



Eirik Skogland

Dato: 24.03.2022

POSTBOKS 372

Dokumentnummer: 22/1773-2

5501 HAUGESUND

Deres referanse:

Saksbehandler: John Karsten Vedø

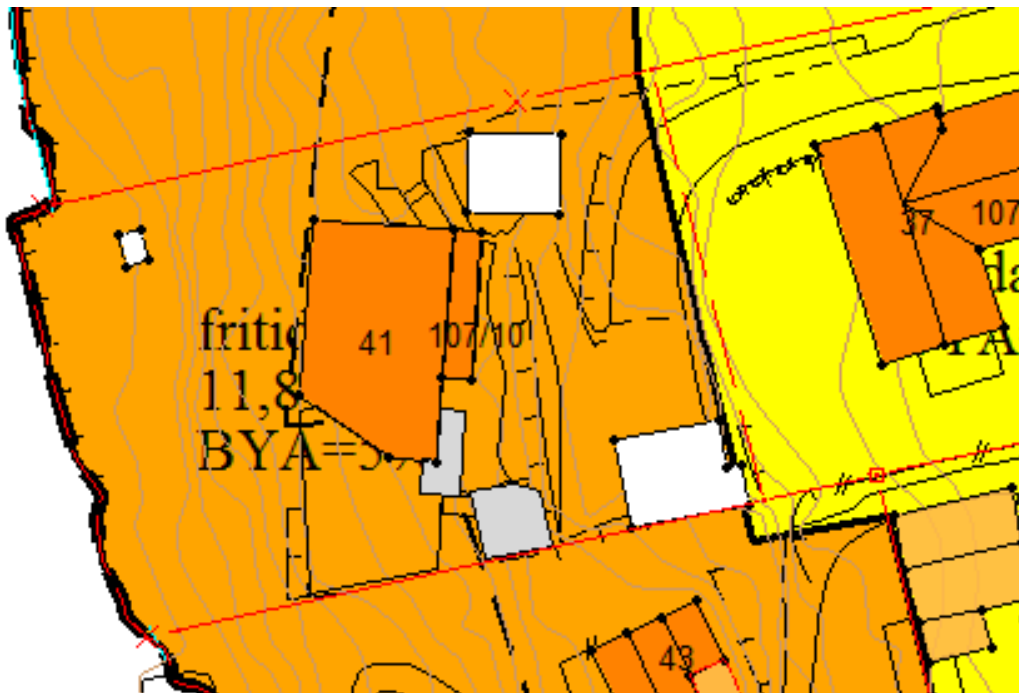
Rapport etter tilsyn - Carport, hagestue etc. - gnr. 107, bnr. 10 - Fosnavegen 41

Viser til vårt brev av 24.02.2022 og tilsyn på eiendommen den 17.03.2022.

Det ble den 17.03.2022 utført tilsyn etter plan- og bygningsloven § 31-7, tilsyn med eksisterende byggverk og arealer. Tilstede under tilsynet var Kirsten og Eirik Skogland fra eier, og John Karsten Vedø fra Karmøy kommune.

Grunnlag for tilsyn:

Karmøy kommune har i 2021 kartlagt bygninger som ikke er registrert i eiendomsmatrikkelen. På eiendom med gnr. 107, bnr. 10 er det registrert flere slike bygg. Disse er markert med grå og hvit farge på kommunale kart.



Observasjoner under tilsynet:

- De to bygningene som på kartet er markert med grå farge er takoverbygg over uteplass. Ett er frittstående (ca. 20 m²), og ett er tilbygg til fritidsboligen (ca. 10 m²).
- To større bygg som er markert med hvit farge på kartet er carport/garasje (ca. 40 m²) og hagestue (ca. 30 m²).
- Ett mindre bygg er revet. Dette har vi fjernet fra kartet.
- Ett mindre bygg ved bryggen er en sjøbod (ca. 3 m²) tilhørende nabo på bnr. 41.

Kommunens vurdering av forholdet:

- Takoverbyggene, carport/garasje, hagestue og sjøbod er søknadspliktige tiltak. Disse har et samlet bebygd areal på ca. 100 m².

For deres eiendom med gnr. 107, bnr. 10 er det ikke samsvar mellom reguleringsplanen og gjeldende kommuneplan. Reguleringsplanen, Plan nr. 545 – Reguleringsplan for Røyksund bru, sier fritidsbebyggelse. I kommuneplanen er arealet satt av til bolig.

Kommuneplanens arealdel kap. 1.5 har følgende bestemmelse: *Alle reguleringsplaner, godkjent før den foreliggende kommuneplanens godkjenning, gjelder foran kommuneplanens arealdel der arealbruken i reguleringsplanen er i samsvar med arealbruken i kommuneplanen. Dette gjelder også tiltak i 100-metersbeltet til sjø, der tiltaket er i samsvar med godkjent reguleringsplan med tilhørende bestemmelser. **I de tilfeller kommuneplanen viser annen arealbruk, kreves det endring av reguleringsplanen før tiltak som krever godkjenning i medhold av plan- og bygningslovens §§ 20-1 og 20-2, kan tillates.***

Dette betyr at det kreves en reguleringsendring før søknad om nye tiltak kan godkjennes. Alternativet vil være å søke om dispensasjon fra krav om reguleringsendring/kommuneplanens arealdel kap. 1.5.

1. Alternativ 1 er endring av reguleringsplanen, f.eks. fra fritidsbebyggelse til boligformål. Dersom reguleringsendring godkjennes må det søkes om disse tiltakene, og eventuelt bruksendring av fritidsboligen til bolig, når endringen er godkjent. En bør vurdere å gå sammen med nabo(er) om en slik reguleringsendring. Reguleringsendring er gebyrbelagt, og dere må kontakte et foretak som kan foreta arbeidet, og som kjenner prosessen.
2. Alternativ 2 er først å søke om dispensasjon fra krav om reguleringsendring. Får en dispensasjon, må det søkes om disse tiltakene, og eventuelt bruksendring av fritidsboligen til bolig, i etterkant. Får en avslag på dispensasjonssøknaden, må det foretas en reguleringsendring. Alternativt må tiltakene som er satt opp uten søknad og godkjenning rives.
3. Alternativ 3 er å rive/fjerne ikke godkjente tiltak.

Reguleringsendring før en søker om tiltakene anbefales.

Frist for tilbakemelding:

Dere må innen 15.05.2022 gi oss en tilbakemelding på hva dere vil gjøre for å rette forholdet. Prosessen med reguleringsendring vil ta minimum ett år.

Har du spørsmål?

Ta kontakt med Sektor areal- og byggesak, telefon 52857500. Saksbehandler kan kontaktes på telefon 52857237, eller e-post: jkv@karmoy.kommune.no

Med hilsen

John Karsten Vedø
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.