



Randaberg kommune  
Pb 40  
4096 Randaberg

Kontakt saksbehandler

John Inge Johnsen, 51 56 89 09

## Jærstrendene landskapsvernområde. Dispensasjon til riving av eldre hytte og oppføring av ny, og istandsetting av vei og biloppstillingsplass på gnr. 53/73 ved Sandebukta, Randaberg kommune

### Vedtak

**Statsforvalteren i Rogaland gir dispensasjon fra verneforskriften for Jærstrendene landskapsvernområde § 3A-1 og -9 til riving av eksisterende hytte og oppføring av ny fritidsbolig, istandsetting av vei og biloppstillingsplass som omsøkt, jf. § 48 i naturmangfoldloven.**

**Rivning av eksisterende bygg og oppføring av en erstatningshytte som omsøkt, vil utgjøre en mindre endring som vil ha en avgrenset virkning på landskapet sin art og karakter, og formålet med vernet, under forutsetning av at vilkårene i dispensasjonen blir fulgt. Begge vilkårene for å gi dispensasjon etter § 48 er således oppfylt.**

Det er knyttet følgende vilkår til dispensasjonen:

- 1) Dispensasjonen gjelder i forhold til verneforskriften for Jærstrendene landskapsvernområde. Søker må selv avklare eventuelle privatrettslige forhold.
- 2) Eksisterende hytte fjernes i sin helhet og strandberget tilbakeføres uten betongrester.
- 3) Bygningsavfall må fraktes til godkjent mottak.
- 4) Oppføring av ny hytte må gjennomføres i henhold til rammetillatelse og innenfor godkjent areal.
- 5) Inn- og uttransport av materialer må på ingen måte sette varige spor i terrenget eller mellomlagres i lyngheien.
- 6) Hytten må for fremtiden holdes i en «jordfarge» som er med på å dempe bygningen i landskapet.
- 7) Forvaltningsmyndigheten skal varsles ved ferdigstilling for eventuell etterkontroll.

### Klage

Dette vedtaket kan påklages til Miljødirektoratet, Tungasletta 2, 7485 Trondheim. En eventuell klage skal stiles til Miljødirektoratet, men sendes om Statsforvalteren for uttale. Klagefristen er 3 uker fra De mottar dette svaret.



### **Statsforvalterens vurdering etter vernereglene og plan- og bygningsloven § 1-8**

Vi viser til nedenforstående behandling av søknaden i forhold til verneforskriften for Jærstrendene landskapsvernområde. Statsforvalteren er enig i kommunen sin vurdering av søknaden innenfor 100 m beltet av strandsonen og har ikke merknader til at det blir gitt dispensasjon til omsøkte tiltak.

### **Bakgrunn for saken**

Vi viser til tidligere kontakt og felles befarings av 02.02.2021, hvor vi så på en endret plassering om lag 13 m nord for eksisterende hytte. Videre til oversending av rammesøknad fra Randaberg kommune hvor Sjo Fasting AS på vegne av Terje Ruud søker om å rive eksisterende fritidsbolig og oppføring av ny, litt lenger tilbaketrukket fra sjøen, og nå utenfor fuglefredningsområdet. Videre rehabilitering av vei og biloppstillingsplass på gnr. 53/73 ved Sandebukten. Søknaden er vedlagt kart som viser plassering i terrenget, og målsatte tegninger av ny hytte. Randaberg kommune ber om behandling av søknaden i forhold til verneforskriften for Jærstrendene landskapsvernområde og uttale til dispensasjon fra pbl § 1-8 for tiltak i 100 m beltet langs sjøen.

Kommunen har gjort en vurdering ut fra kommuneplanbestemmelsene. Eksisterende fritidsbolig er av eldre dato og i dårlig stand, det er derfor naturlig å vurdere en endret plassering i forhold til landskap og omgivelser. Svaberget sør for dagens hytte nyttes av turgåere og eksisterende hytte medfører en uønsket privatisering av strandberget her. Rådmannen mener derfor at omsøkte tiltak vil medføre en fordel for området og omgivelsene, samtidig som de visuelle kvalitetene til fritidsboligen forbedres. Han legger videre til grunn at tiltaket ikke skal medføre naturinngrep som f.eks. terrengendringer. Eksisterende vei og biloppstillingsplass skal kun rehabiliteres. Rådmannens vurdering etter plan- og bygningsloven, er at omsøkte tiltak kan godkjennes og at omsøkte dispensasjoner kan innvilges.

### **Hjemmelsgrunnlag**

Jærstrendene landskapsvernområde ble vernet på ny etter naturvernloven ved Kronprinsregentens resolusjon av 12.12.2003. Naturvernloven er erstattet av lov om forvaltning av naturens mangfold av 19.06.2009 og § 48 i denne loven erstatter den generelle dispensasjons-hjemmelen § 6 i verneforskriften. Videre skal prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 om bærekraftig bruk, jf. § 7 legges til grunn ved utøving av offentlig myndighet. Statsforvalteren i Rogaland er satt til å forvalte verneområdet.

I følge verneforskrifta § 2 er formålet med landskapsvernet å ta vare på det egenartede natur- og kulturlandskapet på Jærstrendene med sine særmerkte strandtyper og de geologiske, botaniske, zoologiske og kulturhistoriske element som medvirker til å gi området et særpreg.

I følge verneforskriften § 3A-1 er alle inngrep og tiltak som vesentlig kan endre eller innvirke på landskapet sin art og karakter forbudt, herunder mellom annet nye kloakkutslipp og andre konsentrerte forurensninger, brenning og lagring av avfall, uttak eller utfylling av masse, grøfting, framføring av kabler og luftledninger, bygging og utbedring av veier, oppføring av bygninger, herunder tilbygg, andre anlegg og faste innretninger. Opplistingen er ikke fullstendig.

I følge verneforskrifta § 3A-9 er motorferdsel på land forbudt, herunder start og landing med helikopter. I følge § 4-6 er regelen ikke til hinder for motorferdsel og parkering på veier opparbeidet for biltrafikk.



I følge § 4-4 er reglene i § 3 ikke til hinder for vanlig vedlikehold og drift av eksisterende veier. Vanlig veivedlikehold omfatter ikke asfaltering av grusveier.

#### § 48 (*dispensasjonshjemmel*)

Forvaltningsmyndigheten kan gjøre unntak fra et vernevedtak dersom det ikke strider mot vernevedtakets formål og ikke kan påvirke verneverdiene nevneverdig, eller dersom sikkerhetshensyn eller hensynet til vesentlige samfunnsinteresser gjør det nødvendig.

Følgende to vilkår må begge være oppfylt for å kunne gi dispensasjon:

- Tiltaket kan ikke påvirke verneverdiene nevneverdig.
- Tiltaket må ikke stri mot formålet i vernevedtaket.

### **Vurdering**

Fritidsboligen ligger i Jærstrendene landskapsvernområde, og riving og oppføring av erstatningshytte og istandsetting av vei/parkeringslomme krever dispensasjon fra § 48 i naturmangfoldloven for å kunne gjennomføres. Statsforvalteren skal vurdere søknaden etter rettsprinsippene §§ 8-12, jf. § 7 i naturmangfoldloven. Det følger av Rundskrivet *Forvaltning av verneforskrifter* (Miljødirektoratet M 106-2014) at forvaltningsmyndigheten særlig bør vurdere presedensvirkningen av en dispensasjon.

#### § 8. (*kunnskapsgrunnlaget*)

Kunnskapsgrunnlaget er godt, og det foreligger forvaltningsplan for verneområdet.

Landskapsvernområde omfatter egenartet natur- eller kulturlandskap og verneformen nyttes for å ta vare på kulturlandskap i aktivt bruk. Det er ikke tillatt å sette i verk tiltak som kan skade eller i vesentlig grad endre landskapet sin art eller karakter i slike områder.

Omsøkte erstatningshytte ligger innenfor et hyttefelt på nordsiden av Sandebukten i Jærstrendene landskapsvernområde, og like nord for Børaunen fuglefredningsområde.

Verneområdet er her preget av bergstrand og kysthei, og strandsona er nyttet i friluftsliv-sammenheng som turområde. Viktig bevaringsmål her er å ivareta tilgrensende område sin internasjonale verdi som fuglebiotop.

#### § 9. (*føre-var-prinsippet*)

Prinsippet skal nyttes i tilfelle der det kan være tvil om konsekvensene for miljøet og verneverdiene. En erstatningshytte som omsøkt ligger innenfor retningslinjene som er gitt i forvaltningsplanen for Jærstrendene landskapsvernområde. Da hytten ligger innenfor eksisterende hyttefelt, er av samme størrelse som eksisterende hytte som fjernes, og flyttes lenger vekk fra sjøen og nærmere eksisterende hyttebebyggelse, ser vi ikke at tiltaket vil gi negativ presedensvirkning i forhold til andre søkere.

#### § 10. (*økosystemtilnærming og samlet belastning*)

Eksisterende hytte har naturtomt og ligger i ett hyttefelt på nordsiden av Sandebukten nær sjøen. En erstatningshytte vil bli trukket lenger vekk fra sjøen og komme nærmere øvrig hyttebebyggelse, samtidig som den ikke vil ha samme privatiserende effekt på strandsonen her.

Eksisterende hytte er godt synlig i landskapet, noe erstatningshytten også vil bli da den blir liggende noe høyere i terrenget. Det er lagt vekt på å integrere hytta i landskapet ved å videreføre lav plassering, slak takvinkel og lave gesimser. Størrelsen blir som tidligere, om lag 80 m<sup>2</sup> fotavtrykk, og en mønehøyde på 3,5 m. Hytten oppføres i tilsvarende tradisjonell stil og materialer som eksisterende hyttebebyggelse. En tørrmursforblending skal forankre bygget i terrenget og går over i liggende trekledning, som er med på å trekke bygget ned i terrenget. Fasadene skal ha en farge i



harmoni med omliggende terreng. Vinduene plassering hensyntar fuglevern ved at bygget ikke er gjennomlyst.

Omsøkte erstatningshytte vil ha liten innvirkning på landskapets art og karakter i forhold til dagens plassering. Materialbruk som omsøkt vil og gjør at hytten underordner seg landskapet ved å bli mindre dominerende.

Hyttetomten har tilkomstvei fra øst. Dagens grusvei er i dårlig forfatning og trenger å rehabiliteres. For å unngå kjøring fram til hytteveggen, søkes det og om å etablere en biloppstilling-/snuvare (35 m<sup>2</sup>) i enden av veien i en naturlig fordypning i terrenget, der bilen vil være mindre synlig. Ved rehabilitering av veien er det viktig at en nytter grus med en nøytral farge, som ikke skiller seg negativt ut i landskapet. Det skal derfor ikke nyttes «kvitgrus». Da veien går gjennom kysthei her, bør den istandsettes med ett bærelag av grus som får vokse til med naturlig vegetasjon fra kantene slik at den tilpasses landskapet.

§ 11. *(kostnadene ved forringing av miljø skal bæres av tiltakshaver)*

Søker er ansvarlig for at gjennomføringen skjer i samsvar med omsøkte plan og denne dispensasjonen. Byggearbeidet må ikke føre til forsøpling i området. Søker er ansvarlig for opprydding, og at avfall blir fraktet til godkjent mottak. Videre at inn- og uttransport av materialer ikke fører til slitasje og varige spor i terrenget.

§ 12. *(miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)*

Det er motorisert ferdselsforbud i verneområdet, utenom på opparbeidde veier. Inn- og uttransport må på ingen måte sette varige spor i terrenget.

Det er forbud mot brenning av avfall i verneområdet, og avfall skal fraktes til godkjent fyllplass. Eksisterende hytte fjernes i sin helhet, og strandberget tilbakeføres uten betongrester.

Lynghaien er en sårbar og slitesvak naturtype. En må derfor ta spesielt hensyn ved tilkjøring av materiell og unngå mellomlagring av materiell i lynghaien i byggeperioden. Eventuelt mellomlagring må skje på bart fjell.

Mønehøyden på hytten er relativt lav og en har i tillegg redusert takvinkelen fra 30° til 22° for å redusere silhuettvirkningen. Hytten skal ellers ha en farge i harmoni med omliggende terreng, for å dempe bygningen i landskapet.

Da hytten ligger like utenfor fuglefredningsområdet og tiltaket vil ha begrenset virkning på fuglenes livsmiljø, settes ingen tidsbegrensning av byggeperiode. Søker har ellers hensyntatt fuglelivet ved å unngå gjennomlys i hytten, for å redusere kollisjonsfare med vinduene.

Istandsetting av tilkomstvei og opparbeiding av parkering-/snuvare må skje med påføring av bærelag av grus som ikke skiller seg negativt ut i landskapet, men som med tiden glir naturlig inn i kystheien her.

Med hilsen

Per Kristian Austbø  
ass. fylkesmiljøvernssjef

John Inge Johnsen  
naturvernkonsulent



*Dokumentet er elektronisk godkjent*

---

Kopi til:

SJO FASTING AS	Havnegata 16	4306	SANDNES
Monica Ruud	Madlalia Terrasse 38	4044	HAFRSFJORD