



Eskild Kvala AS  
Postboks 155  
  
4291 KOPERVIK

Dato: 09.12.2019  
Saksbeh: Jon Martin Jakobsen  
Saksnr: 19/2716-3  
Løpenr: 64353/19  
Arkivkode: GNR 15/115  
Deres ref:

---

### AVSLAG

Svar på søknad om tillatelse til tiltak.

---

Gjelder:	§20-1. Tiltak som krever søknad og tillatelse.
Byggested:	Øyavegen, Åkra
Gnr./Bnr.	15/115
Tiltakshaver:	Åkra Elektriske Eiendom AS
Ansvarlig søker:	Eskild Kvala AS
Saken er behandlet som delegert sak nr.	865/19

---

Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningsloven § 12-4 – *rettsvirkninger av reguleringsplan* jf. planbestemmelse § 87.

Søknaden gjelder oppføring av 2 stk flytebrygger.

Søknaden er avhengig av dispensasjon fra § 12-4, *rettsvirkninger av reguleringsplan*. Herunder planens bestemmelse § 87: «Det kan etableres brygger innenfor byggegrenser i området, brygger skal fortrinnsvis anlegges som fellesanlegg. Innenfor SBH09 og SBH10 kan det etableres flytebrygger etter nærmere byggesøknad.»

Søknaden er også avhengig av dispensasjon fra byggegrense mot sjø. Se egen merknad til dette under «Dispensasjoner».

Det foreligger ikke nabomerknader til søknaden.

---

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



## Opplysninger om byggesaken

### Arealplan

Regulering : 2041 – Åkraøyne og Holmane  
Formål : Småbåthavn04  
Kommunedelplan : Åkrehamn

### Avstand

Nabogrense : 2m

### 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.

Tiltaket er tenkt plassert i et nylig regulert småbåthavnsområde. Det omsøkte tiltaket er ikke i tråd med plan, men selve planområdet er nøye utredet i planprosessen.

### Dispensasjoner

Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven § 12-4 *rettsvirkning av reguleringsplan* herunder formål med plan 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:*

*Omsøkte tiltak er etablering av to flytebrygger, en til hver av de to boligene som er oppført på eiendommen. Flytebryggene ligger i sin helhet innenfor området til småbåthavn, regulert som område SBH04.*

(...)

*I reguleringsplanen er det åpnet for å etablere flytebrygger i områdene SBH09 og SBH10, mens det i de øvrige områder for småbåthavn kan etableres brygger, fortrinnsvis som fellesanlegg, samt mudres eller foretas andre tiltak i sjø som anses som nødvendige for å oppnå tilstrekkelig dybde for småbåter.*

*I arbeidet med reguleringsplanen finner man ikke hvilke vurderinger som er gjort i forbindelse med fastsetting av områder til småbåthavn eller hvilke tiltak som kan tillates i de ulike områder. I planbeskrivelsen vises det til at flytebrygger kan etableres i områdene SBH10 og SBH11, men dette er endret til SBH09 og SBH10 i planbestemmelsene. Samtlige av disse områdene ligger langs moloen mellom fastlandet og Varholmene.*

*Både på utsiden og innsiden av aktuelt område er det lagt til rette for havneområde i sjø hvor området innerst i havna strekker seg 15m ut i sjø, mens området på utsiden strekker seg 20m ut i sjø. Aktuelt område strekker seg 10m ut i sjø og man anser dermed ikke omsøkte flytebrygger til å være av betydning for ferdsel i sjø. Det vises i den forbindelse til at det i områder hvor det er smal passasje er lagt inn områder for ferdsel i reguleringsplan.*

*Man viser også til at det innenfor området kan etableres brygger, samt utføres mudring eller andre tiltak i sjø for å oppnå dybde, helt ut til formålsgrensen og at dette i så måte vil være et større tiltak enn det som nå omsøkes.*

*Man vurderer tiltaket til å være av mindre karakter sammenlignet med hva planen åpner for og anser ikke tiltaket til å medføre vesentlige ulemper verken for ferdsel i sjø, etablering av brygger eller lignede tiltak på naboeiendommer, tilflottsrett eller manøvreringsareal. Kaianlegget blir ikke berørt og vil fortsatt være åpent for allmenn ferdsel, jf. bestemmelsenes § 78.*

*Fra planbeskrivelsen finner man ikke at det er gjort vurderinger som tilsier at flytebrygger ikke er egnet i dette området og man anser tiltaket til å være uproblematisk i så måte. Tiltaket er av beskjeden karakter og man vurderer ikke intensjonen i planen som vesentlig tilsidesatt ved å gi dispensasjon.*

*Etter en samlet vurdering finner man ikke direkte ulemper med omsøkt tiltak, og vurderer i så måte fordelene som klart større enn ulempene, og vilkår i plan- og bygningslovens § 19-2 som ivaretatt.*

#### Kommunens begrunnelse for å avslå søknad om dispensasjon

Det fremgår av planbestemmelsens § 87 at «det kan etableres brygger innenfor byggegrenser i området, brygger skal fortrinnsvis anlegges som fellesanlegg. Innenfor SBH09 og SBH10 kan det etableres flytebrygger etter nærmere byggesøknad».

Det omsøkte tiltaket ligger i SBH04. Søker har søkt dispensasjon fra planbestemmelsen. Hvorvidt flytebrygger er i strid med formål «småbåthavn» eller det er bestemmelsen som legger restriksjoner for utnyttelsen av SBH04 er noe uklart.

I regjeringens reguleringsplanveileder er en småbåthavn «*vanligvis større enn et småbåtanlegg (...)* småbåthavn benyttes typisk der det skal etableres anlegg for småbåter av mer allmenn karakter, og der bruken ikke er begrenset til nærmere fastsatte eiendommer.». Veilederen gir ingen informasjon om hva slags brygger som antas å være innenfor formålet.

I planbeskrivelsen står det blant annet: «*Det er vist småbåthavn i tilknytning til områder langs sjø regulert til utbyggingsformål. Disse er i hovedsak vist ut fra eksisterende forhold*».

Videre er det foretatt en konkret vurdering av i hvilke områder det kan etableres flytebrygger, henholdsvis i SBH10 og SBH11 (endret til 09 og 10 i bestemmelsene). Det er altså åpnet for flytebrygger to steder i planen. En logisk tolkning tilsier da at det ikke er åpnet for flytebrygger i de resterende områdene.

Kommunen er enig med søker i at det er korrekt å behandle søknaden som en dispensasjon fra planens § 87.

Vurderingen av om det kan gis dispensasjon er i all hovedsak lik uansett om tiltaket vurderes å ikke være i tråd med formålet eller i strid med planens § 87.

#### *Kort om byggegrense*

I plankartet som er tilgjengelig for søker og byggesaksbehandler er det vanskelig å tydelig se byggegrensen. Saksbehandler har derfor i løpet av behandlingen av søknaden innhentet plankart hvor kun byggegrenser og formål er avtegnet. Dette tydeliggjør at tiltaket er omsøkt utenfor regulert byggegrense mot sjø. En tillatelse vil derfor også være avhengig av dispensasjon fra byggegrense mot sjø. (se vedlegg)

Tiltakshaver og søker er ikke gjort oppmerksomme på dette. Grunnen til dette er at kommunen uansett er innstilt på å avslå søknaden, samt at saksbehandler ble oppmerksom på dette så sent i prosessen det fremsto som unødvendig arbeid å innhente ny dispensasjonssøknad. Mangelen kan uansett avhjelpest dersom tiltakshaver velger å påklage avslaget. Det må da også søkes om dispensasjon fra byggegrense mot sjø.

*Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt*

Hensynet bak bestemmelsen og formålet er i følge planbeskrivelsen å vise eksisterende forhold, samt å sørge for at brygger fortrinnsvis anlegges som fellesanlegg. I planens § 87 står det at flytebrygger i SBH09 og SBH10 kan etableres etter nærmere byggesøknad. I planens § 88 er det nærmere spesifisert hva byggesøknaden skal inneholde, nemlig «en helhetlig situasjonsplan som viser båt plasser og manøvreringsareal».

Formålet synes så å ivareta gode manøvreringsarealer, og å sørge for en helhetlig plan for utbygging.

Tiltakshaver viser til det innenfor området kan etableres brygger, samt utføres mudring eller andre tiltak i sjø for å oppnå dybde, helt ut til formåls grensen.

Kommunen deler ikke denne oppfatningen. Det fremgår av § 87 at «det kan etableres brygger innenfor byggegrenser i området» og i § 89 står det «innenfor formålet kan det mudres eller foretas tiltak i sjø som anses som nødvendige for å oppnå tilstrekkelig dybde for småbåter.»

Bestemmelsen omfatter *alle* småbåthavnene i planen. Flere av disse har byggegrense et stykke fra land. Byggegrense for SBH04 går i linje mellom SBH04 og KAI og ikke i formåls grensen. Det kan således *ikke* etableres brygge helt ut til formåls grensen som søker hevder uten dispensasjon fra byggegrenser. Det er korrekt det kan mudres, for å få gode nok dybdeforhold innenfor formåls grensen.

Saksbehandler har vært på befaring, og etter kommunens syn virker ikke det omsøkte tiltaket å forringe manøvreringsarealene i området. Det er gode arealer avsatt til fri ferdsel utenfor området.

Søker viser til at det både på ut- og innsiden av området er lagt til rette for «havneområde i sjø». Etter kommunens syn vil ikke disse nødvendigvis bli forringet av det omsøkte tiltaket. Tiltaket ville uansett vært avhengig av tillatelse fra havnemyndighetene, og det forutsettes enkelte av disse vurderingene ville bli tatt der.

Det er noe tvil rundt om formålet bak bestemmelsen kan anses vesentlig tilsidesatt. Uansett må også vilkåret om at det skal være klart større fordeler enn ulemper være ivaretatt før det kan gi dispensasjon.

*Fordelene ved å gi dispensasjon er ikke klart større enn ulempene*

Vilkårene for å gi dispensasjon er kumulative. Det betyr at begge vilkårene må være oppfylt samtidig for at kommunen kan gi dispensasjon.

Søker viser til fordeler som i all hovedsak er private. Slike fordeler skal normalt tillegges liten vekt.

Kommunen er av den oppfatning at tillatelse vil ha en stor presedensskapende effekt.

Reguleringsplanen er relativt ny, utformet i 2015, og endret i 2019. Det skal tungtveiende grunnes til for å dispensere fra nyere reguleringsplaner. Reguleringsplanen er et dokument utarbeidet gjennom en lang planprosess hvor samtlige involverte har hatt anledning til å komme med innspill. Planen er et demokratisk utarbeidet dokument som skal gi en sterk grad av forutberegnelighet for innbyggere.

Søker viser til at det ikke er synlig i planbeskrivelsen hvilke vurderinger som er gjort for å fastsette hvilke områder som avsettes til småbåthavn, og hvilke tiltak som kan tillates i de ulike områdene. Etter kommunens syn er det gjort en konkret vurdering av hvilke områder hvor det kan etableres flytebrygger, og derved også hvor det *ikke* skal etableres flytebrygger. Dette gjenspeiles også ved at det i SBH04 er inntatt byggegrense mot sjø, i formålsgrensen mellom kai og SBH04.

Det er tidligere ikke gitt dispensasjoner for lignende forhold i planen, noe som betyr at dispensasjon vil skape stor presedens. Den presedensskapende effekten vil effektivt uthule reguleringsplanen som styringsverktøy. Utbygging av flytebrygger i småbåthavner som ikke allerede er tatt høyde for i plan burde styres etter en helhetlig plan, og vurderes som en planendring.

Kommunen ser meget begrensede fordeler ved å gi dispensasjon. Det vil bli noe bedre fortøyningsmuligheter for enkelte privatpersoner, men private fordeler for tiltakshaver skal tillegges liten vekt, jf. blant annet sivilombudsmannen 2018/4760

Den presedensskapende effekten vurderes stor, og ulempene er klart større enn fordelene ved å gi dispensasjon.

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

### **Vurdering og konklusjon**

Søknaden avslås.

### **Saksbehandlingstid**

Søknaden ble registrert komplett 13.6.2019. På grunn av en feil i saksbehandler registrering ble søknaden liggende uten å bli behandlet over saksbehandlingstid. Det er levert avviksmelding på forholdet fra saksbehandler.

På grunn av overskreden saksbehandlingstid frafalles krav om gebyr.

### **Klageadgang**

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

Malvin Bjørøy  
areal og byggesakssjef

Jon Martin Jakobsen  
saksbehandler

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

Kopi til:

Åkra Elektriske Eiendom AS, Postboks 4, 4296 ÅKREHAMN

# GEBYRSKJEMA

Saksnr.: 19/2716-3

Gnr/bnr: 15/115

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
Brygger				4730	4730

BEHANDLING/TJENESTE	AREAL	KODE	FAKTOR	SATS	GEBYR
Endring av tillatelse					
Gjentatt utstikking					
Dispensasjon				8650	8650
Godkjenning av foretak					

<b>DELSUM</b>					13380
---------------	--	--	--	--	-------

TILLEGGSGEBYR/AVSLAG	KODE	DELSUM	PROSENTSATS	GEBYR
Avslag				
Ulovlig arbeid				

<b>TOTALT GEBYR</b>					<b>0,-</b>
---------------------	--	--	--	--	------------

REFUSJON	KODE	TOT.GEBYR -MIN.SATS	PROSENTSATS	BELØP
Overskreden saksbehandlingstid			100	13380,-

09.12.2019

dato

Jon Martin Jakobsen  
saksbehandler