

Karmøy kommune
Areal og byggesak
Postboks 167
4291 Kopervik

Eiendom: Gnr. 110 bnr. 82 – Rossavikvegen 120, 5546 Røyksund
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- meters beltet langs sjø
- Plan- og bygningslovens §11-6 vedrørende rettsvirkning av kommuneplan, herunder avsatt formål til landbruk, natur og friluft (LNF)

Undertegnede søker på vegne av hjemmelshaver om bruksendring av eksisterende bygning, fra naust til fritidsbolig.

Søknaden vil i første omgang være en prinsippøknad for å få avklart dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen og avsatt formål i kommuneplanen til landbruk, natur og friluft. Fullstendig søknad om bruksendring, etter plan- og bygningslovens §20-3, vil bli inngitt etter at dispensasjonsspørsmålet er avklart.

Søknaden er en følge av at eier har mottatt brev fra Karmøy kommune hvor det er registrert et ulovlig forhold på eiendommen, datert 23.04.20 – Sak. 20/2649.

Det er satt frist til 15.05.20 for å uttale seg og uttale ble sendt fra Margareth Stakkestad den 10.05.20 på vegne av hjemmelshaver.

Det er satt frist til 01.07.20 for å søke om å få forholdene godkjent, og det er slik søknad som nå inngis.

Uttalen som er sendt inn i saken gir en god beskrivelse av historien til eiendommen og hvordan bygningen har fått mer og mer endret bruk i takt med tiden, hvor generasjonsskifte og endrede behov har ført til at bygningen ikke lenger fremstår slik den opprinnelig ble oppført. Det opplyses at det har vært dialog med Karmøy kommune om disse endringene. Uttalen legges ved i sin helhet.

Eiendommen ligger helt sør på Austneshalvøya, i Rossavik, og har et areal på ca. 12,4daa. Det er spredt bebyggelse i området med både fritidsboliger, boliger og naustbebyggelse. De fleste av disse ligger i strandsonen med varierende avstand til sjø.

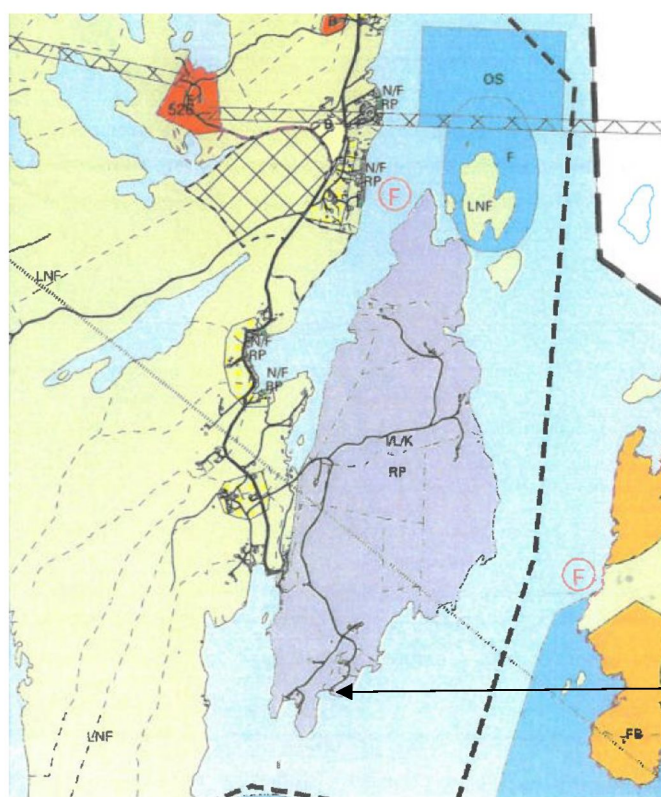
Hele Austneshalvøya har inntil nylig vært lagt ut som område for Industri/Lager/Kontor og ble først ved rullering av kommuneplanen i 2015 endret til LNF- område. Hensyn til strandsonen har altså tidligere blitt tilsidesatt til fordel for utbyggingsformål mot industri og næring.

De som eier eiendommer på Austneshalvøya har måtte forholde seg til at dette har vært et tiltenkt industriområde gjennom mange år hvor både bruk, utvikling og gjennomførte tiltak har vært med utgangspunkt i dette.

Det vil av den grunn også være naturlig at eier i sin tidligere dialog med Karmøy kommune vedrørende bruk av bygningen, og eventuell søknadsplikt, har fått svar ut fra at arealformålet var et byggeområde for utbygging/industri og at strandsonen også har vært vurdert med det som grunnlag.

Selv om fritidsformål også er i strid med industriformål har man et helt annet utgangspunkt sammenlignet med LNF- område.

Både eiere og kommunen har forholdt seg til dette grunnlaget i sine vurderinger, saksbehandling og dialog vedrørende ulike tiltak på Austneshalvøya og dette må legges til grunn i vurderingen av denne saken.

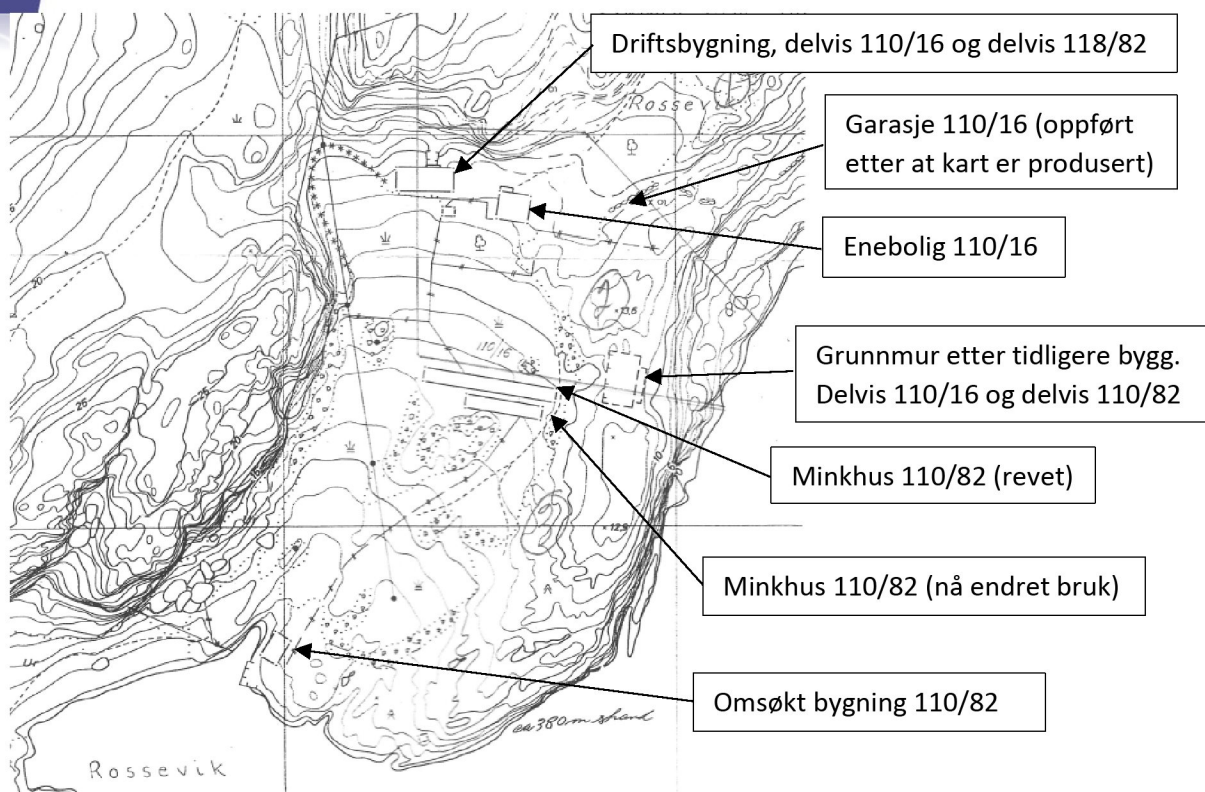


*Utsnitt av kommuneplan før 2015
Hele Austneshalvøya er lagt ut som
område for Industri/Lager/Kontor (I/L/K)
med krav om reguleringsplan (RP)*

Omsøkt eiendom

Eier er svært tydelig på at de aldri har hatt intensjon om å ta seg til rette og har hatt dialog med kommunen om de endringer som er gjort. Det har ikke blitt gjort endringer av bygningen siden tidlig på 2000- tallet, foruten vanlig vedlikehold, og det fremstår derfor som svært urimelig at eier nå skal bli skadelidende for at formålet er endret i nyere tid og at eksisterende bygning nå blir ansett som et ulovlig forhold.

Bygningen står på fjell, som går relativt bratt ned til sjøen, og er plassert ca. 2 meter over sjølinjen. Bygningen har derfor aldri fungert som et typisk naust, men hatt mer funksjon som redskapshus/ annekst i tilknytningen til virksomheten som var på eiendommen i den tiden. Kartutsnitt nedenfor viser bygninger fra tiden det var større aktivitet på eiendommen:



Omsøkt bygning er av beskjeden størrelse og har totalhøyde under 5 meter. Som beskrevet i uttalen til saken er bygningen satt sammen av to bygg som er tilpasset hverandre og som fremstår som dempet. Ytterkledningen er av villmarkspanel som er beiset mørk brun, med mørk omramming rundt vinduer og dører. Taktekkingen er en kombinasjon av svarte takpanner og svarte metallplater. Det er lite vindusflater mot sjø som kan føre til refleks som igjen kan påvirke båtlivet.

Det er ikke gjort endringer eller inngrep i terrenget og fjellet ligger urørt rundt bygningen og ned til sjøen.

Foruten terrasse som ligger langs fasaden er det ikke gjort tiltak på sjøsiden av bygningen. Terrassen er delvis ført opp på søyler grunnet bratt terreng ned til sjøen.

Det går turveg/ sti over eiendommen og videre rundt fjellet mot vest. Turvegen følger eksisterende kjøreveg ned til sjøen og går videre som sti nord-vest for bygningen. Eier har i alle år vedlikeholdt og tilrettelagt for turvegen og har selv glede av denne. Allmenheten har med andre ord god tilgang til området og verken bygningen eller bruken begrenser på noen måte muligheten for å bevege seg eller oppholde seg i strandsonen.

Man legger til grunn at omsøkt bruk ikke er «ny» og at hele eiendommen har vært i aktiv bruk siden tidlig 1900- tallet. Naboeiendommen, som omsøkt eiendom er skilt ut fra, er fortsatt i bruk og eies av familien til hjemmelshaver. Her er det oppført enebolig, garasjebygg og driftsbygning. Allmenhetens tilgang til strandsonen vil først og fremst gå gjennom gårdstunet til denne eiendommen og ikke være begrenset av omsøkt bygning.

En bruksendring vil i denne saken i stor grad være en formalitet og endrer ingen faktiske forhold, verken av hensyn til strandsonen eller bruken av området som friluftsområde. Strandsonen har i dette området blitt privatisert siden starten på 1900- tallet og har fremstått som den gjør i dag i mange år. Naboeiendommen består av enebolig og flere garasje- og driftsbygninger, som samtlige er i aktivt bruk.

Omsøkt bruksendring vil i så måte være av svært liten betydning og vil ikke føre til økt privatiserende effekt.

Omsøkt dispensasjon vil være en følge av at området har fått endret formål i kommuneplanen mange år etter at bygningene er oppført.

Innskjerping av regelverket, spesielt hensynet til strandsonen, er skjedd i senere tid og var mindre aktuelt når området var lagt ut til industri/ næring.

Endret bruk har skjedd gradvis, før området ble endret til LNF- område, og er gjort i tråd med tilbakemeldinger som er gitt fra kommunen i løpet av denne tiden.

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

Med vennlig hilsen
Eskild Kvala AS

Olav Liknes
Olav Liknes

Vedlegg:

B2- Uttale på vegne av hjemmelshaver, datert 10.05.20

C1- Nabovarsel

C2- Kvittring for nabovarsel

D1- Situasjonsplan