



John Jakobsen Syre  
Røyrvikvegen 19  
4280 SKUDENESHAVN

Dato: 30.11.2022  
Dokumentnummer: 22/9933-2  
Deres referanse:  
Saksbehandler: Evy Johannessen

## Tilsynsrapport - gnr. 50, bnr. 40 - Austre Karmøyveg

Tiltak:	Flere tiltak	
Byggested:	50/40	Austre Karmøyveg
Tiltakshaver:	John Jakobsen Syre	
Ansvarlig søker:		

### Tilsynsrapport

Karmøy kommune gjennomførte tilsyn på Fredtun den 28. november 2022. Tilsynet ble gjort i samsvar med plan- og bygningsloven (pbl) § 1-4 og kapittel 25. Rapport fra tilsynet følger vedlagt.

### Grunnlag for tilsynet

Varslet forhold.

### Deltakere på tilsynet:

Fra Kommunen:

- Evy Johannessen, saksbehandler tilsyn
- John Karsten Vedø, saksbehandler tilsyn
- Eiliv Staalesen, teknisk sjef

Eier representant:

- Kjell Arvid Svendsen
- Einar Vårvik
- John J. Syre
- Rune Sørensen
- Geir Dale

### Informasjon om saken

Fredtun har oppgjennom årene utført diverse tiltak på eiendommen uten å søke. Deler av eiendommen er i 100 meters beltet og i henhold til kommuneplan er det to formål på eiendommen, formål LNF (Landbruks-, natur- og friluftsområde) og formål FT (Fritids- og turistformål). Formål LNF er markert grønt på reguleringskart og formål FT er markert med lilla.

Både i strandsonen og formål LNF er det generelt byggeforbud, i strandsonen er byggeforbudet regulert i Plan- og bygningsloven (pbl) § 1-8, og for formål LNF er det regulert i kommuneplanens arealdel i henhold til pbl. § 11-7 nr. 5. For å kunne bygge i disse områdene kreves det derfor dispensasjon.

For de tiltakene som ligger i Formål FT krever normalt sett ikke dispensasjon, men siden området her er i strandsonen kreves dispensasjon fra Plan- og bygningsloven § 1-8. For de tiltakene som ligger i formål LNF

kreves dispensasjon fra kommuneplan. Og for de tiltakene som ligger i både formål LNF og 100 metersbeltet kreves det to dispensasjoner, en for formål LNF og en for § 1-8 i pbl.

En oversikt over tiltak som er søknadspliktige ligger vedlagt, her er også skrevet på hvilken type dispensasjon som kreves og om det kreves byggesøknad eller om tiltakene er unntatt søknadsplikt i henhold til byggesaksforskriften (SAK10). Oversikten er utarbeidet på bakgrunn av befaringer, utsendt mangelbrev og informasjon i styrevedtak (referanse 5/22) mottatt fra tiltakshaver.

Det er også lagt med et kart som viser godkjente tiltak på eiendommen og et flyfoto der grensen for 100 metersbeltet og formål FT er tegnet inn.

Den 21.04.22 mottok kommunen en dispensasjonssøknad for tiltak i strandsonen, det ble sendt et foreløpig svar fra kommunen den 01.06.22 (vedlagt). Det har vært flere befaringer på eiendommen, og den 28.11.22 ble det utført et tilsyn i henhold til pbl. § 25-2, da tiltakshaver ønsket veiledning for veien videre for å kunne ordne opp i de ulovlige forholdene.

### **Avvik**

Det er utført flere tiltak på eiendommen som ikke er omsøkt og som ikke har dispensasjon fra pbl. § 1-8 og formål LNF (se egen liste i vedlegg).

Å rette opp i de ulovlige forholdene kan skje på følgende måter:

- Søke om dispensasjon fra pbl § 1-8 og formål LNF, og deretter sende inn byggesøknad på tiltakene som er søknadspliktige dersom dispensasjon blir gitt.  
Dette forutsetter at dispensasjon blir gitt og byggesøknader blir godkjent. Dersom det blir gitt avslag vil saken bli fulgt opp som en ulovlighet i henhold til kapittel 32 – ulovlighetsoppfølging i plan- og bygningsloven.  
Det kan sendes inn samlede søknader for alle tiltakene, det må ikke sendes inn en dispensasjonssøknad/byggesøknad per tiltak.
- Reguleringsplan  
Det er mulig å lage en reguleringsplan for eiendommen for å få byggelinje mot sjø og eventuelt omfordele på arealformålene. Eiendommen er per i dag kun regulert gjennom kommuneplan. En ny reguleringsplan for eiendommen må da også ha egne reguleringsbestemmelser. Merk at selv om det blir regulert inn byggelinje mot sjø så er det kun dispensasjon fra pbl § 1-8 som unngås, det må allikevel sendes inn dispensasjonssøknad for formål LNF for de tiltak som er innenfor dette formålet. Dersom det blir en omfordeling av arealformålene i ny reguleringsplan og alle tiltakene da kommer innenfor formål FT slipper en begge dispensasjonssøknadene. Dette forutsetter at forslag til ny reguleringsplan blir godkjent.  
Reguleringsplan må utarbeides av en plankonsulent.
- Innspill til kommuneplanens arealdel  
Dersom en ikke ønsker å starte arbeidet med egen reguleringsplan for eiendommen, kan en gi innspill til ny kommuneplan som skal utarbeides, for å få byggegrense mot sjø og eventuelt omfordele arealformålene. Det vil bli mulig for innbyggerne å gi innspill til kommuneplanens arealdel via nett, det vil bli offentliggjort når det åpnes opp for at innbyggerne kan gi innspill.  
Det vil ta minimum 2 år fra arbeidet med kommuneplanens arealdel starter til den er endelig vedtatt, det må derfor sendes inn dispensasjonssøknader på allerede utførte tiltak nå, en kan ikke vente til ny kommuneplan foreligger.

Priser for dispensasjoner/byggesaker/regulering finner en i kommunens gebyrregulativ på Karmøy kommunes nettside: <https://www.karmoy.kommune.no/egenbetaling/bygge-og-reguleringssaksgebyrer/gebyrregulativ-areal-og-byggesak/>

## Observasjon

Korset som er oppført er ikke et søknadspliktig tiltak, det er kun avhengig av dispensasjon. Siden det er lagd av stein antas det at det er en viss tyngde på det som kan være farlig dersom en får det over seg.

Vi ber derfor om at det sendes inn en redegjørelse for hvordan korset er montert og sikret for fall, siden vi ikke vil få denne informasjonen via en byggesøknad.

## Frister for å lukke avvik/observasjon

- Sende inn dispensasjonssøknader: **31.01.23**
- Sende inn byggesøknader og skjema for unntatt søknadsplikt: 2 måneder etter godkjent dispensasjonssøknader
- Bestilling av oppstartsmøte for utarbeidelse av reguleringsplan: **31.01.23**
- Frist for å sende inn redegjørelse i forbindelse med sikring av kors: **31.12.22**

Dersom kommunen mottar dispensasjonssøknad eller bestilling av oppstartsmøte for reguleringsplan innen fristen vil vi avvente videre oppfølging av ulovlighetene til saken er behandlet.

## Send inn tilbakemelding

Dersom dere har tilbakemelding på tilsynsrapporten må den sendes inn til kommunen innen 22. desember 2022.

Med hilsen

Evy Johannessen  
saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*