



Bjarne Reidar Skådel  
Postboks 46  
  
4297 SKUDENESHAVN

Dato: 1.07.2019  
Saksbeh: Jon Martin Jakobsen  
Saksnr: 19/1386-4  
Løpenr: 28554/19  
Arkivkode: GNR 38/275  
Deres ref:

## AVSLAG

Svar på søknad om tillatelse til tiltak.

Gjelder:	Nybygg. Naust, båthus, sjøbu
Byggested:	Syre
Gnr./Bnr.	38/275
Tiltakshaver:	Bjarne Reidar Skådel
Ansvarlig søker:	Bjarne Reidar Skådel
Saken er behandlet som delegert sak nr.	333/19

Søknaden gjelder oppføring av naust.

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

Dispensasjon gis ikke, og søknaden avslås.

Sektor areal og byggesak behandler denne sak etter delegert myndighet tildelt sektoren.

### Opplysninger om byggesaken

#### AREALPLAN

Kommuneplan : LNF

#### TEKNISKE ANLEGG

Utslipp : Tørt bygg  
Overvann : Terreng  
Atkomst : privat



I søknad:

**NAUST**

Bebygd grunnflate : 12 m<sup>2</sup>

Ant. etasjer : 1

Takform/vinkel : Saltak

**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.

Da tiltaket ligger i strandsonen og LNF område er søknaden oversendt til kommunens naturforvalter for uttale.

Naturforvalter påpeker i det vesentligste at tiltaket er i en svært viktig naturbeitemark, hvor strandsonen har en svært viktig funksjon. Dette gjelder både for floraen, og for hekkende, trekkende og overvintrende fugler. Naturforvalter vil ut fra en vurdering av naturmangfoldloven §§ 8-12 anbefale at søknaden avslås.

Fra Naturbase er følgende vedlagt:

*«Ved Syresjøen aust for Bråtå fins eit felt med sparsamt dekke av havavleiringar, torøjord og lynghumus. Berre langs strandberga får berggrunnen direkte innverknad på plantelivet ved førekomst av nøysame artar.*

*I nokre av dei mer beskytta vikene finst tanggjødsla rullesteinstrender med fleirårig, driftinfluert vegetasjon. I nokre av vikene finst også små strandenger og nokre av dei har ein sær sars variert og interessant vegetasjon. Langs strandberga er det ingen samanhengande vegetasjon av karplanter, men spreidde førekomstar av nøysame strandbergartar.*

*Strandfloraen er heller artsrik, med innslag av både vidt utbreidde artar og sjeldsynte artar: skjoldberar, haøbendel, rustsevaks, musestarr, taresaltgras, shetlandsaugnetrøst, klourt og pusleblom. Den siste står på den norske raudlista og blir rekna som direkte trua i Noreg. Her og der finst kusymre.*

*Området har også ein viktig funksjon som trekk- og overvintringsområde for ei rekkje artar: vadefuglar (Syrevågen), lappfiskand (Syrevågen) og vannrikse. Lappfiskand og vannrikse står på den norske raudlista og blir rekna som sårbare (VU). Seøbeltene i Syrevågen er eit viktig område for trekkande fuglar, mellom anna vannsargar, hortulan, grashoppesargar, hauksargar, kvartbekkasin, myrsargar, røysargar, stjertmeis og skjeggmeis.»*

Naturforvalter skriver vidare at ut fra naturmangfoldloven § 8 anses kunnskapsgrunnlaget for naturmangfoldet for godt. Søkte tiltak vil redusere naturverdiene i området, både med arealbeslag og økt forstyrrelse. Føre-var-prinsipper får dermed ikke anvendelse, jf. nml § 9.

Uttalen er vedlagt i sin helhet.

**Uttalelser fra andre myndigheter og sektorer.**

Se uttale fra naturforvalter.

## **Dispensasjoner.**

Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven § 11-6, *rettsvirkninger av kommuneplan, herunder formål med plan*. Tiltaket er videre avhengig av dispensasjon fra pbl. § 1-8, *forbud mot tiltak langs sjø*.

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:*

*«Mesteparten av området ved den såkalte «søre-sjøen» på Syre tilhørte i sin tid garden Skådel. Garden ble delt opp mellom søsken, men området ved sjøen var sameie. Andre gårder på Syre, og som ikke hadde adgang til sjøen fikk også anledning å sette opp sjøboder. På disse var det klausul om at dersom de ikke ble benyttet/falt ned så gikk eiendommen tilbake til hovedbruket.*

*I området ved nåværende gnr. 38, bnr. 275 var det således i alle fall 4 – 5 sjøboder fra gammelt av. Hver av disse hadde sin «stø» hvor robåten kunne ligge, og også trekkes lengre opp på land vinterstid. De eldste husker jeg kun rester etter fra min barndom, men en stod igjen, ordentlig og vel vedlikeholdt.*

*Den var satt opp mye senere enn de andre, men stod der da jeg var guttunge for over 60 år siden, og ble i alle år benyttet av nærmeste nabo til gården Skådel. Det var en nokså liten sjøbod. Jeg har målt den til å ha vært ca 3,7 x 3,1 m, eller altså rett i underkant av 12 km. Her hadde brukeren noen teiner, noen garn og annet fiskeutstyr liggende. Det var ikke vann verken inn eller ut, ei heller strøm.*

*Naboen døde for mangfoldige år siden og jeg fikk lov av min far til å benytte sjøboden i mange år mens jeg var ungdom og oppover.*

*Noen år etter fars død i 2014 fikk jeg overtatt gnr. 38, bnr. 275, men i mellomtiden var sjøboden blitt ødelagt i en sterk vinterstorm.*

*Fundamentet til boden, selve muren stod ytterst ute på enden av en menneskeskapt steinpynt. Muren var 12-15 cm beton uten armering. Sjøen slo etter hvert dette i stykket og hele boden falt sammen og sjøen «malte» det i stykker. Muren sprakk i hjørnene og falt ned i forskjellige retninger, men en del ble stående igjen på opprinnelig sted og står der den dag i dag, jf. vedlagt foto.*

*Mye av treverket og taket fra boden ligger fremdeles i strandkanten 20-25 m fra opprinnelig plassering, jfr. Vedlagt foto.*

*Far, som eide eiendommen da hendelsen skjedde, brydde seg ikke noe særlig om at boden ble ødelagt da han hadde sjøhus på annet bruksnr og dermed ikke hadde behov for boden.*

Kommunens vurdering av dispensasjon fra § 11-6, *rettsvirkninger av kommuneplan, herunder formål med plan*.

*Hensynet bak bestemmelsen*

Omsøkte tiltak søkes satt opp i område for landbruk, natur og friluft i kommuneplanen. Området er ellers uregulert. Formålet med planen er å sikre areal for de overnevnte formål. I dette konkrete tilfellet er den delen hvor naustet planlegges satt opp mest egnet som «natur». Området er lite egnet til fritidsbruk, og uegnet som landbruksområde.

Søker har forklart at det sto en sjøbod så sent som i 2004 eller 2006. Søker er noe usikker på nøyaktig hvilken storm som tok boden.

Det bemerkes at området var avsatt til LNF i kommuneplan fra 2004 også.

Sjøboden kan isolert sett bidra til økt bruk av friluftsområdet for tiltakshaver, det åpner opp for utnyttelse av sjø, samt strandsonen. Det må understrekes at formålet med LNF er å sikre natur- og friområder som tilgjengelige for allmennheten, ikke bare den individuelle tiltakshaver. Sjøboden vil kunne anses å ha en privatiserende effekt i et område avsatt for allmennheten.

Videre vektlegges de naturfaglige vurderinger gjort av kommunens naturforvalter. Selve bygget medfører nødvendig tilkomst og bruk av området som vil kunne være forstyrrende på lokalt naturmangfold.

Det er i kommuneplanen gjort en helhetsvurdering av hva slags arealutnyttelse som skal ligge til grunn for forskjellige områder i kommunen. Dette kommer til syne ved at det knappe 30 meter fra omsøkte tiltak er avsatt areal til blandet formål, som i dag reguleres til naustområde.

Det er således tatt et konkret valg over hvor stort areal som skal bygges ut i området. Avgrensningen er kommet til uttrykk som et resultat av et omfattende planarbeid.

Kommunen mener etter en helhetsvurdering at dispensasjon vil bryte med hensynet bak bestemmelsen.

#### *Helhetsvurdering av fordeler og ulemper.*

Fordelen ved å gi dispensasjon er at tiltakshaver får oppført en kopi av et eldre naust som har hatt den plasseringen. Det er uomtvistet at naustet har eksistert og har hatt den funksjonen som søker anfører. Tillatelse medfører således en tilstand som tidligere har eksistert, om enn for lenge siden.

Fordeler som kommer enkeltpersoner til gode skal som hovedregel vektlegges mindre enn fordeler og ulemper som rammer allmennheten.

Ulempene ved å gi dispensasjon fremkommer blant annet av den naturfaglige vurderingen gjort av kommunens naturforvalter.

Videre har tiltaket en stor presedensskapende virkning som det første omsøkte tiltaket tilgrenset reguleringsplan under arbeid i området. At det tidligere har stått naust på samme plass reduserer denne effekten noe, da det antas dette ikke kan anføres i flere lignende situasjoner.

Det er likevel ikke til å komme fra at dispensasjon så nært knyttet opp til en ny plan medfører en uthuling av kravet om reguleringsplan. Området er i dag under påtrykk for utbygging både i og utenfor reguleringsplan. Området burde derfor vurderes overordnet i plan før videre utbygging tillates.

Etter kommunens vurdering er ulempene ved å gi dispensasjon større enn ulempene.

#### *Konklusjon*

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

Kommunens vurdering av dispensasjon fra pbl. § 1-8 forbud mot tiltak langs sjø.

*Hensyn bak bestemmelsen.*

Hensynet bak forbud mot tiltak langs sjø er at det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Strandsonen er definert som område av nasjonal verdi. Karmøy kommune er blant de kystkommuner i Rogaland med stort press på kystarealene.

Avveiningen som gjøres er i stor grad sammenfallende med dispensasjonsvurderingen for LNF. Det må likevel legges til grunn at det er en høyere terskel for å få dispensasjon fra § 1-8 enn generelle LNF-områder.

Hensynet bak bestemmelsen anses å bli skadelidende om dispensasjon gis. Det vises i det vesentligste til uttale fra naturforvalter.

Det kan argumenteres for at tiltaket i liten grad øker privatiseringen i området fra tidligere, da naustet eksisterte. Likevel må området sees som en helhet, og nytt naust i et utbyggingspresset område vil alltid ha en viss privatiserende effekt.

Utbygging av strandsone i et pressområde bør skje etter helhetlig plan.

Etter en samlet vurdering mener kommunen at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig satt til side.

*Helhetsvurdering av fordeler og ulemper.*

Vurderingen er i stor grad sammenfallende med vurdering gjort om fordeler og ulemper for dispensasjon fra LNF-formål.

I det vesentligste dreier det seg om personlig fordel for tiltakshaver.

For allmennheten innebærer det en nedbygging av et naturområde som har en stor naturmessig verdi. Ved vurdering av belastning på området må det også tas i betraktning den bruk tiltaket vil medføre, med økt trafikk og adkomst til naustet.

Vurderinger gjort i forhold til utbygging av strandsone bør gjøres i overordnet plan. I dette tilfellet er det en reguleringsplan under utarbeidelse i området, som har klart avsatte grenser.

Etter kommunens vurdering er ulempene ved å gi dispensasjon større enn ulempene.

*Konklusjon.*

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

### **Visuelle kvaliteter**

De visuelle kvalitetene på det omsøkte bygget er gode. De lovfestede estetiske kravene anses ivaretatt.

### **Vurdering og konklusjon**

Etter en helhetsvurdering er kommunen kommet til vilkårene for å gi dispensasjon fra formål i kommuneplan, herunder LNF, samt pbl. § 1-8, *forbud mot tiltak langs sjø* ikke kan gis.

Tiltaket er ikke i tråd med plan og søknaden avslås.

**Klageadgang**

Avslaget er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av parter i saken.

Malvin Bjorøy  
areal og byggesakssjef

Jon Martin Jakobsen  
saksbehandler

*Dette dokumentet er godkjent elektronisk og krever derfor ingen signatur.*

# GEBYRSKJEMA

Saksnr.: 19/1386-4

Gnr/bnr: 38/275

Med hjemmel i Karmøy kommunes gebyrregulativ for behandling av søknader etter plan- og bygningsloven er det regnet ut følgende gebyr/refusjon:

Søknad, §20-4	
---------------	--

TILTAK	AREAL	KODE	FAKTOR	SATS	GEBYR
Naust	0-30	3.2	1	3700	3700

BEHANDLING/TJENESTE	AREAL	KODE	FAKTOR	SATS	GEBYR
Endring av tillatelse					
Gjentatt utstikking					
Dispensasjon		3.14	2	6475	12950
Godkjenning av foretak					

<b>DELSUM</b>					16650
---------------	--	--	--	--	-------

TILLEGGSGEBYR/AVSLAG	KODE	DELSUM	PROSENTSATS	GEBYR
Avslag: Overskreden saksbehandlingstid			-75%	-12488
Ulovlig arbeid				

<b>TOTALT GEBYR</b>					4 162,-
---------------------	--	--	--	--	---------

REFUSJON	KODE	TOT.GEBYR -MIN.SATS	PROSENTSATS	BELØP

1.07.2019

dato

Jon Martin Jakobsen  
saksbehandler