

# SØKNAD I FORBINDELSE MED ULOVLIGHETSOPPFØLGING

## ARKIVSAK 20/25975

### For tiltak på følgende eiendom: Gnr 50 Bnr 13

Adresse : Austre Karmøyveg 870

#### Søknad innsendes av:

Jarl Olav Torkelsen; Postboks 216, 4297 Skudeneshavn. M: 913 78 912

### I forbindelse med overnevnte sak om ulovlighetsoppfølging som er registrert på vår eiendom, så har jeg valgt å dele opp saken i 2 deler.

**Del 1** tar for seg det som er registrert og etter byggherres oppfatning er innenfor hva en kan tillate seg å utføre på egen eiendom, og som derav bare krever en redegjørelse for å konkretisere tiltakene som er utført.

**Del 2** tar for seg de deler som krever søknad og dispensasjoner ihht. til regelverket. Denne delen har ikke vært tilsiktet ulovlighet fra eiers side; men beror mer på at undertegnede har levd i en rettsvillfarelse av hvilke tiltak som er søknadspliktige på egen eiendom. Oppfatningen har dannet seg ut fra 2 ting; den ene er oppmykningen en har sett i de senere årene med tanke på hvilke byggetiltak en skal søke om og hva som er unntatt fra søknadsplikt. Den andre er at det foreligger en reguleringsplan- 193 for Auste Falnes, fra 20.05.2010 som tiltakshaver tok initiativ til. Der en har lest § 10 om «gjenreisning av bebyggelse og anlegg» som en godkjenning av å utføre tiltaket, da det er snakk om et erstatningsbygg, men med en nødvendig endret plassering. Ulovligheten vil da være at den bryter med § 23 «lokalisering videreføres», og derav kreves det at en må søke om dispensasjon. At en da etter en påpekning av ulovligheten fra kommunens side ønsker å få dette etterbehandlet med en søknad er legitimt for begge parter.

Det er slik tiltakshaver ser det gitt ganske vidtrekkende rammer for å forvalte kulturmiljøet på husmannsplassen om en leser reg. planens § 10 «Uavhengig av landbruksdrift tillates bygningsmessige tiltak ved utvikling og forvaltning av eksisterende bebyggelse på husmannsplassen. Det er tillatt med gjenreisning av bebyggelse og anlegg med tilknytning til husmannsplassen så lenge arbeidene utføres i samsvar med planbestemmelsenes § 22 – 25.

For å danne seg et grunnlag av det prinsipielle i slike saker og prosesser som Karmøy kommune her har startet med opprydning av hele 8000 uregistrerte bygg; har en rådført seg med en profesjonell aktør. En har bl.a. Studert liknende saker der en alt har fattet vedtak, og sammen med denne dannet seg et bilde av veien videre.

En ser at deler av de påpekninger en har bedt om i anmodninger om redegjørelser eller informasjon om søknadspliktige tiltak etter befaringer fra byggetilsynet, synes å frafalles eller unnlates i den videre delen av byggesaksbehandlingen. En går ut fra at tilsynet er grundig dokumentert fra befaring i form av visuelle foto så vel som tekst, og at frafallet i påpekninger etter tilsyn da skyldes mer pragmatiske forhold for å fatte vedtak ut fra fornuftige vurderinger av sakene.

Søker ser det som udelt positiv at kommunen synes å innta denne pragmatisk holdning til de innsendte saker, sett ut fra de vedtak som er fattet, der en har bedt om innsyn.

En forutsetter at saksbehandlingen og lovgrunnlaget videre tolkes likt i de enkelte saker som kommer inn til behandling. JFR HR-2019-273-A: Prejudikat. Høyesterett kommer her med en prinsipiell uttalelse om rettsanvendelsesskjønn og forskjellsbehandling. Dommen slår fast at det gjelder et likhetsprinsipp også for rettsanvendelsesskjønn.

Dette må få betydning for at relativt sett like saker behandles likt.

## **Del 1: Redegjørelse:**

### **Redegjørelse for tilbakeføring av vei på Auste GNR/BNR 50/45 og 50/13**

Søker er eier av 50/45 og deleier av 50/13 (Husmannsplassen).

Jeg og min familie har de siste åra brukt mye tid og krefter med å vedlikeholde samt utbedre denne husmannsplassen som en del av å ta vare på familiens historie og den lokale historie. Vi er vel som familie over snittet interessert i å ivareta vår kulturhistorie, og sikre forvaltning av vår del av kulturarven.

Vårt arbeid har mye bestått i vedlikehold, utbedring og gjenoppbygging, alt fra små detaljer til større tiltak. Alt dette for å holde på de særegenhetene husmannsplassen rommer, som gjør at vår familie og framtidige generasjoner kan bruke området til ferie og rekreasjon samtidig som historien blir ivaretatt på en framtidsrettet på en bærekraftig måte.

Arbeidet med å tilbakeføre veien er i denne forbindelse en del av de utbedringer som er utført. Selv om at de store tomtene som er utskilt fra husmannsplassen nok kan betegnes som delvis innmark, så har vår tilnærming til området vært at det er åpent for allemannsretten som annen utmark.

Dette er en gammel veitrase som har vært tilgjengelig mellom hovedbruket Auste og Snikkerstykke gjennom flere generasjoner. Veien strekker seg videre ned mot sjøen. Husmannsplassen er fra rundt 1730, og Snikkerstykke ble utskilt fra Hovedbruket Auste i 1954, og min eiendom gnr 50 bnr 45 ble utskilt fra 50/13 i år 2010.

Veien var gjengrodd, slik en ser også på flere gamle veger i kommunen som av forskjellige årsaker ikke blir brukt, eller vedlikeholdt. Store deler av veien var ødelagt av vanntilsig som har øket kraftig de siste åra. Denne erosjonen har på mange måter transformert og ødelagt det opprinnelige landskapet, og tatt bort den opprinnelige funksjonalitet som var fra gammelt av. For å forstå kulturhistorien som plassen rommer er vegen et viktig detaljelement for å konkretisere datidens ferdsel. For å ivareta veien og den kulturhistoriske verdi hvordan veien bandt familiene på plassen sammen, ble det gjort tiltak for å tilbakeføre landskapet til å bli mer robust for å holde på de stedlige masser som var gjengrodd eller vasket bort. Utførelsen gikk på å ta av det øverste jordlaget på veitraseen som var gjengrodd, flytte masser som hadde beveget på seg, for så å få veien drenert og gruset topplaget. Veien er nå tilbakeført

og blitt brukervennlig og funksjonell for natur- og friluftsmål. Veien vil på sikt gro seg til, men bærelaget er nå sikret på en bedre måte. Resultatet av arbeidet med vegen har økt tilgjengeligheten for allmenheten i strandsonen og brukervennlighet er sågar også bedret i form av at det er satt inn en gjerdeklyver fra KK på området. Ut fra de samlede tiltak ser en at bruken av området har tiltatt, noen eier er tilfreds med.

### **Redegjørelse for utfylling i sjø og 2 brygger:**

Samtidig med tilbakeføring og drenering av gammel veitrase ble det utført en etter eiers mening helt nødvendig sikringsjobb av de stedlige masser i strandområdet, etter at området var utsatt for naturskade.

Orkan og stormflo og høy vannstand kombinert med oppstuvning har de siste åra gjort store skader i dette strandområdet. Området var på mange måter blitt transformert etter naturskaden, ved at stedlige masser var erodert bort gjennom det en kaller «slamming», med den følge at store blokker av stein mistet bæring og ble forflyttet i området. Etter naturens herjinger ble også flere steinblokker liggende usikret og det var uforsvarlig å passere i området med tanke på helse, miljø og sikkerhet. Under arbeidet har det **ikke** blitt tilkjørt noen masser, kun omrokking av stein som lå der fra før. Med tanke på risiko for erstatningsansvar ser eier seg nødt til å foreta seg tiltak. Eier har ikke vært bevist på at dette eventuelt skulle være søknadspliktig.

Vedlagt har jeg også laget en fotomontasje over stormen «Frank» sine herjinger på naturen på eiendommen. Der kan en se at bølger som har truffet inne på land på rundt 11 M.o.h.

DSB har i 2011 publisert en veileder «Håndtering av havnivåstigning i kommunal planlegging», revidert september 2016. Av denne fremgår det noen viktige punkt. *«Resultatene i rapporten viser også at kommunene har en pragmatisk tilnærming til havnivåstigning, spesielt knyttet til høydejustering mellom ny og eksisterende bebyggelse. Kommunenes arbeid handler i hovedsak om å unngå økonomiske tap, og skader på boliger og næringsbygg som følge av stormflohendelser eller havnivåstigning»*

Bl.a. står det oppført følgen tiltak:

#### *2. Byggetekniske og kommunaltekniske tiltak.*

- *Heving av vei.*
- *Heving av byggegrunn.*
- *Forsterking /dimensjonering av konstruksjon for å tåle vanninntrenging.*
- *Flytting av hus.*
- *Forsterking/dimensjonering av konstruksjoner for å tåle «slamming» (bølgekrefter nedenfra).*

- *Konstruksjon/ombygging av bygg og anlegg for å slippe gjennom lufttrykk og vanntrykk som trenger inn i fyllinger.*

Bryggerammen er satt opp kun for bruk om sommeren. Bryggetoppen er fjernet resten av året. Brygga blir brukt til fortøyning av landstedsbåt og plassering av et lite akvarium som er blitt veldig populært for barna i familien som er tilknyttet Auste.

Innfestningsmetoden en har benyttet er at en har laget hull i fjellet der en har guset fast armeringsjern. Dette er en skånsom måte, med liten synlighet, og lite eller ingen endring sett opp mot bevaring av det eksisterende landskapet.

Den andre brygge plattform er på ca. 5m<sup>2</sup> som ble bygget av terrassebord for ca. 30 år siden. Denne plattformen brukes når bryggerammen ikke egner seg grunnet høyvann/dårlig vær. Denne er en ramme som er plassert i en naturlig grop i strandsonen og det er benyttet samme innfestningsmetode. Bryggerammen og plattformen sperrer ikke for fri ferdsel i strandsonen, snarer øker tilgjengeligheten.

Signatur:

Jarl Olav Torkelsen / tiltakshaver

## Del 2

### Naustbod

## SØKNAD OM DISPENSASJON

### For tiltak på følgende eiendom: Gnr 50 Bnr 13

Adresse : Austre Karmøyveg 870

#### Søknad innsendes av:

Jarl Olav Torkelsen; Postboks 216, 4297 Skudeneshavn. M: 913 78 912

#### Jeg/vi søker om dispensasjon fra :

- Reg. Plan – 193 – Reguleringsplan for Auste, Falnes
- Plan og bygningsloven (pbl.)

#### Jeg/vi søker om dispensasjon fra følgende bestemmelser i tilknytning til overnevnte :

- PBL § 1-8 Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag
- § 23 - Reg bestemmelser – «lokalisering videreføres»

#### For å kunne bygge/gjøre:

Erstatningsbygg naustbod

#### Det søkes om permanent dispensasjon PBL §19-1

#### Begrunnelse/drøfting for dispensasjonssøknaden:

PBL §1-8 er for å regulere 100 metersbeltet. Her foreligger allerede en plan som ligger innenfor 100 meters beltet. Denne planen beskriver LNF området rammer tilknyttet husmannsplassen Auste slik: § 10 «Uavhengig av landbruksdrift tillates bygningsmessige tiltak ved utvikling og forvaltning av eksisterende bebyggelse på husmannsplassen. Det er tillatt med gjenreisning av bebyggelse og anlegg med tilknytning til husmannsplassen så lenge arbeidene utføres i samsvar med planbestemmelsenes § 22 – 25.

En må gå ut fra at for en allerede eksisterende plan er tatt vurderinger ut fra hensynene i lovens formålsparagraf der bærekraftig utvikling, langsiktige løsninger og konsekvenser for miljø og samfunn er nevnt.

Tiltaket vil slik vi vurderer det ikke ha noen negative konsekvenser for miljøet i strandsonen, for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne hensyn. Helse, miljø og sikkerhet samt tilgjengelighet vil ikke endres noe ut fra endring en søker om i tiltaket. Tilgjengeligheten vil øke for den allmenne ferdsel, da bygget blir flyttet bort fra trase for vei. Med tanke på landskapet så vil bygget nesten bli skjult fra sjøsiden gitt den eksisterende topografien med stort fjell foran tiltaket som skjærer det mot sjøsiden. Topografien er her med på å gi en naturlig deling til det som må

sies å være det naturlige allmenne ferdsels området, og endringen på tiltaket det nå søkes om å dispensere vil ikke gi noen endring på dette området.

Tiltaket kan heller ikke sies å virke noe mer privatiserende enn hva åpningene i planen gir i dagens situasjon, og allmenhetens vil fra tiltaket art gis bedre mulighet for ferdsel og opphold som bading, fiskeing, rasting i strandsonen.

### **§ 23 «...lokalisering videreføres»:**

Ved sjøen ble det revet et gammelt lite båtnaust på ca. 15 M2 som var bygget på 50-60 tallet. Naustet var i svært dårlig stand og falleferdig. Det ble ikke sett på som hensiktsmessig og forsvarlig å sette opp ny bod på samme sted grunnet orkan og kraftig stormflo som oppgjennom årene hadde ødelagt denne nausttomta. Havet gravde rett og slett ut fundamentet inne på land. Etter dette ble vi nødt til å utføre tiltak for å skape en mer robust løsning, for å unngå videre økonomiske tap og skader, samt sikre seg opp mot risiko for å utsette seg for skadeserstatningsansvar.

Ny bod på 12,5 m2 til å lagre fiskeutstyr ble i 2018 satt opp ca. 10 M. ovenfor det gamle båtnaustet. (28 M fra sjøen) Fordelen med å flytte naustet medfører sikrere plassering og bedre trase og tilgang til strandbeltet som er regulert til for natur- og friluftsmål. Flyttinga vil også medføre bedre tilgang til en gjerdeklyver som brukes av turgåere. Gjerdeklyveren er levert av Karmøy Kommune og er plassert nord for boden.

Tiltakets plassering vil som søkt ikke bryte med formålet bak planen, og gir ingen forringelse med tanke på helse, miljø, sikkerhet og samfunn. Hensynene bak bestemmelsene i reguleringsplanen vil ikke bli vesentlig tilsidesatt ved at det ble gitt dispensasjon.

**SIGNATUR:**

Jarl Olav Torkelsen / tiltakshaver