

Karmøy kommune
Sektor areal og byggesak
Rådhuset
4250 KOPERVIK

Vår ref.: BR-16014-2574
Deres ref: **Saksid 20/2424224**

04.09.2020

**VEDR. gnr. 65 bnr 13 - Fridtjof Nansens veg 63C - Forhåndsvarsel
med tvangsmulkt - Retting av ulovlig tiltak - saksid 20/24224.**

Viser til mottatt varsel fra Nyhavn SKA AS om pålegg om retting av forhold som er i strid med bestemmelser gitt i medhold av plan- og bygningsloven kap. 20.

Procon AS var ansvarlig søker ifbm. byggesaken og er nå bedt om å svare opp mottatt varsel.

Procon AS har bedt tiltakshaver Nyhavn SKA AS om et notat som omfatter historien rundt prosjektet og også Deres oppfatning av mottatt varsel. Notatet følger som et vedlegg.

I varselet hevder Karmøy kommune v/ bygningskontrollør at:

1. «Mur som er oppsatt langs sørsiden av næringsbygget til Nyhavn SKA AS er ulovlig oppført. Dette fordi muren er ført ut på friområde i øst mot sjø og sperrer effektivt all ferdsel i denne sjønære delen av friluftsområdet.»
2. «Videre er det satt opp blomsterkasser og hindringer i felles gatetun på eiendommen. Tiltakene er sterkt privatiserende og strider mot forutsetningene i godkjent reguleringsplan.»

1. Mur.

Rammetillatelse og senere igangsettingstillatelse for byggeprosjektet ble gitt den 31.05.2016. I søknad og igangsettingstillatelse er utomhusplan lagt til grunn for plassering av næringsbygg og uteområde med murer, båthavn, parkering m.m. Bygningen ble rekvidert utstukket av Karmøy kommune v/ Milje som utførte dette arbeidet. Kopi av utstikking vedlegges.

Som godkjent utomhusplan viser er det prosjektert en natursteinsmur uten åpninger parallelt langs sørsiden av næringsbygget med en avstand på 3,5 m fra veggen og videre

fortsetter den godkjente muren i formålsgrense mellom offentlig friområde og båtanlegg vann/strand ut til pynten av molo.

Natursteinsmuren var i utgangspunktet en lav mur uten åpninger i hele murens lengde.

1. etg. i næringsbygget er godkjent med et gulv på kote +2,0. Det har vist seg at ved storm fra sydøst skyller bølgene opp på land og inn i bygget. Muren som stopper ca. 3 m fra strandlinjen begrenser skadene på serviceområdet og bygg. Det er også lagt noen blokker på kanten av fyllingen for å hindre at oppsatt mur blir skadet av bølgepåslag.

Som det fremgår av godkjent utomhusplan var det i utgangspunktet ingen åpninger i muren mellom offentlig friområde og småbåtanlegget. Vi kan heller ikke se at det er noen krav om åpninger og fri ferdsel mellom småbåtanlegget og friområdet.

I bestemmelsene for småbåtanlegget §11 står det:

«Området skal være åpent for allmenn ferdsel», i §12 står det: «Gangarealet langs kaien skal ikke disponeres slik at almen ferdsel vanskeliggjøres», i §13 står det: «Arealet skal ha universell utforming i den grad de fysiske vilkår er tilstede», og til slutt §14 står det: «Oppsetting av gjerder eller annen begrensning for fri ferdsel er ikke tillatt.»

Slik vi ser dette er alle bestemmelsene over oppfylt.

Saken koker nå ned til om nåværende plassering av muren inne på offentlig friområde kfr. vedlagt revidert utomhusplan hindrer «tilstrekkelig tilkomst» til de sjønære deler av det offentlige friområdet mot øst.

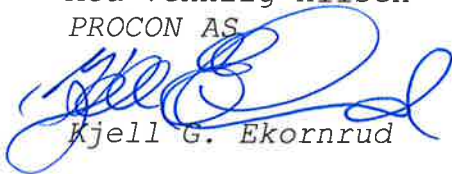
Fra tiltakshavers side hevdes det at utformingen av muren med åpning mot sør og mot sjø og trapp ned fra gatetunet og ikke minst siden godkjent mur i formålsgrense mellom offentlig friområde og småbåtanlegg foran næringsbygget og ut på molo ikke er oppsatt åpner dette for åpen tilkomst til dette sjønære friområdet.

2. Gatetun.

I planen er det regulert inn gatetun. Dette er et formål som en vei som primært etableres for gangtrafikk, men også for opphold, lek og det skal være kjørbar tilkomst til boligene. Gatetun kan utstyres med beplantning, sandkasser, lekeapparater, bord og benker alt etter behov. Gatetun skal ikke ha gjennomgangstrafikk. Ut fra regulert formål kan ikke vi se at beplantningen og arrangementene i dette gatetunet strider mot forutsetningene og bestemmelsene i planen.

Tiltakshaver ber om en befaring på anlegget med en gjennomgang og klargjøring av de påtalte forholdene i varselet.

Med vennlig hilsen
PROCON AS



Kjell G. Ekornrud

Vedlegg : Notat fra Nyhavn SKA AS
Tegning nr.16014200 - Utomhusplan som bygget
Stikningsdata fra Karmøy kommune
Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser

Kopi: Nyhavn SKA AS