



Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
087/22	Hovedutvalg teknisk og miljø	06.09.2022

Vedtak i klagesak - Etablering av brygge og flytebrygge - gnr. 106 bnr. 3 - Fosnanesvegen

Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i HTM-sak nr. 44/22.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for videre klagebehandling.

Hovedutvalg teknisk og miljø 06.09.2022:

Behandling:

Tilleggsforslag, foreslått av Rune Midtun, Fremskrittspartiet

HTM opprettholder tidligere vedtak. Det legges vekt på tilleggs opplysninger om at nevnte tiltak i nærheten er godkjent

Innstillingen vedtatt med 8 stemmer mot 1 (MDG).

Tilleggsforslaget fremmet av Midtun (FrP) enstemmig vedtatt.

HTM- 087/22 Vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i HTM-sak nr. 44/22.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for videre klagebehandling.

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder tidligere vedtak. Det legges vekt på tilleggs opplysninger om at nevnte tiltak i nærheten er godkjent

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

- I delegert sak nr. 135/21 ble det gitt avslag på søknad om etablering av brygge og flytebrygge.

- Avslaget ble påklaget av tiltakshaver i brev datert 12.02.21, med utfyllende klage i brev datert 24.02.2021.

- På HTM-møte den 18.05.2021 ble saken utsatt for befaring.
- Befaring ble avholdt på HTM-møte den 15.06.2021, og følgende ble vedtatt, sak nr.

65/21:

«HTM gir dispensasjon fra PBLs § 11-6 og 1-8; etter medhold samme lovs § 19-2 slik at omsøkte flytebrygge kan monteres.

Bakgrunn for dispensasjonen.

Historisk har gården hatt sin atkomst til sjøen, på dette stedet, i generasjoner.

Det er fullt brukbar «traktorvei» til sjøen.

Det er ikke urørt strandsone nært tiltaket.

Det er tilnærmet umulig å bevege seg i strandsonen i noen retning fra omsøkte sted.

Med de minimale tiltak som er nødvendig på land, kan ikke HTM se at n.m.l berøres i nevneverdig grad. Søker bygger bolighus på eiendommen, som er på 110 da, og skal bosette seg der.

Etter flere endringskrav fra kommunen er foreliggende søknad resultatet av samarbeidet.

Etter en samlet vurdering og befaring, anser her HTM fordelene vesentlig større enn ulempene.»

- Vedtak om dispensasjon ble oversendt Statsforvalteren i Rogaland, som påklaget vedtaket.

- Statsforvalteren i Vestland ble oppnevnt som settestatsforvalter, og opphevet vedtaket på bakgrunn av manglende begrunnelse. Saken er derfor sendt tilbake til kommunen for ny behandling.
- I HTM – sak nr. 44/22 ble det fattet følgende vedtak:

«HTM gir med hjemmel i pbl. § 19-2 dispensasjon fra pbl. §§ 11-6 og 1-8 for etablering av

flytebrygge og brygge på gnr. 106, bnr. 3.

Innledning – Behov for dispensasjon: Oppføring av flytebrygge og brygge er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1 (1) bokstav a.

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra kommuneplanens arealformål Landbruk-, natur- og friluftsområde (LNF), jf. pbl. § 11-6 og fra det nasjonale byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen, jf. pbl. § 1-8.

Ifølge pbl. § 19-2 annet ledd må to vilkår være oppfylt for at dispensasjon skal kunne gis.

Dispensasjon kan for det første kun gis «dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser ikke blir vesentlig tilsidesatt». For det andre skal fordelene med å gi dispensasjon være «klart større enn ulempene».

Begrunnelse for dispensasjon:

Hensynet bak LNF-formålet er ikke vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon

Hensynet bak LNF-formålet er å ivareta landbruksproduksjon og, eller sikre naturområder med spesielle naturkvaliteter og, eller spesiell betydning for friluftslivet. Dette er arealer som i det vesentlige skal være ubebygget, eller bare bebygget i tilknytning til landbruket og for bruk av området til friluftsliv.

Om hensynet bak bestemmelsen er vesentlig tilsidesatt må vurderes konkret i hver enkelt sak. I denne saken er det ingen landbruksinteresser der omsøkt tiltak skal plasseres. Området er i markslagskartet vist som skog. Det kommer også frem av naturforvalter sin uttale at området ikke er et naturområde med spesielle naturkvaliteter, men det forventes å finne vanlige arter i området som ikke er truet. Området der tiltaket skal plasseres vurderes å ikke være av spesiell betydning for friluftslivet. Tiltaket vil uansett ikke være til hinder for allmennhetens ferdsel i området, og friluftsførmål vil være ivaretatt. Hensynet bak bestemmelsen anses med dette ikke som vesentlig tilsidesatt.

Hensynet bak det nasjonale byggeforbudet i 100-metersbeltet er ikke vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon Hensynet bak byggeforbudet i pbl. § 1-8 er å ta særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser i strandsonen. Disse hensynene skal ikke bli skadelidende om dispensasjon gis.

Karmøy kommune ligger i sone 2: Andre områder der presset på arealene er stort, hva gjelder de statlige planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen. Hovedregelen er derfor at byggeforbudet skal praktiseres strengt i området. Dispensasjoner skal unngås i sentrale områder der presset på arealene er stort. Vurderingen må imidlertid knyttes opp mot hva slags type tiltak det gjelder. Det kan for eksempel være grunnlag for å tillate brygger nær sjøen. En forutsetning er at hensynet til allmenne interesser ivaretas tilstrekkelig, se punkt 9.2.

Omsøkt tiltak innebærer en brygge på 2x2 på land. Denne vil ikke være til hinder for allmennhetens ferdsel på land. Omsøkt flytebrygge på 2x7m skal plasseres i en tilbaketrukket bukt, og vil heller ikke påvirke ferdsel langs sjøen negativt. Når det gjelder påvirkning på natur- og kulturmiljø vises det til uttale fra kommunens naturforvalter der prinsippene i naturmangfoldloven er vurdert. Etter at omsøkt tiltak ble redusert både en og to ganger er påvirkningen på naturmangfoldet betydelig redusert. Påvirkningen på naturmangfoldet er vurdert å være «noe forringet», og ikke «forringet» som ved første vurdering. Noe miljøskade vil tiltaket medføre på området.

Hensynene bak byggeforbudet i strandsonen vil med dette tilsidesettes. Det er imidlertid et krav om at hensynene tilsidesettes «vesentlig», jf. pbl. § 19-2. Ordlyden tilsier en høy terskel, det holder ikke med en mindre tilsidesettelse av hensynene bak bestemmelsen.

I denne saken er flytebrygge og brygge som allerede nevnt plassert i en tilbaketrukket bukt og uten hinder for båttrafikk, eller allmennhetens ferdsel på land. Tiltaket er redusert både en og to ganger, og fremstår som lite dominerende sett fra sjøen. Den aktuelle eiendommen er relativt urørt. Samtidig er det fra før flere flytebrygger og annen bebyggelse i strandsonen i det aktuelle området, og en ny flytebrygge på eiendommen vil ikke medføre en særlig sterk privatisering av område, ut over hva som er situasjonen i dag. Ifølge naturforvalter vil tiltaket medføre noe miljøskade med et konsekvenstill på -1. Samtidig er det verken tale om betydelig, alvorlig, eller svært alvorlig miljøskade da tiltaket er betraktelig redusert i størrelse. På bakgrunn av de nevnte momenter er ikke tilsidesettelsen av hensynene «vesentlig» i denne saken.

Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn de konkrete ulempene Videre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn de konkrete ulempene etter en samlet vurdering.

En viktig fordel ved å gi dispensasjon er at gårdsbruket får adkomst til sjøen og bedre fortøyningsmuligheter. Det vises til at gården historisk har hatt adkomst til sjøen på dette stedet i generasjoner. Det vil være en stor fordel for eiendommen med et bryggeanlegg med god landskapstilpasning slik det er mulig å ferdes med båt fra og til eiendommen. Det er også en samfunnsmessig fordel at innfestning på kai lages så liten som mulig, slik bryggeanlegget etableres uten vesentlig terrenginngrep. Det er også valgt materialer som naturstein og bruddskifer for at tiltaket best mulig skal gli inn i eksisterende miljø på stedet visuelt sett og skal skåne fauna og

dyreliv.

Ulempene ved å gi dispensasjon er hovedsakelig presedensvirkninger, samt privatisering og påvirkning av naturmangfoldet i strandsonen. I denne saken er de konkrete ulempene imidlertid redusert i stor grad ved at tiltaket på land er redusert til kun 4 meter langs sjøsiden. Tiltaket vil med dette ta lite av sjølinjen. Fordi bryggeanlegget er redusert betraktelig i størrelse vil det ha en mindre påvirkning på naturmangfoldet og landskapet rundt anlegget. Videre har anlegget en hensiktsmessig plassering i en bukt som ligger tilbaketrukket og delvis skjermet. Bryggeanlegget vil ikke være dominerende fra sjøen, og vil i seg selv ikke medføre en særlig økt privatisering av området. Det er fra før flytebrygger og båtplasser i området. Disse er også plassert lengre ut fra land enn omsøkt bryggeanlegg. Det kan også nevnes at anlegget er reversibelt og kan fjernes.

Etter en samlet vurdering anses fordelene ved å gi dispensasjon som klart større enn de konkrete ulempene i denne saken.

Vedtaket sendes til statsforvalteren i Rogaland til orientering.»

- Statsforvalteren i Rogaland påklaget vedtaket i brev datert 25.05.2022.
- I brev datert 13.06.2022 har tiltakshavers advokat kommentert klagen.

Klagen

Statsforvalteren viser til tidligere klage og uttalelse der det fremgår følgende:

«Vår vurdering

I 100-metersbeltet skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, jf. pbl. § 1-8. I LNF-området er det et generelt byggeforbud med unntak av nødvendige landbruksbygg.

Strandsonen i det aktuelle området er i stor grad ubebygd og omsøkt brygge vil øke det bebygde preget og fremstå som et fragmenterende element i et ellers åpent landskapsrom.

Det gjelder selv om tiltaket i seg selv er relativt beskjedent. Ved å øke det bebygde preget, vil området også fremstå som mer privatisert, og dermed svekke allmenhetens tilgang og

interesser i området.

Tiltaket kan også gi uheldige presedensvirkninger og bidra til en uheldig bit-for-bit nedbygging av strandsonen. Dersom det skal åpnes opp for bygging i strandsonen, bør dette gjøres gjennom en mer overordnet vurdering i en planprosess, ikke gjennom enkeltsaker som dispensasjon.

På situasjonsplanen er det også vist en gangsti. Vi gjør oppmerksom på at utbedring av denne som krever terrenginngrep eller andre fysiske tiltak, sannsynligvis vil kreve dispensasjon fra LNF-formålet og pbl. § 1-8. Vesentlige terrenginngrep i strandsonen er også ut fra landskapshensyn og allmennhetens interesser ofte uheldig.

Konklusjon

Basert på det overnevnte, fraråder Fylkesmannen at det gis dispensasjon for etablering av brygge på land og flytebrygge på eiendom 106/3. Vi minner på at som uttaleinstans skal vi ha endelig vedtak tilsendt.

Vi fastholder våre tidligere vurderinger i saken, og vil med dette grunnlag påklage Hovedutvalg teknisk og miljø sitt vedtak som ble gjort i møte 15.06.2021 i sak 65/21. I tillegg har vi følgende supplerende merknader:

· I Statlige planretningslinjer for forvaltning av strandsonen langs sjøen, er Karmøy kommune i sone 2, det vil si innenfor område der presset på arealet er stort. Her skal byggeforbudet i strandsonen praktiseres strengt og ny utbygging skal unngås på arealer med betydning for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Strandsonen i det aktuelle området er relativt uberørt, og selv relativt beskjedne tiltak vil derfor få konsekvenser for landskapsinteressene i området. Tiltaket innebærer en fragmentering av en forholdsvis uberørt strandsone, noe som i neste omgang kan åpne for ytterligere press og forventninger om nye fysiske tiltak.

- Øst for omsøkt tiltak er det planert et større område langs sjøen. Kommunen skriver at de

ut fra sine arkiver ikke kan se at denne planeringen er godkjent. Det er uheldig at et ikke godkjent tiltak brukes som en del av begrunnelsen i en dispensasjonssak.

- Ettersom den aktuelle eiendommen inngår i et område med dobbelt byggeforbud, bør terskelen for å gi dispensasjon generelt være høy. Statsforvalteren har forståelse for at tiltaket i seg selv kan oppfattes som beskjedent. Etter vår vurdering vil dispensasjon i en sak som den aktuelle samtidig kunne føre til forsterket press på strandsonen både i det aktuelle området og i kommunen generelt. Dersom dispensasjonsvedtaket blir stående, kan det derfor føre til en betydelig presedens og bidra til å dreie dispensasjonspraksisen i kommunen i en uheldig retning.

Statsforvalteren kan ikke se at det er fremlagt nye momenter i saken, og fastholder våre tidligere vurderinger i saken. Vi vil med dette grunnlag påklage Hovedutvalg teknisk og miljø sitt vedtak som ble gjort i møte 03.05.2022 i sak 044/22.

Konklusjon

Statsforvalteren klager på vedtak om å gi dispensasjon til brygge og flytebrygge på eiendom 106/3, da vedtaket er i strid med strandsoneinteressene som skal ivaretas gjennom plan- og bygningsloven

§ 1-8. Vi ber derfor om at kommunens vedtak omgjøres.

Dersom vår klage ikke blir tatt til følge, ber vi om at saken blir sendt til Statsforvalteren for eventuell

oppnevne og oversendelse til settestatsforvalter.»

Kommentar til klagen

Tiltakshavers advokat har i sitt brev kommentert klagen med følgende hovedpunkter:

«Slik tiltakshaver ser det har kommunen gjort alle de vurderingene en skal gjøre i saken, herunder

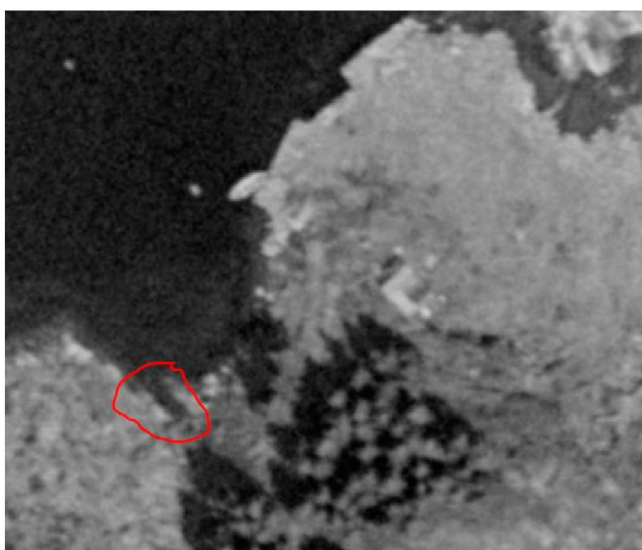
har de gjort en grundig vurdering tiltaket og forholdet til strandsonevernet og reguleringsstatusen.

Kommunen har videre vært på befaring for å få et god nok inntrykk av disse forholdene før de fattet sitt vedtak. Kommunen har følgelig hatt et langt bedre beslutningsgrunnlag enn det

Statsforvalteren har. Det gjenspeiler seg også i klagegrunnene som først og fremst fremstår som generelle og overordnede vurderinger og ikke en konkret vurdering av dette tiltaket.

Statsforvalteren har i sin klage ikke vist til forhold som ikke var kjente for kommunen før de fattet vedtaket sitt, og kommunen bør da avstå fra å omgjøre vedtaket sitt.

I tillegg til dette vil Hausken påpeke at selve tiltaket ligger i en del av strandsonene som er kupert og vanskelig tilgjengelig for allmennheten. Det er også slik at det ligger rester etter et gammelt båtstø i området, som vist på flyfoto fra 1964 under, som gjør at området allerede er tatt i bruk til private formål.



Dette gjør at strandsonevernet og hensynene som skal ivaretas av arealformålet i kommuneplanen ikke gjør seg gjeldende med særlig tyngde. Dette innebærer at det også er feil når Statsforvalteren hevder at strandsonen er i stor grad ubebygd.

Her viser Hausken også til den store fyllingen som ligger nord-øst for tiltaket. Denne er også godt synlig på flyfotoet over. Fyllingen er svært gammel og etablert lenge før den var søknadspliktig, og før kommunen har pålitelige arkiver om hva som har avklart med kommunen og ikke. Antageligvis ble denne etablert rundt århundreskifte og den ble etablert i forbindelse med sildefiske som ble

drevet fra stedet. Det er derfor også feil når Statsforvalteren omtaler dette som et «ikke godkjent tiltak». Det må legges til grunn i denne saken at dette tiltaket er lovlig etablert.

Tiltaket vil endre landskapet til en viss grad, men tiltaket er lite og gir ingen vesentlige endringer i landskapet, hensyntatt også eksistensen av båtstøet og fyllingen som er der allerede. Disse konkrete forholdene knyttet til tiltakets beliggenhet gjør at det er mindre fare for at dispensasjonen gir presedensvirkninger. Grunneier har også allerede lov til å legge båter på svai ut fra land. Det omsøkte tiltaket gir ikke vesentlig større ulemper enn det denne alternative lovlige arealbruken vil gi. Hausken kan derfor ikke se at hensynene bak hverken kommunedelens arealdel eller § 1-8 blir vesentlig tilsidesatt dersom det blir gitt dispensasjon til tiltaket.

Det følger av dette at det er få ulemper med tiltaket, og de ulempene som finnes gjør seg ikke gjeldende med særlig tygde. Fordelen med å gi dispensasjonen er at tiltaket det gjør et ellers lite brukbart areal brukbart. Det gjør videre at båtstøet, og tilgangen som eiendommen har til sjøen her, blir mer hensiktsmessig, tryggere og i tråd med tiden. Slik Hausken ser det er det også naturlig at småbruk som dette har brukbar tilgang til sjø igjennom et slikt tiltak. Tiltaket fremstår da samlet sett som en god og fornuftig arealutnyttelse.»

Kommunalsjef teknisk sin kommentar til tiltakshavers merknad til klagen:

Når det gjelder fyllingen på naboeiendommen, som det vises til både i klagen og tiltakshavers merknad, finnes det ikke noe i kommunens arkiver på at dette tiltaket har vært omsøkt eller godkjent. Det kan imidlertid synes en fylling på flyfoto fra 1964, slik tiltakshavers advokat viser til. Tiltak som er oppført før bygningsloven av 1965 regnes vanligvis som lovlig etablert.

Vurdering

Kommunen viser til tidligere saksutredninger og befaringsforetak av hovedutvalg teknisk og miljø. På bakgrunn av HTM-vedtak nr. 44/22 anbefales det at vedtaket opprettholdes, og oversendes Statsforvalteren i Rogaland for evt. videre oversending til settestatsforvalter.

Vedlegg:

Gnr. 106, bnr. 3 - Statsforvalteren klager på kommunens vedtak om å gi dispensasjon for oppføring av brygge og flytebrygge

Gnr. 106, bnr. 3 - Merknad til melding om klage

Vedtak i klagesak - gnr. 106 bnr. 3 - Etablering av brygge og flytebrygge

Gnr. 106, bnr. 3 - (Kopimottaker) Statsforvaltaren i Vestland - etablering av brygge på land og flytebrygge

Vedtak i klagesak - Etablering av brygge og flytebrygge - gnr. 106 bnr. 3 - Fosnanes

Gnr. 106 bnr. 3 - Klage på vedtak

Gnr. 106, bnr. 3 - E-post - Tiltakshaver opprettholder søknaden

Gnr. 106, bnr. 3 - Melding om politisk vedtak, klagebehandling - Etablering av brygge og flytebrygge

Gnr. 106, bnr. 3 - Melding om politisk vedtak, klagebehandling - Etablering av brygge og flytebrygge

Vedtak i klagesak - Etablering av brygge og flytebrygge - gnr. 106 bnr. 3 - Fosnanesvegen

Gnr. 106, bnr. 3 - Klage på vedtak

Vedtak om avslag på rammetillatelse - Etablering av brygge og flytebrygge - gnr. 106 bnr. 3 - Fosnanesvegen

Revidert plan

Ny vurdering etter naturmangfoldloven

Gnr. 106 bnr. 3 - Endring i tiltak - revidert tegning og plan

Revidert snittegning

Gnr. 106 bnr. 3 - Utfyllende kommentar til søknad om dispensasjon og ønske om befaring

Argumentasjon for brygge

Gnr. 106 bnr. 3 - Uttalelse til søknad om dispensasjon for etablering av brygge og flytebrygge

Gnr. 106 bnr. 3 - Uttale - dispensasjon for etablering av brygge og flytebrygge

Gnr. 106 bnr. 3 - Karmsund Havn IKS - Uttale - Etablering av brygge og flytebrygger

Gnr. 106 bnr. 3 - Uttale til dispensasjon i LNF-område - etablering av brygge og flytebrygge

Gnr.106 bnr. 3 - Revidert søknad og tiltak

Følgesskriv ved søknad om RammetillatelseRev01

Dispensasjonssøknad Hausken