



SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen
Arkivsaksnr.: 19/2716

Arkiv: GNR 15/115

Sign:

Dato:

Utvalg:

Delegert vedtak

09.12.2019

Hovedutvalg teknisk og miljø

28.04.2020

15/115 - ØYAVEGEN, ÅKRA - UTLEGGING AV 2 STK FLYTEBRYGGER - KLAGEBEHANDLING

Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 865/19.

Saken oversendes Fylkesmannen i Rogaland for klagebehandling.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 avslås søknad om dispensasjon fra samme lovs § 1-8.

SAKSFRAMSTILLING

Fakta/saksopplysninger:

I delegert sak nr. 865/19 ble det gitt avslag på søknad om utlegging av 2 stk. flytebrygger. Avslaget ble gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-4 –*rettsvirkning av reguleringsplan*. I avslaget ble det opplyst at utlegging av flytebrygger også var avhengig av dispensasjon fra pbl. § 1-8, vedrørende forbud mot bygging i 100 metersbeltet langs sjøen, og at det ved evt. klage så måtte det søkes om dispensasjon fra § 1-8. I forbindelse med klagesaken er det innkommet slik dispensasjonssøknad, og den vil bli behandlet parallelt med klagen.

Klagen:

I klagen fremkommer det følgende hovedpunkter:

- *«Kommunens vurdering av tiltaket er på mange måter den samme som er lagt til grunn i søknaden.*
- *Det vil være riktig at tiltaket vil ha presedensvirkning, men man er ikke enig i at dette vil uthule reguleringsplanen som styringsverktøy. Planen legger til rette for at det kan etableres småbåthavn med brygger og gjøres nødvendige tiltak som sikrer dybde for å legge til rette for båtplasser. Etter vår vurdering vil det være vanskelig å se at flytebrygger, som legger til rette for båtplasser, ikke skal være i tråd med dette formålet.*
- *Tiltaket er i stor grad i tråd med både formål og intensjoner og det foreligger ingen konkrete ulemper eller argumenter som tilsier at flytebrygger ikke kan etableres i det aktuelle området.*
- *Både Karmsund Havn og Kystverket har gitt tillatelse til å etablere flytebrygger ved flere eiendommer inne i havna, det vises blant annet til tillatelse til utriggere på naboeiendom fra 2018.*
- *Omsøkt båthavn ligger «inneklemt» mellom havneområder i sjø. Det vil med andre ord være forhold her som ikke nødvendigvis gjelder øvrige områder og presedensvirkningen vil ikke være like stor.»*

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Søknad om dispensasjon:

Det er søkt om dispensasjon fra pbl. § 1-8, og søker viser i hovedsak til de momenter som er lagt til grunn i tidligere dispensasjonssøknad. Det vises til tidligere konklusjon:

«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 lignende tiltak på naboeiendommer, tilflottsrett eller manøvreringsareal. Kaianlegget blir ikke berørt og vil fortsatt være åpent for allmenn ferdsel, jf. bestemmelsen § 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 være uproblematisk i så måte. Tiltaket er av beskjedne 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 bygningsloven § 19-2 som ivaretatt.»

Det vises for øvrig til dispensasjonssøknad i sin helhet.

Vurdering:

Utlegging av flytebrygger er søknadspliktig i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-2, jf. 20-1.

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan nr. 2041 – Åkraøynå og Holmane- godkjent 17.11.2015, og området er regulert til småbåthavn (SBH04).

I planbestemmelsene § 87 fremkommer det følgende:

« Det kan etableres brygger innenfor byggegrenser i området, brygger skal fortrinnsvis anlegges som fellesanlegg. Innenfor SBH 09 og SBH10 kan det etableres flytebrygger etter nærmere byggesøknad.»

Da det er presisert i bestemmelsen hvilke områder det kan etableres flytebrygger, vil en alminnelig tolkning av bestemmelsen tilsi at det ikke kan etableres i de resterende områdene. På bakgrunn av dette vil utlegging av flytebrygger i det aktuelle området (SBH04) være avhengig av dispensasjon . Tiltaket er også avhengig av dispensasjon fra pbl. § 1-8 vedrørende avstand til sjø, da flytebryggene er plassert utenfor regulert byggegrense i 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.

I klagen er det vist til at tiltaket er i samsvar med formål og intensjon i plan, og at klager ikke kan se at flytebrygger uthuler planen som styringsverktøy, samt at det ikke foreligger konkrete ulemper eller argumenter mot at det kan legges flytebrygger i det aktuelle området.

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».*

Hensynet bak bestemmelsen er ifølge planbeskrivelsen å vise eksisterende forhold, samt at bestemmelsens ordlyd tilsider en konkret vurdering av hvilke områder det kan etableres flytebrygger i.

Kommunen er ikke enig med klager i at etablering av flytebrygger ikke uthuler planen som styringsverktøy. Reguleringsplanen er relativt ny, godkjent i 2015, og endret i 2019. Det skal tungtveiende argumenter til for å dispensere fra nyere planer. Reguleringsplanen er et dokument som er utarbeidet gjennom en lang planprosess hvor samtlige parter har hatt anledning til å komme med innspill. Planen er et demokratisk utarbeidet dokument som skal gi en sterk grad av forutberegnelighet for innbyggerne. Kommunen vurderer at bestemmelsens ordlyd er svært klar

i forhold til hvilke områder det kan etableres flytebrygger innenfor, og dermed hvilke områder man *ikke* kan etablere flytebrygger i. For SBH04 gjenspeiles dette også ved at den regulerte byggegrensen mot sjø går i formåls grensen mellom kai og småbåthavn, så man i realiteten ikke kan etablere flytebrygge i samsvar med byggegrensen mot sjø. Kommunen vurderer at en dispensasjon for omsøkte flytebrygger vil vesentlig tilsidesette bestemmelsen.

Det er ikke gitt dispensasjon for etablering av flytebrygger innenfor planen, og kommunen vurderer det slik at omsøkte tiltak vil skape uheldige presedensvirkninger. Kommunen er ikke enig med klager at presedensvirkningen ikke er like stor som i andre områder på grunn av at omsøkte småbåthavn er «inneklemt» mellom havneområder. Det er flere eiendommer enn omsøkte eiendom som ligger innenfor SBH04, samt at hvis det først er gitt dispensasjon fra bestemmelsen, vil de andre områdene regulert til småbåthavn vise til denne saken. Etablering av flytebrygger i de områdene som er regulert til småbåthavn der det ikke er tillatt med flytebrygger, bør vurderes i forbindelse med en planendring, og ikke gjennom enkeltvis dispensasjoner. Kommunen kan ikke se konkrete fordeler med omsøkte tiltak, utover fordeler for privatpersoner, men slike fordeler skal tillegges liten vekt i dispensasjonsvurderingen.

Vilkår for dispensasjon er ikke oppfylt, jf. pbl. § 19-2.

Klager har vist til en tillatelse fra Kystverket om utlegging av utriggere på naboeiendommen. Et søk i kommunens saksbehandlingssystem viser imidlertid at dette tiltaket ikke har vært omsøkt eller godkjent i kommunen. Kommunen kan dermed ikke se at det tiltaket har relevans for omsøkte tiltak da det kun er vurdert etter havne- og farvannsloven som skal ivareta andre hensyn enn plan- og bygningsloven.

Dispensasjonsvurdering for pbl. § 1-8:

I reguleringsplanen er byggegrensen mot sjø satt i formåls grense mellom kai og småbåthavn. Omsøkte flytebrygger er i sin helhet plassert utenfor regulert byggegrense mot sjø. Tiltaket er dermed avhengig av dispensasjon fra § 1-8.

I strandsonen skal det etter pbl § 1-8 første ledd 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.

Dagens situasjon viser at båter i området er fortøyd langs eksisterende brygger/kai. Omsøkte flytebrygger vil beslaglegge et større sjøareal enn fortøying av båt fra kai, og det anses dermed å føre til mer privatisering av området. Omsøkte tiltak vil også skille seg ut estetisk, da det ikke er andre flytebrygger i nærheten.

Fordelene ved tiltaket er utelukkende for tiltakshaver, mens ulemepene er i hovedsak knyttet til presedensvirkninger.

Vilkårene for dispensasjon vurderes ikke å være oppfylt, jf. pbl. § 1-8. Søknad om dispensasjon avslås.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon:

Kommunalsjef teknisk kan ikke se at det i klagen er fremlagt nye momenter som tilsier at vedtak i delegert sak nr. 865/19 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Oversikt over vedlegg:

1. Klage på vedtak
2. Søknad om dispensasjon fra § 1-8
3. Avslag
4. Dispensasjonssøknad
5. Situasjonsplan
6. Reguleringskart med byggegrenser
7. Søknad om rammetillatelse
8. Flyfoto med reguleringsplan