).

HTM- 063/22 Vedtak:

Saken utsatt for befaring.

Hovedutvalg teknisk og miljø 21.06.2022:

Behandling:

Forslag til vedtak i sak HTM 72/22 Nybygg anneks. 116/7. Skreveien 292, foreslått av Trygve Hagland, Karmøylista

Etter medhold i PBLs §19-2 gir HTM dispensasjon fra samme lovs §§ 11-6 og 1-8 slik at omsøkte tillates.

Begrunnelse for å gi dispensasjon:

Kommunens hovedbegrunnelse for avslag på dispensasjon, er at tiltaket ligger i regulert friområde. Det er stor sannsynlighet for at omsøkte anneks er oppført før planstatus ble endret til friområde, og siden området er et typisk hytte område, er det naturlig å anta at tidligere planstatus var hytte område. Hvis så er tilfelle, ville en søknad om anneks blitt innvilget. Dette taler for å gi dispensasjon.

Forholdene/topografien på stedet, med en stor steingard på nordsiden som et naturlig stengsel, er så utilgjengelige at allmenn ferdsel på stedet er tilnærmet, fraværende. HTM kan derfor ikke se at stedet er mer privatisert, med anneks, enn uten.

Annekset er en enkel konstruksjon, oppsatt ca. 2005 og har aldri medført noen reaksjoner fra noen og det er ingen merknader til omsøkte tiltak.

Basert på ovenstående anser HTM vilkårene for å gi dispensasjon etter pbl. 19-2, som oppfylt.

Hagland (KL) fremmet følgende forslag:

Etter medhold i PBLs §19-2 gir HTM dispensasjon fra samme lovs §§ 11-6 og 1-8 slik at omsøkte tillates.

Begrunnelse for å gi dispensasjon:

Forholdene/topografien på stedet, med en stor steingard på nordsiden som et naturlig stengsel, er så utilgjengelige at allmenn ferdsel på stedet er tilnærmet, fraværende. HTM kan derfor ikke se at stedet er mer privatisert, med anneks, enn uten.

Annekset er en enkel konstruksjon, oppsatt ca. 2005 og har aldri medført noen reaksjoner fra noen og det er ingen merknader til omsøkte tiltak.

Annekset ligger bak fritidsboligen i et område som ikke berører ferdsel eller andre allmenne interesser.

Basert på ovenstående anser HTM vilkårene for å gi dispensasjon etter pbl. 19-2, som oppfylt.

Haglands forslag enstemmig vedtatt.

HTM- 072/22 Vedtak:

Etter medhold i PBLs §19-2 gir HTM dispensasjon fra samme lovs §§ 11-6 og 1-8 slik at omsøkte tillates.

Begrunnelse for å gi dispensasjon:

Forholdene/topografien på stedet, med en stor steingard på nordsiden som et naturlig stengsel, er så utilgjengelige at allmenn ferdsel på stedet er tilnærmet, fraværende. HTM kan derfor ikke se at stedet er mer privatisert, med anneks, enn uten.

Annekset er en enkel konstruksjon, oppsatt ca. 2005 og har aldri medført noen reaksjoner fra noen

og det er ingen merknader til omsøkte tiltak.

Annekset ligger bak fritidsboligen i et område som ikke berører ferdsel eller andre allmenne interesser.

Basert på ovenstående anser HTM vilkårene for å gi dispensasjon etter pbl. 19-2, som oppfylt.

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

- I delegert sak nr. 1276/21 ble det gitt avslag på søknad om annekst 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.
- På HTM-møte den 08.01.2022 ble det vedtatt å utsette saken for befarings.
- Saken ble trukket av administrasjonen, og oversendt for uttalelse til regionale myndigheter.
- Etter mottak av innkomne uttalelser legges saken frem med endret forslag til vedtak.

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.
- Opprustning/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.

Uttaler

Fiskeridirektoratet region sør:

Fiskeridirektoratet konkluderer med følgende:

«Fiskeridirektoratet region Sør forutsetter følgende for vi ikke skal gå imot at det gis dispensasjon for opprustning/vedlikehold av kai i dette tilfellet:

- *Det må framgå av vedtaket at vilkårene i pbl § 19-2 annet ledd faktisk er oppfylt.*
- *Det må framgå av vedtaket at prinsippene i nml faktisk er vurdert.*
- *Det må settes vilkår om at det ikke foretas mudring, utfylling eller andre inngrep i*

sjøbunnen.

- *Tiltaket må utføres på en forsvarlig og skånsom måte, slik at det omkringliggende*

marine miljø påvirkes i så liten grad som mulig.»

Det vises for øvrig til uttalen i sin helhet.

Statsforvalteren i Rogaland:

«Det er argumentert for at eiendommen har hatt kai, som gjennom flyfoto kan dokumenteres tilbake

til minst 1964. Kaien har i perioder stått til forfall på grunn av manglende vedlikehold. Et viktig

moment i saken er om erstatningshensynet gjør seg gjeldene. Generelt står ikke erstatningshensynet særlig sterkt i saker hvor det omsøkte tiltaket ikke erstatter en eksisterende bruk. Et sentralt spørsmål er også tilstanden til kaien og om den er i en slik standard at den gjennom vedlikehold kan bli stående og brukes i lang tid. Flyfoto fra 2017 viser kaien under forfall og av en slik standard at omsøkte tiltak langt på vei er å anse som en nyetablering av kai på eiendommen. Spørsmålet er da om tiltaket kommer i konflikt med hensynene på stedet, her formål i kommuneplanen og plan- og bygningsloven § 1-8.

Det er ikke oppgitt størrelse (BYA) på kaien, men av nyere flyfoto fra 2021, er kaien av en vesentlig størrelse. Dette vil øke det bebygde preget i strandsonen og oppfordre til varig opphold ved kaien, som vil virke privatiserende for allmenheten og svekke rekreasjonspotensialet i strandsonen.

Annekset er søkt oppført i område som er avsatt til friområde i kommuneplanen. Dette friområdet danner et belte langs sjøen og er en viktig buffer mot boligformålet. Selv om annekset er plassert bort i fra sjøen, bak fritidsboligen, er det plassert slik at det privatiserer ferdseilen gjennom friområdet i strandsonen. Annekset er også plassert slik at det øker den private sonen rundt fritidsboligen, som privatiserer området ytterligere.

Basert overnevnte vurderinger, fraråder Statsforvalteren at det gis dispensasjon. Tiltakene kommer i konflikt med allmenhetens interesser i strandsonen som skal ivaretas gjennom plan- og bygningsloven § 1-8.

Vi ber om å få endelig vedtak tilsendt.»

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.

Dispensasjonsvurdering kai:

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.

En gjennomgang av tidligere flyfoto på eiendommen viser at det har vært kai/utfylling på det aktuelle stedet helt tilbake på 1960-tallet. Kaien er lite synlig på flyfoto fra 2017, men kommunen

mener likevel at det blir for strengt å vurdere tiltaket som en nyetablering, da det tydelig viser at kaien/utfyllingen ikke er helt borte i 2017. Erstatningshensyn gjør seg derfor gjeldende i saken, noe som vektlegges tungt i vurderingen. Kaien har noe større volum enn det som viser på eldre flyfoto. Kommunen anser imidlertid at dette er innenfor det som kan aksepteres, og vektlegger at dette er et værhardt område. Kommunen kan ikke se at omsøkt kai privatiserer ytterligere/endrer allmennhetens ferdsel i området i større grad enn eksisterende kai på eiendommen som har vært i bruk siden 1960-tallet.

Størstedelen av kaien ligger i et område som er avsatt til småbåthavn i kommuneplanen, mens det er kun et mindre areal som ligger i formål bruk og vern av sjø og vassdrag. Dette innebærer at det er planavklart at dette området kan brukes til brygger/kaier. Siden kommuneplanen mangler byggegrense mot sjø, er det likevel dispensasjon fra pbl. § 1-8, men hensikten med at dette området er lagt ut som småbåthavn er at det skal kunne bebygges med brygger/kaier.

Det er ikke registrert utvalgte naturtyper eller rødlista arter på og ved det aktuelle arealet. Kommunen vurderer kunnskapsgrunnlaget som godt nok (§ 8) og at det ikke er nødvendig å gjøre vurderinger etter §§ 9-12.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering anses hensyn bak bestemmelsene ikke å bli vesentlig tilsidesatt.

Det må videre vurderes om fordelene er større enn ulempene etter en samlet vurdering.

En viktig fordel er at eksisterende kai oppgraderes på samme sted som det allerede har vært plassert kai siden 1960-tallet, dette er en fordel for å minske presset på andre ubebygde områder. Det er også en fordel at bryggen er plassert i et område som er planavklart som utbyggingsområde (småbåthavn).

Ulempene ved å gi dispensasjon er hovedsakelig presedensvirkninger og privatisering. De konkrete ulempene anses imidlertid å være små, da det aktuelle området har vært bebyggt med kai i lang tid.

Fordelene vurderes å være større enn ulempene etter en samlet vurdering, og vilkårene i pbl. § 19-2 er dermed oppfylt for opprustning/vedlikehold av kai.

Dispensasjonsvurdering anneks:

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.

Hovedhensynet bak arealformålet i grøntområder er å sikre allmenne rekreasjonsområder.

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. Dersom det skal kunne tillates anneks på eiendommen må dette planavklares, enten gjennom endring av formål i kommuneplan eller gjennom en reguleringsplan. Det er uheldig å tillate slike tiltak i enkeltvis dispensasjoner. Hensyn bak bestemmelsene vurderes å bli vesentlig tilsidesatt ved

dispensasjon, og vilkårene i pbl. § 19-2 er ikke oppfylt for annekset.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

Det vises til dispensasjonsvurdering ovenfor, der det anbefales å gi dispensasjon for opprustning/vedlikehold av kai. For annekset anses ikke vilkårene for dispensasjon å være oppfylt, og det anbefales dermed at hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder denne delen av vedtak i delegert sak nr. 1276/21.

Vedlegg:

Gnr. 116, bnr. 7 - Klage på avslag

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

Situasjonskart

Gnr. 116, bnr. 7 - Uttalelse fra Fiskeridirektoratet

Gnr. 116, bnr. 7 - Uttalelse fra Rogaland fylkeskommune

Gnr. 116, bnr. 7 - Uttalelse fra Statsforvalteren i Rogaland - gjelder dispensasjon for oppføring av annekst og vedlikehold kai

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, annekst og opprusting/vedlikehold av kai - gnr. 116, bnr. 7 - Skrevegen 292

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

Søknad om tiltak - Kai 116/7

Opplysninger om ytre rammer

Dispensasjonssøknad

Plantegning - Annekst

Plantegning - Snitt, kai

Plantegning - Kai, Sør-Øst

Plantegninger - Kai, nord

116.7

Tidligere flyfoto