

Redegjørelse

Sak 21/4725

Eiendom: Gnr. 109 bnr. 34 – Fosnavegen 434, 5546 Røyksund
Reguleringsplan: Uregulert
Kommuneplan: Nåværende naust/brygge

Kommunens fremstilling av saken i brev av 7. mars 2023, stemmer ikke med kommunens tidligere tilbakemeldinger. På vegne av Inge Johannes Froestad ber vi derfor kommunen om å gjøre en ny vurdering av denne saken.

Vi vil også påpeke at grunnlaget som kommunen brukte i 2007 er feil, da det står i saksutredningen at eksisterende brygge ble krevd revet i forbindelse med flytting av naust i 1974.

Byggetillatelse

I søknaden til Karmøy kommune som gjaldt flytting av naust, datert 26. juni 1974, står det:

«Jeg tillater meg med dette å søke om å få flytte naustet på min eiendom gr. nr. 50 br. nr. 34 Fosen.

Naustet ble i sin tid satt opp midlertidig der det nå står. Dette var for at det ville bli endel arbeid med den endelige tomten da den lå midt i en steinur. Uren er nå tatt ut og steinen er brukt til planering og brygge.»

Kommunen godkjente så søknaden:

«Forslag til vedtak:

Bygningsrådet godkjenner flytting av naust på eiendommen gnr. 50, bnr. 34 som omsøkt.

Vedtak: Forslaget tiltres»

I saken er det referert til gnr. 50. Vi legger til grunn at dette er en skrivefeil da saken åpenbart handler om eiendom 109/34, som vist på kartet som fulgte søknaden.

Selv om bryggene ikke er nevnt spesielt i selve vedtaksteksten, er det klart av beskrivelsen i søknaden at tiltaket også innebar planering og etablering av brygge. På denne tiden hadde også kommunen bygningskontroll, slik at det er lite sannsynlig at det ble utført arbeider som var i strid med tillatelsen. Det må derfor legges til grunn at de etablerte bryggene var en del av godkjenningen fra 1974. Bildedokumentasjon fra 1982 som Froestad besitter, viser også naustets nye plassering og at det er en brygge utenfor dette.

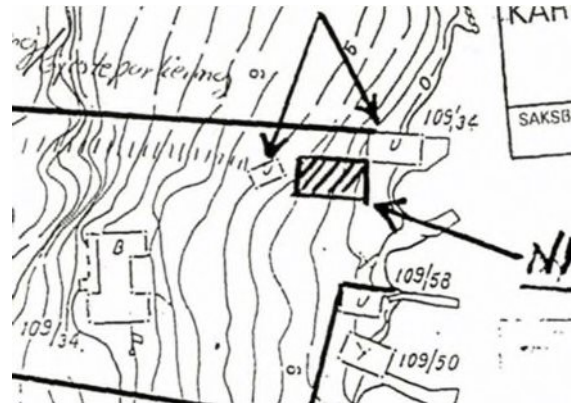


I 1993 ble det gitt tillatelse til riving av naustet til fordel for en ny nausthytte. I søknaden har tiltakshaver følgende beskrivelse av området:

«Strandlinjen er i dag opparbeidet med brygger i hele lengden...».

Bildet til høyre viser grunnkartet som ble sendt inn i forbindelse med søknaden i 1992/1993. Dette viser strandlinjen slik den er beskrevet i søknaden og slik det ble opparbeidet i forbindelse med arbeidene i 1974, da uren ble tatt ut og brukt til «planering og brygge».

Det kommer også frem av saksdokumentene at bygningssjefen var på befaring i forbindelse med behandling av søknaden, uten at etablering av bryggene langs sjøen ble problematisert. Hvis disse bryggene var ulovlige ville det vært naturlig at kommunen hadde reagert i forbindelse med behandling av søknaden og informert eier om at dette evt. måtte søkes godkjent.



Figur 1 - Grunnkart fra 1992/1993

Videre ble tillatelsen oversendt Rogaland fylkeskommune, som hadde følgende uttalelse:

«Den omsøkte arealdisponering medfører en bruksendring som er i strid med bestemmelsene i den gjeldende kommuneplan. Det er imidlertid ikke kjent at det knytter seg spesielle, friluftslivsinteresser til det omsøkte arealet. Det er derfor ikke aktuelt å fremme innsigelse til saken.»

Det kan også nevnes at både eiendomsgrenser og formålsgrenser i gjeldene plan følger bryggenes avgrensning.

Flyfoto av dagens situasjon stemmer delvis med det gamle kartet. Det som er markert grønt tilsvarer det som kommer frem av kartet over. Utvidelsen av bryggen i nord ble gjort som en del av byggetillatelsen fra 1993.

I 2007 ble det opprettet tilsynssak der det ble stilt spørsmål om lovligheten av bryggen. Saken dreier seg utelukkende om bryggen i sør og det må derfor legges til grunn at kommunen anså bryggen i nord som godkjent og en del av byggetillatelsen fra 1993.

Som en konsekvens av tilsynssaken gav Froestad fyldige redegjørelser for det som var utført og det ble levert byggesøknad for den sørlige bryggen. Kommunen påpekte ikke at det var utført ulovlig arbeid utover dette og tok saken til behandling.



I saksutredningen av 17.03.2008 skriver kommunen at naust og brygge ble flyttet (antar at dette er en referanse til saken fra 1974). Dette er imidlertid feil. Saken fra 1974 gjaldt bare flytting av naust, ikke bryggen slik kommunen skriver. Den gamle bryggen/moloen ble derfor aldri flyttet og det er på disse steinmassene Froestad har etablert den sørlige bryggen. Dette arbeidet skulle vært søkt om, men Froestad hadde dialog med kommunen og har ikke blitt gjort oppmerksom på at arbeidet evt. var søknadspliktig.

At det er noe avvik mellom det som kan ses på flyfoto fra 1964 og dagens flyfoto 60 år etter, kan forklares med påvirkning fra orkanen på tidlig 1980-tall og at det har vært en utvikling i bildekvalitet. Hvis opprinnelig molo lå lavt, vil også flo/fjære kunne påvirke hva som kan ses av bildene.

Oppsummering

Av redegjørelsen over er det klart at det er godkjent brygge og planering i strandsonen på denne eiendommen, slik det er beskrevet i søknaden på 1970-tallet. Kommunen var også på befaring i forbindelse med behandling av søknaden på 1990-tallet, uten at det ble reagert på det som var utført. Det er heller ikke beskrevet noen ulovligheter utover bryggen i sør i forbindelse med tilsynssaken fra 2007, noe som tyder på at bryggen i nord var en del av byggetillatelsen fra 1993. Dette har også eier redegjort for tidligere.

Det fremstår derfor som klart at tiltakene, med unntak av bryggen i sør, har blitt ansett som lovlige av kommunen og at den nye oppsummeringen i brev av 3. juli 2023, om søknadspliktige tiltak, er feil. Det kan også bemerkes at det er svært krevende for eier å måtte forholde seg til at kommunen kommer med nye tolkninger av informasjonen som ble levert for mange år siden.

Bryggen i sør er vi enige om at må søkes godkjent, men forutsetningene for å få denne behandlet er at det faktisk er en lovlig fylling/molo på store eler av dette arealet fra før. I tillegg er området planstatus i dag annerledes enn det som var tilfellet i 2007. Vi ser det derfor som hensiktsmessig å søke om dispensasjon heller enn å regulere.

Vi ber på bakgrunn av dette kommunen gjøre en ny vurdering av saken.



Med vennlig hilsen

Hein Tangen

Hein Tangen



Kvala Arkitekter AS
Vestheimvegen 49,
4250 Kopervik

Tel 52 84 23 23
Org. NO: 990 391 874
arkitekter@kvala.no
kvala.no

Prosjekt 830723
27.10.2023
Side 4 av 4