

Karmøy kommune
Tekn. avd.- byggesak
Postboks 167
4291 Kopervik

Eiendom: Gnr. 74 bnr. 2 – Ytralandvegen, 4250 Kopervik
Reguleringsplan: Ikke regulert
Kommuneplan: LNF- område

I MEDHOLD AV PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 19- 1 SØKES DET DISPENSASJON FRA:

- Plan- og bygningslovens §1-8 vedrørende byggeforbud i 100- metersbeltet langs sjø
- Plan- og bygningslovens §11-6 vedrørende virkning av kommuneplan, herunder avsatt formål til landbruk, natur og friluft (LNF)
- Plan- og bygningslovens §29-4 vedrørende avstandsbestemmelsene

I forhold til avsatt formål vil det være hensyn til natur og friluft som er relevant for omsøkt tiltak. Dette er i stor grad sammenfallende med hensyn som skal vurderes i henhold til pbl §1-8 og vurderes derfor samlet.

Begge disse er vurdert ved oppføring av bygningen og vil i liten grad bli endret som følge av tiltaket. Eiendommen er begrenset i størrelse og er i sin helhet i bruk til fiskerivirksomheten til Veiding AS, som beskrevet i opprinnelig søknad.

Bygningen har både utforming og planløsning som tilsier en annen bruk enn formålet naust legger til rette for. I opprinnelig søknad er bygget beskrevet som sjøhus, men er gitt bygningskode 245 som er naust. Det ville vært mer korrekt å bruke bygningskode 248 Annen fiskeri- og fangstbygning også den gang og det er dette omsøkt bruksendring nå retter opp i.

Eiendommen har vært nyttet til fiskeri helt siden starten og M/S Veiding har hatt sin hjemmehavn her siden 40- tallet. Det meste knyttet til virksomheten foregår fra denne eiendommen. Hele 1. etasje er i bruk til lagring av fiskeriuutstyr, mens 2. etasje i dag er innredet med kontor, arkiv, bad og oppholdsrom, som omsøkt i 2008. Etter bruksendringen vil man i større grad kunne ta i bruk 2. etasje til det som hele tiden har vært tiltenkt. Bruken vil som nevnt i liten grad være endret, men det er et stort behov for å også benytte arealene til overnatting i forbindelse med av- og påmønstring. Mannskap kommer tilreisende og kommer da som oftest dagen før. Ved hjemreise er dette som regel dagen etter at båten kommer til kai. I dag er foretaket avhengig av å innlosjere mannskap på hotell og dette er svært lite hensiktsmessig. Det er avstand til nærmeste hotell og fører til store og unødvendige kostnader. Dette fremstår som svært unødvendig når det ligger til rette for denne bruken i eksisterende bygg.

Ut fra historikk, dagens situasjon og at nærmeste naboeiendom er lagt ut til formål industri vil det ikke være verken natur- eller friluftshensyn å ta hensyn til. Eiendommen og området er allerede privatisert og allmenhetens tilgang til strandsonen blir ikke endret ettersom bruken og virksomheten er den samme som i dag.



Det har vært dialog med nabo i lengre tid i forhold til ny avstandserklæring for redusert avstand til nabogrense. Både bruksendringen og omsøkt terrasse, som allerede er etablert, betinger enten samtykke fra nabo eller dispensasjon fra avstandsbestemmelsene.

Nabo gav samtykke til plassering nærmere grensen når bygget ble oppført. Det har også vært dialog med nabo vedrørende etablering av terrassen og det var nabos forslag å dra denne helt ut til grensen. Terrassen er imidlertid ikke søkt om, og dette er selvfølgelig beklagelig. På godkjente tegninger er det tegnet inn terrassedør mot sør-vest og denne ble også satt inn ved oppføring av bygget. Det er jo da naturlig å anta at det skulle være en mulighet til å komme seg ut her, men tanken den gang var at terrenget mot nord-vest skulle gå mer ut på siden slik at terrassen hadde vært på bakken, tilsvarende som på nord-vestsiden.

Som man kan se på tegninger er det etablert en støttemur under terrassen og denne var utgangspunktet for størrelse på terrassen. Støttemuren har større avstand til grensen, men når arbeider pågikk foreslo nabo å trekke den ut. Han kunne den gang ikke se noen grunn til å trekke den tilbake så lenge den ikke gikk over grensen. Det ble uttalt at terrenget her er bratt og at avstanden ikke ville ha betydning for hans eiendom.

Det er også dette som må legges til grunn i vurderingen av dispensasjonen. Terrassen er i direkte tilknytning til platting på bakken mot nord-vest og er etablert på søyler over kaiareal. Terrassen fungerer dermed også som tak og skjerming for fiskeutstyr som lagres utendørs. Det er god høyde under terrassen og det er helt åpent over kai og mot naboeiendommen. Plasseringen hindrer ikke tilkomst til nabo sin eiendom verken over kaien eller fra hans egen eiendom mot nord-vest.

Formålet bak pbl. § 29-4 er bl.a. brannvern hensyn og behovet for å sikre lys og luft mellom bygg og en viss avstand mellom nabobebyggelse.

Brannvern hensyn er bekreftet ivarettatt og er dermed ikke en problemstilling.

Lys og luft mellom bebyggelsen er heller ikke relevant ettersom omsøkt bygning ligger ytterst på kaien og naboeiendommen er over 2,3daa stor. Nærmeste avstand mellom omsøkt bygg og boligen til nabo er ca. 12,5m, målt i luftlinje fra hjørne til hjørne mellom bygg. I realiteten vil avstanden være større på grunn av høydeforskjell i terrenget.

For terrassen er det enda større avstand til nabobebyggelse og den vil ikke berøre noen av de hensyn 29-4 er satt for å ivareta. Naboens eiendom ligger vesentlig høyere i terrenget slik at utsyn og utsikt ikke blir berørt. Terrassen vil i liten grad være synlig fra naboens eiendom og tiltakshaver vil i svært liten grad ha innsyn på naboens eiendom.

Vi legger til grunn at avstanden til nabogrensen er en eksisterende situasjon som i liten grad blir endret som følge av tiltaket. Nabo har allerede godkjent avstanden både med erklæring og sin deltakelse og passivitet i forhold til terrassen.

Det er ingen kvalifiserte ulemper med plasseringen og vi anser vilkår for dispensasjon som oppfylt.

Vi vil vise til at Veiding AS er en lærebedrift og har hatt lærlinger med i driften de siste 4- 5 årene. Dette er naturligvis til stor nytte for begge parter, men forutsetter også at forholdene er tilrettelagt. Ofte er ikke lærlinger hjemmевærende her og det er viktig at disse blir ivarettatt på en god måte både i driften, men også ved av- og påmønstring. At det kan tilbys overnatting hvor båten legger til kai er en stor fordel og betryggende for begge parter. Slik situasjonen er i dag har det vært tvil om det fortsatt skal kunne tilbys lærlingplass, men det er nå inngått avtale med ny lærlingplass fra høsten 2023 i regi av skolen. Lærling er ikke hjemmевærende her og det vil altså være behov for å tilby overnattingsmuligheter når båten ikke er på sjøen.



Etter vår vurdering er det en stor fordel at Veiding AS kan fortsette sin virksomhet her slik den har gjort i over 80 år, og fortsette å kunne tilby lærlingplass til et yrke som sårt trenger det. Vi vil også vise til at den godkjente bruken/ formålet i liten grad samsvarer med den faktiske situasjonen, og det som ble lagt til grunn i 2008. Omsøkte tiltak vil i liten grad føre til endringer, men vil altså rette opp i at «feil» bygningskode ble benyttet ved godkjenning av bygget. Fiskeribygning vil altså være korrekt begrep/ formål i dette tilfellet, fremfor naust.

Avslutningsvis vil vi vise til at saken er relativt unik og det er derfor ikke fare for presedens. Veiding AS er også leietaker i bygget og på den måten bidrar virksomheten til en inntektskilde for garden, ref. at eiendommen er avsatt til LNF formål.

Etter en samlet vurdering vil fordelene med dispensasjon være klart større enn ulempene og vilkår i plan- og bygningslovens §19-2 vil være oppfylt.

Med vennlig hilsen

Olav Liknes

