



SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen
Arkivsaksnr.: 19/1386

Arkiv: GNR 38/275

Sign:

Dato:

Utvalg:

Delegert vedtak	13.05.2019
Hovedutvalg teknisk og miljø	08.10.2019
Hovedutvalg teknisk og miljø	05.11.2019
Hovedutvalg teknisk og miljø	21.01.2020
Hovedutvalg teknisk og miljø	24.03.2020

38/275 - SYRE, NYBYGG NAUST/SJØBOD -KLAGEBEHANDLING

Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder HTM-vedtak nr. 4/20.

Saken oversendes Fylkesmannen i Rogaland for videre klagebehandling.

SAKSFRAMSTILLING

Fakta/saksopplysninger:

- I delegert sak nr. 333/19 ble det gitt avslag på søknad om oppføring av naust. Avslaget ble gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 1-8 og 11-6, vedrørende byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjøen, samt arealanvendelsen i kommuneplanen (LNF-område).
- Vedtaket ble påklaget i brev datert 07.07.2019.
- I HTM-vedtak nr. 96/19 ble saken utsatt for befarings
- På HTM-møte den 05.11.2019 ble befarings avholdt, og følgende vedtak fattet, vedtak nr. 119/19:

«Hovedutvalg teknisk og miljø anbefaler dispensasjon fra plan- og bygningslovens §§ 1-8 og 11-6, slik at omsøkte tiltak kan oppføres.

Grunnlag for dispensasjonen:

Bruken av området vil ikke endres om boden tillates oppført.

Selv om det er gått mange år siden tidligere bod ble ødelagt av uvær, finner hovedutvalg teknisk og miljø det rimelig at den tillates gjenreist.

Det har ikke vært, og vil heller ikke i fremtiden, bli noen hindringer for allmenhetens frie ferdsel i området.

Hovedutvalg teknisk og miljø kan ikke se at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensyn i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt.

Hovedutvalg teknisk og miljø finner, i denne sak, fordelene vesentlig større enn ulempene om dispensasjon tillates.

Eventuell presedens i saken anses uaktuell, da ingen saker er like.

Sendes Fylkesmannen for uttale.»

- Fylkesmannen i Rogaland kom med uttale i saken den 06.12.2019.
- På møte i hovedutvalget den 21.01.2020 ble det fattet følgende vedtak, nr. 4/20:

«Hovedutvalg teknisk og miljø gir i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 dispensasjon fra samme lovs §§ 1-8 og 11-6 vedrørende byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjøen, samt arealanvendelsen i kommuneplanen (LNF-område).

Klage på vedtak i delegert sak nr. 333/19 tas til følge.

Vedtaket sendes Fylkesmannen i Rogaland til orientering.»

- Fylkesmannen i Rogaland påklaget HTM-vedtak nr. 4/20 i brev datert 17.02.2020.

Klagen:

I klagen vises det til uttalen som ble gitt 06.12.2019:

«Tilgrensende planarbeid

Det pågår planarbeid av plan 1028 for fritidsboliger ved Kråkebergvegen i umiddelbar nærhet til omsøkte tiltak. Det foreligger per nå innsigelser til planen. En av innsigelsene går ut på at planen kommer i konflikt med strandsonenevernet og LNF-formålet i kommuneplanen. Dette gjør at den samla belastningen på strandsonen blir for omfattende. Dersom det gis dispensasjon for oppføring av sjøbod vil belastningen i området øke ytterligere.

En dispensasjon så nært knyttet opp til en plan under arbeid og i et område under utbyggingspress, vil bidra til å undergrave overordna planer og plankrav og gi uheldige presedensvirkninger.

Naturverdier

Omsøkte tiltak ligger innenfor naturbeitemark som har verdi svært viktig. Her har strandsonen en svært viktig funksjon, både for floraen og for hekkende, trekkende og overvintrende fugler. Omsøkte tiltak vil kunne redusere naturverdiene i området på grunn av økte forstyrrelser og arealbeslag.

Allmennhetens tilgang til sjøen

Det er viktig å ta vare på områder langs sjøen, særlig i områder under påtrykk for utbygging. Sjøboden vil gi en økt privatiserende effekt i et område som bevares åpent, som er avsatt til allmennheten og vil komme i konflikt med de hensyn LNF-formålet og plan- og bygningsloven § 1-8 skal ivareta.

Konklusjon

Fylkesmannen vil, med bakgrunn i det overnevnte, **fraråde** at det gis dispensasjon for oppføring av sjøbod på eiendom 38/275 i Karmøy kommune.»

I klagen fremkommer videre følgende punkter:

- «Vi vil understreke at det både gjennom plan- og bygningsloven § 1-8 og LNF-formålet er et byggeforbud i det aktuelle området. Vilklårene for å gi dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er strenge, jf. også lovens forarbeider. Det følger av forarbeidene at dispensasjoner ikke må undergrave planer som informasjons- og avgjørelsesgrunnlag, siden det har vært gjenstand for en omfattende beslutningsprosess.
- Vi kan ikke se at vilklårene i pbl. § 19-2 er oppfylt. Tiltaket vil vesentlig tilsidesette hensynet bak pbl. § 1-8 og LNF-formålet i kommuneplanen. Tiltaket vil gå på bekostning av naturverdier og allmennhetens tilgang til strandsonen i området og endre landskapsbildet. Fordelen ved å gi dispensasjon er at tiltakshaver får oppført en kopi av et eldre naust som har hatt den plasseringen. Fordeler som kommer enkeltpersoner til gode, skal som hovedregel tillegges mindre vekt enn fordeler og ulemper som rammer allmennheten. Vi kan ikke se at det er noen fordeler ved tiltaket for allmennheten eller naturverdiene i området.
- Foreslått plassering vil virke fremtredende i et område hvor strandsonen er relativt uberørt. Tiltaket vil også kunne gi ytterligere terrenginngrep i strandsonen. Dette er med på å gi et negativt uttrykk for landskapsbildet sett fra sjø.
- En eventuell dispensasjon vil kunne åpne for flere byggetiltak, og føre til uheldig presedensvirkning både i dette området og ellers i kommunen. Dette gjelder særlig siden tiltaket er søkt plassert i et inngrepsfritt område under utbyggingspress.»

Fylkesmannen konkluderer som følger:

«Konklusjon

*Med begrunnelsen gitt i tidligere uttale og med supplerende vurderinger overfor, **klager** Fylkesmannen på vedtak 4/20 til Karmøy kommune om å gi dispensasjon for oppføring av sjøbod på eiendom 38/275. Dersom kommunen ikke tar vår klage til følge, ber vi om at saken blir oversendt til Fylkesmannen for eventuell videresending til settefylkesmann for avgjørelse i saken.»*

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Tilsvar til klagen:

Tiltakshaver har i brev datert 03.03.2020 kommet med følgende tilsvar i saken:

« Jeg opprettholder mine tidligere uttalelser i saken.

Fylkesmannen har innvendinger grunnet planarbeid et stykke fra. Jeg kan ikke se at det innvirker på min søknad. Mitt ønske er tilbakeføring av eiendommen min ved oppføring av den omsøkte sjøbod. En bod som har stått på stedet i 50-60 år, og som ingen av naboene har innsigelser imot, snarere tvert imot.

Likeså er det innvendinger grunnet naturverdier. Oppføringen vil ikke utgjøre noen endringer av bruken av området. Det vil ikke bli verken mer eller mindre brukt. Båtstøen blir akkurat like mye benyttet uten boden, men alt ville blitt så mye mer praktisk. Det vil heller ikke bli noen form for stengsel for folk som måtte søke ned i strandsteinene på stedet. Det er og vil være åpent for turgjengere.

Teknisk utvalg har vært på befaring og fått studert området/terrenget, og sett at det virker urimelig at boden ikke skal kunne bli gjenoppbygget.

Jeg finner det vanskelig å forstå at myndighetene skal nekte gjenoppbygging av noe som naturkreftene har ødelagt, og som har stått på stedet i 50-60 år. Naturen i området har åpenbart ikke vært skadelidende i alle disse årene.

Jeg opprettholder min søknad om tilbakeføring av området ved å føre opp igjen en ca. 12 kvm stor sjøbod. En sjøbod som ble ødelagt av naturkreftene.»

Det vises for øvrig til tilsvaret i sin helhet.

Vurdering:

Kommunalsjef teknisk viser til tidligere saksframlegg og befaring foretatt av hovedutvalg teknisk og miljø. Saken legges fram uten utfyllende saksutredning.

Det følger av plan- og bygningsloven (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.

Når det gjelder begrunnelse for å gi dispensasjon vises det til HTM-vedtak nr. 119/19.

Oversikt over vedlegg:

1. Klage fra Fylkesmannen
2. Tilsvar til klage
3. Saksprotokoll vedtak nr. 4/20
4. Uttale Fylkesmannen
5. Sakprotokoll HTM-vedtak nr. 119/19
6. Saksprotokoll HTM-vedtak nr. 96/19
7. Saksframlegg til HTM-møte den 08.10.2019
8. Klage datert 07.07.19
9. Brev datert 13.08.19
10. Avslag, del. sak nr. 333/19
11. Vurdering etter naturmangfoldloven
12. Situasjonsskart
13. Tegning
14. Fotomontasje
15. Søknad om tillatelse
16. Søknad om dispensasjon
17. Oversiktskart
18. Flyfoto 1964
19. Flyfoto 2002
20. Flyfoto 2017