

Karmøy kommune
Rådhuset
Postboks 167
4291 Kopervik

Sak 22/1913

Eiendom: Gnr. 109 bnr. 57– Fosnavegen 308, 5546 Røyksund
Reguleringsplan: Uregulert
Kommuneplan: LNF

Klage på vedtak

På vegne av Egil Magne Hansen klager vi på vedtak om avslag, datert 10.06.2022, på søknad om tilbygg, murer, gangveger terrengtrapper og bod. Vedtaket ble først mottatt mandag 13.06.2022, og klagen er rettidig.

Litt historie

Hyttetomten 109/57 Bergly, er skilt ut fra gårdsbruket 109/1. Gårdsbruket var eid av Egil Hansens bestefar. Sent på 1940-tallet ble hyttetomten skilt ut og overdratt til Egil Hansens far. Selve skylddelingen er datert 29.07.1965 og skjøte utstedt 22.12.1966.

Før tomten ble gitt til Egil Hansens far var den sørligste delen ved sjøen brukt som båtplass/båtopptrekk og det var opparbeidet gangvei ned dit. Tilkomst til tomten skjedde med egen båt. Som vanlig var på den tiden var det første man gjorde å tilrettelegge forkai og gangvei/trapper fra kai til tomten. De første årene ble somrene tilbrakt i telt og tomten ble da ryddet og tilrettelagt for telting. Etter hvert ble det også bygging av hytte (selvbygging). Det ble da anlagt plen og liten hage med frukt og bær, samtidig med at grunnmur til hytten ble bygget av stein fra tomten. I 1955 var den opprinnelige hytten ferdig bygget.

Det ble bygget kombinert utedo/bod (vist i hvitt på kartet, vedlegg 1 og bilde i vedlegg 2), og bod for ved og oppbevaring (har aldri kommet frem av kart) i en fordypning nedenfor utedoen. Det ble anlagt gangveier/trapper til utedo og bod, og som nevnt opparbeidet uteområder rundt hytta. Mot sør var det plen og det er det samme området som i dag er en treplattung. Mot vest var det et inngangsparti, og mot nord var det plen, frukt- og bærbusker samt en «solplass» helt i nord-øst. Mot øst var det gressplen og grusbelagt oppbygd plattung

På 1970-tallet ble det etablert vegforbindelse til tomten.

Eiendommen ble skjøtet over på Egil Hansen 24.08.1998. Han fikk tillatelse til riving av den gamle hytten og bygging av ny hytte 27.08.1998.



Hytten og området rundt

I forbindelse med bygging av ny hytte ble det anlagt bedre vei, parkering, vann- og kloakkledning, septiktank og kloakkpumpe. Terrenget ble endret ved at det ble anlagt et planert platå for å plassere den nye hytten. Platået gjør at det blir stor høydeforskjell ned til neste nivå.

I begynnelsen var det ingen mur mellom nivået til hytta og nivået nedenfor. Det ble derfor store problemer med masser som skled ut. Det ble derfor anlagt en steinmur i 2005 ved hjelp av gravemaskin og stein bl.a. fra jordet til naboen. Det viste seg å ikke holde på massene, og steinmuren var i ferd med å rase ut. I 2012 ble derfor dagens natursteinsmur bygd.

Som beskrevet over har store deler av tomten «alltid» vært opparbeidet og dermed også vært privatisert, noe som også må oppfattes som helt naturlig sett ut fra når det ble gjort og utfra hva som er naturlig bruk av en hytte. Vedlegg 2 viser den opprinnelige planen på sørsiden av hytten, som er nøyaktig det området som treplattingen dekker i dag. Utedoen (fra 1950) vises også på det samme bildet. Vedlegg 3 viser deler av nordsiden av den gamle hytten med plen og starten av gangveien ned til sjøen.

Vedlegg 1 gjelder utstikkingen hvor utedoen viser på kartet og vedlegg 2 er et utsnitt fra søknad om ansvarsrett der platået er nevnt.

Klagen

Kommunens vurdering av søknaden er i sin helhet på side 5 i avslagsbrevet.

Innledningsvis skriver kommunen at byggeforbudet langs sjøen skal ivareta hensynet til natur- kulturmiljø, landskap, friluftsliv og andre allmenne interesser, jf. pbl § 1-8. Videre slår kommunen fast at hytta er omsøkt og godkjent.

Vesentlig tilsidesatt?

I overskriften for vurderingens første avsnitt konkluderes det tilsynelatende med at hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt. Begrunnelsen for dette er at tilbygget og den frittliggende boden fører til økt privatisering. I tillegg står det at en tillatelse til denne utnyttelsen vil kunne føre til presedens.

Vi kan ikke se at det er gjort noen vurderinger utover dette. Begrunnelsen for vedtaket fremstår derfor for oss som konklusjoner/påstander, mer enn faktiske vurderinger.

På tross av manglende begrunnelse ser vi at overskridelsen av tillatt bebyggelse er uheldig og foreslår derfor å rive den frittliggende boden for å kunne beholde tilbygget på 7,8 m².

Den frittliggende boden, sammen den gamle utedoen, utgjør et areal på til sammen rundt 12-13 m². Samlet bebyggelse ved å godkjenne tilbygget på knappe 8 m², vil dermed være mindre enn det som var utgangspunktet på eiendommen. I tillegg ser vi det som en fordel for både tiltakshaver og omgivelsene at bebyggelsen samles i en bygning.

Vi kan ikke se at det er noen betydelig fare for presedens ved en slik løsning, siden utnyttelsen på tomten var større på vedtakstidspunktet i 1998 enn det som foreslås nå.



De øvrige tiltakene står ikke nevnt under denne «vurderingen». Vi forstår det derfor slik at anleggene/konstruksjonene ikke vurderes å vesentlig tilsidesette hensynene bak bestemmelsen.

Fordeler/ulempes

I neste siste avsnitt på side 5 står det at anleggene/konstruksjonene generelt ikke fører til noen fordeler for natur/friluftsliv, og at de samtidig fører til økt privatisering. Av dette forstår vi at det er «privatiseringshensynet» som vektlegges her også.

Vi er ikke enige i at disse tiltakene fører til økt privatisering. Siden tomten, inkludert strandsonen, allerede er privatisert kan vi ikke se at argumentet om privatisering i dette tilfellet er relevant. Hytten hadde opprinnelig sin adkomst via sjøvegen. Det har derfor i mange tiår vært stier og gangveger som forbinder hytta med sjøen. At disse gangvegane nå har fått et topplag med betong i stedet for grus, og deler av gangvegane er endret til trapper, kan neppe anses å være ulemper av betydning.

Tiltakene som søkes godkjent rundt Fosnavegen 308 må betegnes som hyttens hage. Dette er nærmere redegjort for i den supplerende informasjonen som allerede er sendt inn i saken, men som tilsynelatende ikke er vurdert. Det kommer i alle fall ikke frem av begrunnelsen for vedtaket at disse opplysningene er vurdert.

Hager er å regne som innmark, jf. rundskriv T-3/07. Dette viste vi også til i supplerende informasjon til byggesaken. Hovedregelen er at ferdselsretten i innmark gjelder med begrensninger. Unntaket er gårds plass eller hustomt, inngjerdet hage e.l., jf. friluftsløven § 3. Her gjelder ikke ferdselsretten.

I rundskriv H-6/18 kapittel 10.3, «forholdet mellom plan- og bygningsloven og friluftsløven», står det:

«Plan- og bygningsloven gjelder side om side med friluftsløven, og supplerer denne.»

Definisjon av innmark/utmark, slik det kommer frem av friluftsløven, må derfor anses som relevante i behandlinger etter plan- og bygningsloven. Med mindre det går frem av detaljregulering etter plan- og bygningsloven hva som er innmark/utmark eller ferdselsområdet for allmennheten, må hovedreglene i friluftsløven legges til grunn.

På punktene som de to lovene er sammenfallende, da spesielt hensynet til friluftsliv og andre allmenne interesser, vil det være naturlig å komme til samme konklusjon:

Hvis ferdselsretten etter friluftsløven ikke er tilsidesatt, kan det heller ikke legges til grunn at privatisering er et relevant hensyn etter plan- og bygningsloven § 1-8.

Siden hytten er godkjent og plassert så nært til sjøen, i et område som ikke er egnet eller tilrettelagt for friluftsliv, mener vi det er feil at det legges til grunn at tiltakene utgjør en privatiserende effekt.

I forarbeidende til plan- og bygningsloven, ot.prp. nr. 32, står det:

«Byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen gjelder i utgangspunktet for hele landet. Forholdene langs kysten er imidlertid ulike. Dette gir grunnlag for en geografisk differensiering av retningslinjer for disponeringen av strandsonen, uten at dette behøver å svekke de hensynene som ligger bak strandsonevernet.»



I utgangspunktet er ikke områder som er lagt ut til LNF vurdert konkret, i motsetning til områder som er lagt ut til bebyggelse. Vi ser det derfor som viktig at det gjøres en konkret vurdering av om tiltaket faktisk svekker de hensyn som bestemmelsene og formålet skal ivareta. Det synes som om kommunen ikke har gjort en slik vurdering.

Oppsummert er hytten i Fosnavegen 308 lovlig oppført og godkjent av kommunen. I tillegg til bruken og tilpasning av tomten som har foregått over flere år (siden 1950-tallet), er det byggetillatelsen fra 1998 som «privatiserer» strandsonen. Tiltakene som søkes godkjent nå vil ikke svekke de hensynene som ligger bak strandsonevernet, da de ikke fører til noen endringer mht. privatisering. De hensyn som er beskrevet i begrunnelsen for vedtaket synes derfor ikke å være relevante.

Muren som er satt opp har, som beskrevet over, en praktisk funksjon med å holde på plass massene som ligger inntil hytten. Det vil medføre reelle ulemper for den godkjente bygningen om denne muren tas bort. Fjerning vil evt. måtte erstattes med andre tiltak som er like omfattende. Vi foreslår derfor som avbøtende tiltak å plante krypplanter/dekkplanter som etter hvert vil skjule deler av muren.

Fordelene med gangvegene som er støpt er at disse ikke er utsatt for erosjon og utrasing, noe som reduserer behovet for vedlikehold. En eventuell fjerning av betongen og tilbakeføring til nivåtrinn av stein/pukk/grus vil føre til at det skapes unødvendig avfall uten at en oppnår noe bedre tilrettelegging for de hensyn som byggeforbudet skal ivareta.

Vi ber med dette om at klagen tas til følge.

Med vennlig hilsen

Hein Tangen
Hein Tangen

