



Saksframlegg

Arkivsak-dok. BYGG-26/00603-7
Saksbehandler Thor Berg-Larsen

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	01.09.2026

71/11 - Tjoreneset 11, politisk førstegangsbehandling - Pergola - utekjøkken og utedusj på eksisterende brygge – Johan Martin Ugland

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknisk utvalg gir, med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, dispensasjon fra forbudet mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen, jf. pbl. § 1-8, og fra LNF-formålet i kommuneplanens arealdel, for oppføring av pergola, utekjøkken og utedusj på eksisterende privat brygge. Det vises til kommunedirektørens vurdering nedenfor.

Teknisk utvalg gir kommunedirektøren myndighet til å behandle og avgjøre rammesøknaden etter pbl. § 21-4.

Vedlegg

Uttalelse til søknad om dispensasjon for diverse tiltak på eksisterende brygge på gnr_bnr 71_1 2175016_1_1

Rammesøknad

Tjoreneset 11- Tilbakemeding på uttalelse fra Statsforvalteren

Kvittering for nabovarsel #1

E5 - Illustrasjoner – Brygge sett fra Standfjorden

Opplysninger gitt i nabovarsel #1 (Nabovarsel)

E3 - Ny Situasjon

F1-Følgebrev

E4 - Illustrasjon fugleperspektiv

E2 - Eksisterende Situasjon

D1-Situasjonsplan

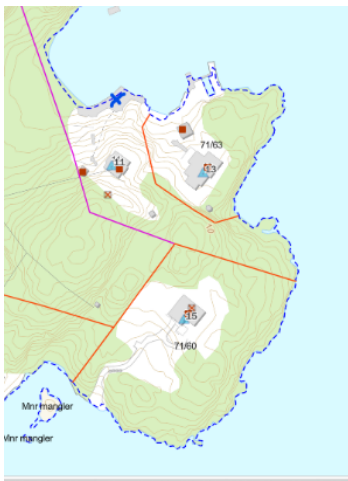
Søknad

E1 - Snitt

Det er vedlagt dokumenter som anses betydningsfulle for vurdering av saken. Øvrige dokumenter finnes i sak BYGG-26/00603. Saksbehandler kan kontaktes dersom øvrige dokumenter er ønskelig.

Tiltakshaver: Johan Martin Ugland

Ansvarlig søker: Stærk & Co AS



Utsnitt av kart viser tiltakssted med bryggen merket med blått kryss.

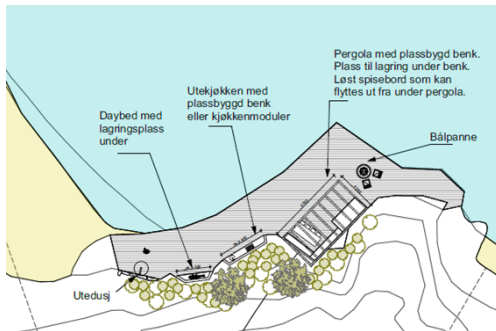
Sammendrag

Kommunedirektøren har valgt å legge saken frem for politisk behandling fordi Statsforvalteren har frarådet dispensasjon og varslet at et eventuelt positivt vedtak kan bli påklaget. Etter en konkret vurdering mener kommunedirektøren likevel at tiltaket ikke vil medføre en vesentlig ytterligere privatisering av strandsonen. Tiltakene plasseres på en eksisterende privat brygge uten utvidelse av bryggeanlegget, nytt arealbeslag eller fysiske inngrep i stranden. Selv om allmennheten som hovedregel ikke har rett til opphold på private brygger uten eierens samtykke, må tiltakets virkning for ferdsel, opphold og den visuelle opplevelsen av den tiliggende stranden vurderes konkret. Kommunedirektøren mener at pergolaen, utekjøkkenet og utedusjen i dette tilfellet kan etableres uten at allmennhetens tilgang til sjønære arealer blir vesentlig redusert.

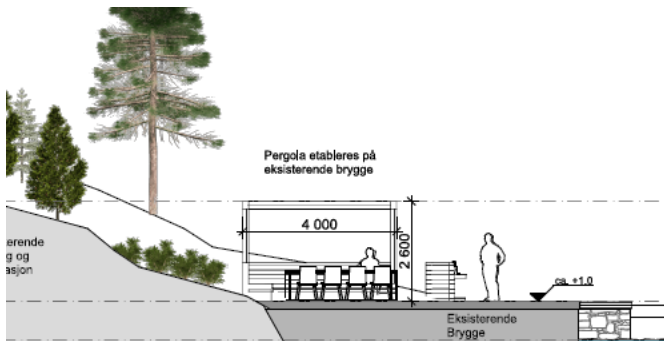
Bakgrunn

Rammesøknaden

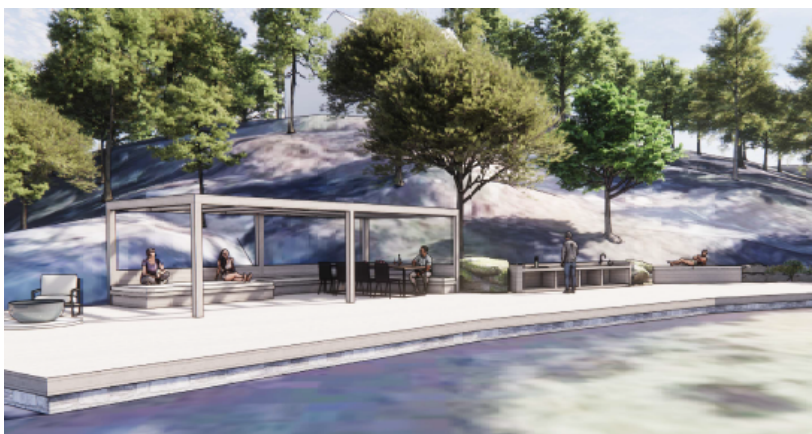
Det søkes om å oppføre en pergola, utedusj og utekjøkken på en eksisterende privat brygge. Tiltaket medfører ikke økt bebygd areal. Pergolaen er 4 x 8 meter, har et areal på 32 m² og en høyde på 2,6 meter.



Søknadens situasjonsplan.



Snittegning av pergola.



Illustrasjon av ferdig tiltak.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til LNF-formål i kommuneplanens arealdel 2019-2031. Tiltaket ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjøen og omfattes av forbudet i pbl. § 1-8.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket

Tiltaket omfatter etablering av en enkel pergolakonstruksjon med faste sitteplasser, et mindre utekjøkken, benk og en utedusj. Tiltaket planlegges etablert på eksisterende brygge, hvor det allerede er tilkoblet vann.

Det vises til vedlagte illustrasjoner og situasjonsplan som viser tiltenkt plassering og utforming samt til ytterligere beskrivelse av tiltaket i vedlegg B1-Dispensasjonssøknad.

Det vises til søkers redegjørelse i sin helhet.

Ansvarlig søkers redegjørelse for dispensasjon

Dagens brygge ble omsøkt og godkjent i 2016, og erstattet da en eldre brygge på stedet. På den tidligere bryggen var det etablert fastmonterte innredninger i form av utekjøkken/grill, lagringsløsninger, skap og dusj, jf. bildene nedenfor. Disse konstruksjonene ble ikke gjenoppført da ny brygge ble etablert i 2016.



Bilder av fastmontert innredninger fra tidligere brygge

Etter plan- og bygningsloven § 19-2 kan dispensasjon gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Omsøkt tiltak etableres på en eksisterende brygge. Tiltaket medfører ikke utvidelse av bryggeanlegget, nye terrenginngrep eller nytt arealbeslag i strandsonen. Etter vår vurdering er dette derfor ikke et nytt inngrep i strandsonen i fysisk forstand, men en begrenset oppgradering av et allerede etablert anlegg.

Tiltaket er av begrenset omfang og består av mindre, underordnede elementer i form av pergola, utekjøkken, benk og utedusj. Pergolaen er en lett og åpen konstruksjon. Samlet volum og høyde er beskjedent, og tiltaket vurderes å få begrenset fjernvirkning. Materialbruk og utforming vil tilpasses eksisterende brygge og omgivelsene slik at tiltaket fremstår nøkternt og stedstilpasset. Det vises også til at den tidligere bryggen hadde fastmonterte innredninger i form av kjøkken-/grillelementer, lagringsløsninger, skap og dusj. Omsøkt tiltak representerer derfor i hovedsak en reetablering av tidligere funksjoner på bryggeanlegget, tilpasset dagens brygge, og ikke etablering av en ny eller vesentlig endret bruk av området.

Når det gjelder hensynene bak LNF-formålet, kommuneplanens byggegrense langs sjø og plan- og bygningsloven § 1-8, vil tiltaket etter vår vurdering ikke medføre vesentlig tilsidesettelse av hensynene til friluftsliv, landskap eller allmennhetens interesser. Tiltaket etableres på privat brygge tilknyttet eksisterende eiendom og reduserer ikke ferdselsmuligheter i strandsonen utover dagens

situasjon. Det etableres heller ingen nye barrierer eller stengsler, og tiltaket vurderes ikke å medføre vesentlig ytterligere privatisering av området.

Når det gjelder naturmangfoldloven §§ 8–12, er tiltaket vurdert ut fra tiltakets begrensede omfang og plassering på eksisterende brygge. Tiltaket medfører ingen nye inngrep i naturgrunnlaget eller sjøarealet.

Tiltaket er lite og reversibelt. Konstruksjonene kan fjernes uten varige terrengspor dersom det skulle bli aktuelt.

Etter vår vurdering vil en dispensasjon ha begrenset presedensverdi, fordi saken gjelder mindre, underordnede tiltak på en konkret, eksisterende brygge uten nytt arealbeslag.

Etter en samlet vurdering mener vi at hensynene bak LNF-formålet, kommuneplanens byggegrense langs sjø og byggeforbudet i 100-metersbeltet ikke blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon vurderes som klart større enn ulempene, blant annet fordi tiltaket gir en funksjonell og hensiktsmessig bruk av eksisterende bryggeanlegg uten nye inngrep i natur eller terreng og med begrensede visuelle konsekvenser. På denne bakgrunn mener vi at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarslet i henhold til pbl. § 21-3, og det foreligger ikke merknader til søknaden.

Uttalelser fra annen myndighet

100-metersbeltet langs sjøen (strandsonen) er et område som Stortinget har gitt en særskilt beskyttelse. I strandsonen skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, jf. pbl. § 1-8 første ledd.

Det fremgår av Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) at byggeforbudet i pbl. § 1-8 skal veie tungt. Det skal derfor svært mye til før dispensasjon kan gis til bygging i strandsonen.

Området som den aktuelle eiendommen inngår i, er et friluftsområde, registrert med verdi svært viktig friluftsområde. Eksisterende brygge ligger inntil en strand. Mens arealene sør for stranda er bebygde, blant annet med den eksisterende brygga de omsøkte tiltakene knytter seg til, er selve stranda og arealene bakenfor og nord for stranda ubebygde. Stranda og tiliggende friluftsområder, fremstår slik sett tilgjengelig for allmennheten per i dag, både fra sjøen og fra land.

I statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen står følgende i kapittel 6.2. – friluftsliv:

«Grunnlaget for allmenn rekreasjon i strandsonen skal trygges og utvikles videre. Mulighetene for allment friluftsliv, basert på båtferdsel, ferdsel til fots og på sykkel, strandopphold og bading, bør trygges og forbedres. Det bør legges stor vekt på å opprettholde og forbedre tilgjengeligheten til strandsonen fra landsiden og sjøsiden samt mulighetene for å ferdes og å oppholde seg langs sjøen. Disse hensynene skal vektlegges sterkt når kommunen vurderer å godkjenne videre utvikling av eksisterende bolig- og fritidseiendommer.»

Pergola med faste sitteplasser, utekjøkken, benk og utedusj er innretninger som vil føre til en annen og utvidet bruk sammenligna med eksisterende brygge. Utvidet og endret bruk vil medføre en økt privatisering av arealene, noe som da også vil påvirke tiliggende strand. Vi vurderer at den økte privatiseringa som dette vil medføre er i strid med SPR for strandsonen, og da i særdeleshet i strid med føringer i kapittel 6.2 om at grunnlaget for allmenn rekreasjon i strandsonen skal trygges og utvikles videre.

Konklusjon

Etter miljøvernavdelingens vurdering vil omsøkte tiltak komme i konflikt med nasjonale og/eller regionale interesser som vi er satt til å ivareta.

Ut fra ovennevnte, fraråder vi kommunen å gi dispensasjon for omsøkte tiltak. Dersom kommunen likevel gir dispensasjon for tiltaket, vil vi vurdere å påklage kommunens vedtak.

Det vises til Statsforvalterens uttalelse i sin helhet.

Ansvarlig søkers redegjørelse til uttalelser fra annen myndighet

Vi mener Statsforvalteren, i sin vurdering og konklusjon, i for liten grad tar hensyn til tiltakets konkrete karakter og de faktiske forholdene på stedet, og at Statsforvalterens vurdering og konklusjon derfor er gjort på feil grunnlag og på feil premisser.

Aktuelle utsnitt av Statsforvalterens tilbakemelding er videre gjengitt i kursiv og fortløpende kommentert.

Miljøvernavdelingens vurdering

«Området som den aktuelle eiendommen inngår i, er et friluftsområde, registrert med verdi svært viktig friluftsområde. Eksisterende brygge ligger inntil en strand. Mens arealene sør for stranda er bebyggt, blant annet med den eksisterende brygga de omsøkte tiltakene knytter seg til, er selve stranda og arealene bakenfor og nord for stranda ubebygde. Stranda og tilliggende friluftsområder, fremstår slik sett tilgjengelig for allmennheten per i dag, både fra sjøen og fra land.»

Tiltaket innebærer ingen inngrep på den omtalte stranden. Tiltaket endrer ikke tilgjengeligheten til stranden fra land eller sjø.

«I statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen står følgende i kapittel 6.2. – friluftsliv:»

«Grunnlaget for allmenn rekreasjon i strandsonen skal trygges og utvikles videre. Mulighetene for allment friluftsliv, basert på båtferdsel, ferdsel til fots og på sykkel, strandopphold og bading, bør trygges og forbedres. Det bør legges stor vekt på å opprettholde og forbedre tilgjengeligheten til strandsonen fra landsiden og sjøsiden samt mulighetene for å ferdes og å oppholde seg langs sjøen. Disse hensynene skal vektlegges sterkt når kommunen vurderer å godkjenne videre utvikling av eksisterende bolig- og fritidseiendommer.»

«Pergola med faste sitteplasser, utekjøkken, benk og utedusj er innretninger som vil føre til en annen og utvidet bruk sammenligna med eksisterende brygge. Utvidet og endret bruk vil medføre en økt privatisering av arealene, noe som da også vil påvirke tilliggende strand. Vi vurderer at den økte privatiseringa som dette vil medføre er i strid med SPR for strandsonen, og da i særdeleshet i strid med føringer i kapittel 6.2 om at grunnlaget for allmenn rekreasjon i strandsonen skal trygges og utvikles videre.»

Tiltaket medfører ikke utvidet eller endret bruk av eksisterende brygge. Som det er redegjort for i dispensasjonssøknaden, har bryggen tidligere hatt «fast møblering» i form av kjøkken-/grilløsning, lagringsinnretninger og dusj.

Ved rehabilitering av eksisterende brygge i 2016 ble den faste innredningen fjernet og funksjonen har etter dette vært erstattet og opprettholdt av løs innredning og løs møblering på bryggen.

Tiltaket innebærer derfor ikke endret bruk av bryggen eller økt privatisering. Tvert imot vil etablering av fast innredning bidra til et tydeligere skille mellom bryggen og den nærliggende stranden da den faste innredningen vil erstatte løs møblering som tidligere ikke kun har vært begrenset til selve bryggen.

«Konklusjon

Etter miljøvernavdelingens vurdering vil omsøkte tiltak komme i konflikt med nasjonale og/eller regionale interesser som vi er satt til å ivareta.

Ut fra ovennevnte, fraråder vi kommunen å gi dispensasjon for omsøkte tiltak. Dersom kommunen likevel gir dispensasjon for tiltaket, vil vi vurdere å påklage kommunens vedtak.»

Vi kan ikke se at tiltaket er i strid med statlige planretningslinjer og grunnlaget / premissene for Statsforvalterens innsigelse er dermed ikke til stede.

Statsforvalteren legger til grunn at tiltaket vil medføre økt privatisering som vil påvirke den nærliggende stranden. Dette mener vi ikke er korrekt.

Tiltaket berører ikke stranden eller de ubebygde arealene som utgjør de sentrale friluftsverdiene i området. Disse arealene forblir uendret. Etter vår vurdering er det derfor vanskelig å se at tiltaket vil få en negativ betydning for friluftslivet eller allmennhetens rekreasjonsmuligheter.

Når det gjelder en eventuell visuell opplevelse av økt privatisering, er tiltaket av begrenset omfang og består av mindre, underordnede elementer. Pergolaen er en lett og åpen konstruksjon. Samlet volum og høyde er beskjedent, og tiltaket vurderes å få begrenset fjernvirkning. Materialbruk og utforming vil tilpasses eksisterende brygge og omgivelsene slik at tiltaket fremstår nøkternt og stedstilpasset.

Det aktuelle tiltaket ligger i grensesnittet opp mot hva som kan karakteriseres som løs møblering på bryggen. Utekjøkkenet består av elementer som står på bein og resterende konstruksjoner kan også utføres slik at de kan demonteres/flyttes, da det er relativt små konstruksjoner som i sin helhet er plassert på en eksisterende brygge.

På denne bakgrunn mener vi fortsatt at hensynene bak kommuneplanens arealformål, byggegrensen langs sjø, og plan- og bygningsloven § 1-8 ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at vilkårene for å kunne gi dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt.

Det vises til søkers kommentar til Statsforvalterens uttalelse i sin helhet.

Kommunedirektørens vurderinger

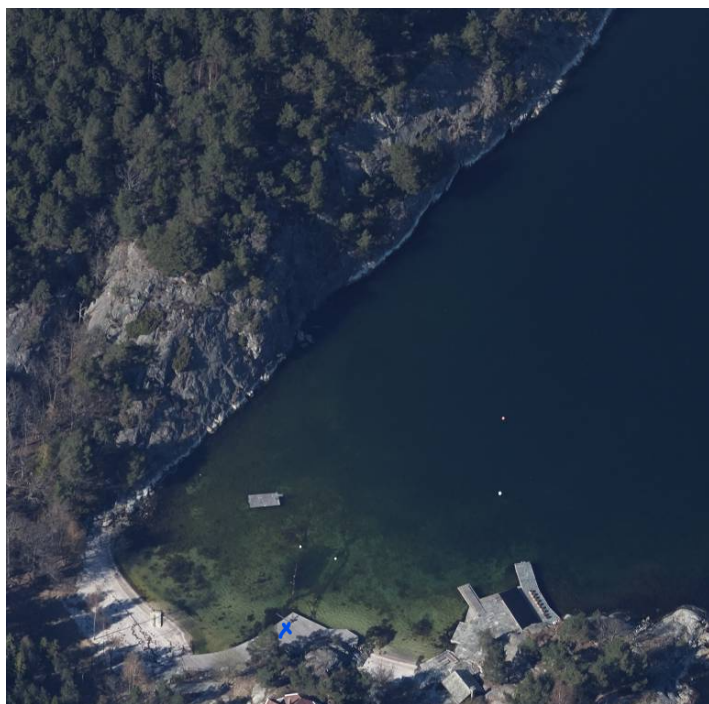
Tiltaket

Kommunedirektøren vurderer at det omsøkte tiltaket - pergola, utekjøkken og utedusj - ikke skiller seg vesentlig fra de faste anordningene som ifølge søker var etablert på den tidligere bryggen. Den tidligere bryggen hadde fastmonterte anordninger for fritidsbruk, og det er ført vannledning frem til bryggen. Anordningene ble ikke reetablert da bryggen ble erstattet i 2016. Etter kommunedirektørens vurdering vil situasjonen for allmennheten etter etablering av de omsøkte tiltakene i hovedsak tilsvare den tidligere situasjonen. Tiltaket krever likevel dispensasjon fra forbudet mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen, jf. pbl. § 1-8, og fra LNF-formålet i kommuneplanens arealdel.

Dispensasjon

Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for at kommunen kan gi dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Ved dispensasjon fra loven skal det legges særlig vekt på konsekvensene for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet, jf. § 19-2 tredje ledd. Begge vilkårene i andre ledd må være oppfylt. Selv om vilkårene er oppfylt, beror det på kommunens «kan»-skjønn om dispensasjon skal gis.

Hensynene bak pbl. § 1-8 er å ivareta natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser i strandsonen. LNF-formålet skal blant annet ivareta natur- og friluftsinnteressene og motvirke spredt utbygging. Tiltaket berører ikke landbruksinteresser. Kommunedirektøren legger til grunn Statsforvalterens opplysning om at området er registrert som et svært viktig friluftslivsområde, og har vurdert om faste installasjoner på bryggen vil virke privatiserende for den tiliggende stranden. Statsforvalterens negative uttalelse er et tungtveiende moment i vurderingen av nasjonale og regionale interesser. Tiltaket medfører imidlertid ikke nye inngrep i stranden, utvidelse av bryggen eller nye fysiske hindringer for ferdsel. Terrenget nord for stranden er bratt og lite fremkommelig, mens stranden fortsatt vil være tilgjengelig fra land og sjø. Etter en samlet og konkret vurdering mener kommunedirektøren at hensynene bak pbl. § 1-8, LNF-formålet og de nasjonale og regionale friluftsinnteressene ikke blir vesentlig tilsidesatt.



Bortsett fra stranden, er det lite av kystlinjen her som er tilgjengelig som rekreasjonsområde. (bryggen markert med blått kryss)

Landbruks- og jordvernhensyn berøres ikke, fordi tiltaket ligger langt fra slike arealer. Tiltaket medfører heller ikke nytt terreng- eller sjøarealbeslag. Pergolaen vil være synlig fra Strandfjorden og innseilingen til Reddalskanalen. Den er samtidig en åpen konstruksjon på en eksisterende brygge, og kommunedirektøren vurderer at de landskapsmessige og visuelle virkningene vil være

begrensede. På bakgrunn av sakens opplysninger er det ikke avdekket virkninger for helse, miljø, sikkerhet eller tilgjengelighet av en slik karakter eller et slikt omfang at disse hensynene taler avgjørende mot dispensasjon, jf. pbl. § 19-2 tredje ledd.

En dispensasjon kan få betydning for senere, sammenlignbare saker. Presedensvirkningen begrenses likevel av at hver dispensasjonssøknad skal vurderes konkret etter pbl. § 19-2. I denne saken legger kommunedirektøren særlig vekt på at tiltakene plasseres på en eksisterende brygge, uten utvidelse, nytt arealbeslag eller inngrep i stranden, og at bryggen tidligere har hatt faste installasjoner. Eventuelle senere søknader med andre faktiske forhold, større omfang eller sterkere privatiserende virkning må vurderes annerledes. Presedenshensynet taler derfor ikke med avgjørende vekt mot dispensasjon i denne saken.

Fordelene ved dispensasjon er i hovedsak private og må derfor tillegges begrenset vekt. Tiltaket vil likevel gi en mer funksjonell og samlet bruk av et allerede etablert bryggeanlegg, uten nytt arealbeslag eller inngrep i natur og terreng. At installasjonene er reversible, og at oppholdsfunksjonene konsentreres til selve bryggen, er også relevante fordeler. Ulempene er særlig den mulige visuelle og faktiske privatiserende virkningen for den tiliggende stranden, landskapsvirkningen og presedenshensynet. Kommunedirektøren vurderer disse ulempene som begrensede fordi bryggen ikke utvides, stranden ikke berøres fysisk, ferdselen ikke hindres, og pergolaen er en åpen konstruksjon på et allerede bebygd areal. Etter en samlet og konkret vurdering mener kommunedirektøren at fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene. Vilklårene i pbl. § 19-2 andre ledd anses derfor oppfylt.

Alternativt forslag til vedtak

Teknisk utvalg avslår, med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, søknaden om dispensasjon fra forbudet mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen, jf. pbl. § 1-8, og fra LNF-formålet i kommuneplanens arealdel, for oppføring av pergola, utekjøkken og utedusj på eksisterende privat brygge.

Vurdering

Teknisk utvalg legger avgjørende vekt på Statsforvalterens vurdering av at faste sitteplasser, pergola, utekjøkken og utedusj vil medføre en annen og mer intensiv bruk av bryggen, og dermed økt privatisering av den tiliggende stranden og friluftsområdet. Området er registrert som et svært viktig friluftslivsområde. Utvalget vurderer at tiltaket vil vesentlig tilsidesette hensynene bak pbl. § 1-8, LNF-formålet og nasjonale og regionale friluftsinnteresser. Allerede av denne grunn kan dispensasjon ikke gis. Utvalget mener dessuten at fordelene i hovedsak er private, og at de ikke er klart større enn ulempene for friluftsliv, landskap og strandsoneforvaltning. De kumulative vilklårene i pbl. § 19-2 andre ledd er derfor ikke oppfylt.

Konklusjon:

Kommunedirektøren vurderer at de faste installasjonene ikke vil medføre en vesentlig ytterligere privatisering eller påvirke allmennhetens tilgang til stranden i et slikt omfang at dispensasjon må avslås. Det er derfor innstilt på å gi dispensasjon.

Statsforvalteren har varslet at et positivt vedtak kan bli påklaget. Kommunedirektøren mener likevel, etter en konkret vurdering av tiltakets omfang, plassering og virkninger, at vilklårene i pbl. § 19-2 er oppfylt, og anbefaler at Teknisk utvalg gir den omsøkte dispensasjonen.