

Karmøy kommune  
Rådhuset  
Postboks 167  
4291 Kopervik

19.11.2020

Torggata 10  
5525 Haugesund

+47 52 70 79 70  
haugesund@holon.no

Gnr. 110/bnr. 79

## **Søknad om godkjenning av ulovlige tiltak med søknad om dispensasjon fra pbl.**

Det vises til Karmøy kommunes registrering og befaring av ulovlig oppførte tiltak på eiendommen av 19.03.20 og 04.06.20, samt tiltakshavers redegjørelse for tiltakene av 07.04.20.

Holon Haugesund as, (tidligere OPUS arkitekter as) var ansvarlig søker og prosjekterende ARK ved søknad om rammetillatelse for fritidsboligen i 2013, men ikke for gjennomføringen av tiltaket. Vi har følgelig ikke vært informert om de ulovlige forholdene før tiltakshaver engasjerte oss som søker for å få tiltakene godkjent i ettertid.

Denne søknaden omfatter følgende tiltak på eiendommen:

- **Tilbygg til fritidsbolig**

Gjelder overbygget hagestue utformet som tilbygg i form av forlengelse av fritidsboligen begrenset av bergvegg i vest. Oppgitt BYA er fotavtrykk på bakkeplan.

Påbegynt bod inntil hagestuen mot nord registrert på befaringen, er revet og er ikke en del av søknaden.

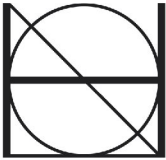
- **Frittstående takoverbygg**

Gjelder overbygget hagestue utformet som frittstående bygg begrenset av bergvegg mot vest. Oppgitt BYA er fotavtrykk på bakkeplan.

- **Natursteinsmurer og terrengendringer**

Gjelder terrengendringer som i hovedsak er utført i forbindelse med grunnarbeidene for fritidsboligen.

Godkjent høydebeliggenhet for hytta medførte spreningsarbeider som ga overskuddsmasser som tiltakshaver i samråd med utførende grunn-entreprenør, benyttet til å mure terrasseringer i den sterkt skrånende sør-østre del av tomta. Terrengendringene øker brukbart oppholdsareal ved hytta, gjør sjøadkomsten mer tilgjengelig og skjuler samtidig nedgravd septiktank.



Fritidsboligen er plassert så langt nord på eiendommen som mulig for å oppnå størst mulig avstand til sjøen. Begrenset areal på egen eiendom sammen med høydeforskjellen mellom adkomstveg og inngang til hytta, har det gjort det nødvendig å løfte terrenget på denne siden av hytta for å bedre adkomst til hytta. Forstøtningsmur i nabogrense er utført i betongstein og inn på naboeiendom i naturstein.

- **Levegg og gjerder**

Gjelder levegg mellom fritsbolig og nabogrense mot nord-øst, samt inngjerding og sikring av eiendommen.

Leveggen opptar høydeforskjellen mellom adkomstsiden mot nord og oppholdsiden mot sør og tjener både som vindskjerming og sikring mot husdyr.

Eiendommen har gjerdeplikt mot naboer for sikring mot at husdyr forviller seg inn. Gjerdene tjener samtidig som rekkverk/sikring mot bratte skrenter og er til dels utført i trespiler og til dels som enkelt nettinggjerde. På øvre terrasse murt med naturstein, er det montert glassrekkverk for personsikkerhet og minimum visuell skjerming.

- **Terrasser og plattinger**

Gjelder opparbeidede uteoppholdsarealer på sørsiden av hytten anlagt på ulike terrengnivåer og med ulike materialkvaliteter som betong, skifer og tre.

- **Adkomst til sjøen**

Gjelder adkomststi mellom hytte og båtfeste og brygge ved sjøen anlagt dels med murte trappetrinn av naturstein direkte på berg og dels som gruslagt sti.

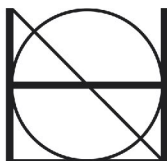
Trapp i tre ned til sjø/båtfeste registrert på befaringen, er revet og er ikke en del av søknaden.

- **Brygger, murer og plattinger ved sjøen**

Gjelder tiltak ved sjøen.

Levegger og gjerder registrert på befaringen, er revet og er ikke en del av søknaden.

Brygger utført som stålkonstruksjon med tredekke delvis oppført som erstatning for eldre steinbrygge som ble revet i forbindelse med utførte



grunnarbeider tilknyttet vann og avløp i sjø.

I nabogrensen ned mot sjøen er det anlagt en lav, avtrappende forstøtningmur av betongstein som fanger opp en oppfylt myr på naboeiendommen.

Langs nedre del av sjøadkomsten er det murt mindre forstøtningmurer for terrasserte plattinger.

Treterrasser registrert ved tilsyn er revet og inngår ikke i søknaden.

- **Mur og terrengendring ved p-plass mot vest**

Gjelder mindre terrengendringer, lav forstøtningmur og planering i forbindelse med anlagt parkeringsplass i eiendommens nord-vestre hjørne.

Adkomstveg til fritidseiendommen anlagt på naboeiendom omhandles i egen redegjørelse.

### **Søknad om dispensasjon**

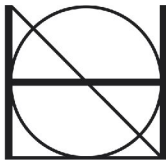
Godkjenning av de ulovlig oppførte tiltakene er avhengig av dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen i plan og bygningsloven, fra LNF-formålet i kommuneplanen og fra kommuneplanens maks arealgrense for fritidsbolig i uregulert område i strandsonen. Det søkes om dispensasjon for disse forholdene.

Da fritidseiendommen i sin helhet ligger innenfor 100 meters beltet langs sjø, anses alle utførte tiltak som søknadspliktige i henhold til § 1.8 i pbl, og det søkes herved om dispensasjon for alle.

Den godkjente fritidsboligen er etablert på en tomt som i utgangspunktet bestod av bratte svaberg ned mot sjøen med et flatere parti helt i nord hvor hytta ble plassert så hensynsfullt som mulig i forhold til landskap og sikt fra sjøen. Det var allerede etablert en enkel landbruksvei frem til eiendommen og en adkomst over svabergene ned til båtfeste med en brygge av naturstein utfylt i sjøen. Tiltakene som er utført uten søknad i ettertid er av en karakter som utnytter disse særegne kvalitetene, samtidig som de tilrettelegger for en god og fornuftig bruk av eiendommen på fritidsboligens premisser. Utover inngjerdingen som er et resultat av landbruksdrift i form av sauebeite på naboeiendommen, kan en vanskelig se at tiltakene berører allmenhetens interesser mer enn den godkjente hytta allerede gjør. Det bør derfor kunne gis dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen slik at de ulovlig oppførte tiltakene kan godkjennes i etter tid.

I kommuneplanens arealdel § 9.1 åpnes det opp for at eksisterende fritidsboliger i 100 metersbeltet mot sjø kan ha et samlet areal på inntil BYA =80m<sup>2</sup> hvorav 20m<sup>2</sup> kan være en selvstendig bygning som uthus eller aneks.

HOLON



Godkjent fritidsbolig har et BYA = 63,5m<sup>2</sup>. Oppført tilbygg og frittstående takoverbygg har henholdsvis et BYA=10,2 og 10,5m<sup>2</sup>. Samlet BYA for fritidsboligen er da 84,2m<sup>2</sup>, en overskridelse på 4,2m<sup>2</sup> av kommuneplanens begrensning.

Det søkes herved om dispensasjon fra kommuneplanens arealbegrensning for en mindre overskridelse tilknyttet et lavt, åpent, frittliggende takoverbygg som er oppført som klimabeskyttelse og som ikke har vesentlig betydning for opplevelsen av eiendommens totale utnyttelse. Det bør derfor kunne gis dispensasjon fra kommuneplanens arealbegrensning.

Vi håper med dette at Karmøy kommune kan behandle søknaden om godkjenning av de ulovlig oppførte tiltakene med positivt utfall for tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

**Atle Strønstad**  
Sivilarkitekt/daglig leder Holon Haugesund