



Inge Johannes Froestad

Dato: 16.11.2023

Martin Nielsens Gate 43 C

Dokumentnummer: 21/4725-12

5529 HAUGESUND

Deres referanse:

Saksbehandler: Evy Johannessen

Gnr. 109, bnr. 34 - Tilbakemelding på redegjørelse og varsel om tvangsmulkt

Viser til redegjørelse mottatt fra Kvala Arkitekter den 27.10.23.

I redegjørelsen er det ikke kommet frem nye momenter som endrer kommunens vurdering gitt i brev datert 03.07.23, tiltakene krever reguleringsendring eller må rives.

Frist for å rive tiltakene/starte reguleringsendring: 31.01.24

Ved reguleringsendring må oppstartsmøte med planavdelingen, som et minimum, være gjennomført innen fristen.

Vi varsler samtidig at vi vurderer å vedta ny tvangsmulkt, i form av dagbøter, dersom det ulovlige forholdet ikke blir rettet opp i henhold til fristen, jf. Plan- og bygningsloven (pbl) § 32-5.

Pbl. § 32-5 sier at «ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven, kan plan- og bygningsmyndighetene fastsette tvangsmulkt for å få gjennomført gitte pålegg innen en særskilt angitt frist»

Kommunens vurdering av informasjon i redegjørelsen:

- Det blir opplyst at grunnlaget kommunen brukte i 2007 i sin saksutredning er feil. Dersom dette var feil i 2007, måtte dette blitt påklaget i 2007. Det er ikke relevant informasjon i dagens sak, da grunnlaget i dagens vurderingen ikke bygger på et krav om at bryggen skulle rives i forbindelse med flytting av naust.
- Det påstås at bryggene var en del av søknaden fra 1974 angående flytting av naust, som det står i søknaden og som også Kvala Arkitekter har referert til:
«Uren er nå tatt ut og steinen er brukt til planering og brygge»

Det vil si at bryggen som var en del av søknaden i 1974 er av stein, trebryggen er ny og søknadspliktig. Bilder innsendt av eier og som ligger i saken viser en mye mindre brygge i sør enn det som er oppført i dag. Bryggen på dette bilde går ikke like langt ut i sjø som bryggen som er der i dag:



- Kvala arkitekter viser til søknad fra 1993 der det står «strandlinjen er i dag opparbeidet med brygger i hele lengden»

Som bildet ovenfor viser, er strandlinjen av stein og ikke skjellsand som dagens situasjon. I tiltakshavers redegjørelse fra 2020 skriver han:

«Da hytteprosjektet var ferdig ble så området nede ved sjøen ferdigstilt med ny mur mot sjøen, ny platting ved sjøen og det ble kjøpt skjellsand som ble lag på stranden og noen meter ut i sjøen.»

Det er ikke nevnt hverken mur, platting eller skjellsand i søknad fra 1993, dette er søknadspliktige tiltak.

Det står i sakspapirene at bygningssjef var på befaring i forbindelse med søknaden, dette er ikke relevant, da bryggen er lengre og av tre og det er bygd mur, platting og tilført skjellsand etter at bygningssjefen var på befaring.

Kvala arkitekter la ved følgende kart:



I følge Kvala arkitekter viser grønt område situasjon tilsvarende kartet i byggesaken fra 1992/1993, og at bryggen i nord var en del av søknaden. På bilde ovenfor, tatt av tiltakshaver, så var dette opprinnelig opparbeidet med stein fra steinuren. Det er ikke søkt om mur og skjellsand i søknad fra 1993. Bryggen utenfor grønt område (i nord) er heller ikke en del av søknaden i 1993, da den er lengre enn det som var bygget før 1993.

- Kvala arkitekter skriver at det i 2007 ble opprettet tilsynssak angående lovligheten av bryggen og at saken dreide seg utelukkende om bryggen i sør, og at en da må anse bryggen i nord som godkjent. Følgende brev ble sendt fra byggetilsyn i 2007, her er det henvist til begge bryggene:

VEDR. BRYGGE PÅ GNR. 109, BNR. 34, FOSNAVEGEN, FOSEN.

I forbindelse med brygge oppført på eiendommene Gnr 109, Bnr 32, 50 og 58 har Karmøy Kommune fått spørsmål om brygge på Deres eiendom Gnr 109, Bnr 34 er omsøkt og godkjendt. Ved gjennomgang av byggemappe for Deres eiendom kunne vi ikke finne noen søknad eller godkjenning på nevnte brygge(r), jfr plan- og bygningslovens § 93 a.

Vi må derfor ha søknad på dette, frist for søknad settes til 20.10.07.

Skulle det vise seg at bryggen(e) er godkjendte ber vi om en kopi av vedtaket, slik at vi kan ajourføre vårt arkiv.

Tiltakshaver sendte inn en søknad på den sørlige bryggen der han beskrev at det ble gitt tillatelse til den nordlige bryggen ved flytting av naust. Vi antar at byggesaksbehandler har hatt tillit til at

informasjon fra tiltakshaver var riktig angående bryggen i nord, og derfor har vedkommende kun behandlet søknaden om den sørlige bryggen.

Men tiltakshaver har ikke beskrevet at bryggen i nord er lengre enn det som var tillatt i 1993, og at den nå er av tre og ikke stein.

- Kvala arkitekter har skrevet at det i saksutredningen fra 17.03.2008 står at naust og brygge ble flyttet, og at dette er feil da det kun var naust som ble flyttet i 1974.

Informasjon om flytting av naust og brygge er hentet direkte fra tiltakshavers dispensasjonssøknad:

MIN FAR HADDE NAUST OG DERTEIL LIGGENDE BRYGGE PÅ
SØNDRE DEL AV STRANDLUNSEN PÅ HELE 1960-70 TALLENE
DA MIN FAR OG NAVRENDRE SVIGER FLYTTET NAUST I BRYGGE
BIS MOLOEN (TÅENDE LÅSEN) MOLOEN HAR ØKT NOR I ULOV
DA VI HAR PUKKET STEIN OPP FRA GJØEN

Dette er uansett ikke relevant for dagens sak, da den gjenstående steinmoloen nå er bygd om til en større brygge med bro som begge er søknadspliktig.

Det står videre at tiltakshaver har vært i dialog med kommunen, dette kan vi ikke ta hensyn til da det ikke foreligger skriftlig dokumentasjon på dette. Dersom tiltakshaver har spurt om det er unntatt søknadsplikt å vedlikeholde en steinmolo, så er det noe helt annet enn å bygge en større trebrygge med bro oppå eksisterende molo.

Det fremstår for kommunen at brev av 3.juli 2023, med oppsummering av søknadspliktige tiltak, er riktig. Det er i brevet informert om at en ikke kan påregne å få en dispensasjonssøknad godkjent, da en dispensasjonssøknad allerede er avslått.

Det gjenstår da enten reguleringsendring eller å tilbakeføre tiltakene, kommunen opprettholder sin vurdering fra 03.07.23.

Frist for retting: 31.01.24

Anvendt regelverk

- Kommunens rett til å gi pålegg om å rette det ulovlige forholdet fremgår av plan- og bygningsloven § 32-3 første ledd.
- Kommunens rett til å vedta tvangsmulkt fremgår av plan- og bygningsloven § 32-5.
- Kommunens plikt til å forhåndsvarsle eventuelle vedtak fremgår av plan- og bygningsloven § 32-2.

Med hilsen

Evy Johannessen
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Kvala Arkitekter As

Vestheimvegen 49

4250

Kopervik

