

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) og evt. kommuneplanens bestemmelser pkt. 8.4 bokstav d vedrørende størrelse på naust

Historikk

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 ble sendt søknad om dispensasjon for bruksendring og endring av bygningen den 29.06.20. Søknaden ble avslått 21.05.21.

Vedtaket ble påklaget og behandlet av HTM 24.08.21. HTM opprettholdt vedtaket, men saken ble anket inn for formannskapet. Formannskapet gjorde følgende vedtak den 21.02.22:

“Formannskapet oppfordrer søker om å endre søknad fra bruksendring til kun å søke om godkjenning av bygningsmassen.

På den måten blir muligheten for overnatting fjernet, men bygningsmassen kan beholdes.

Formannskapet stiller seg i utgangspunktet positiv til en slik prosess, men vil være avhengig av Statsforvalterens aksept.”

Det ble ikke satt noen frist for gjennomføring av oppfordringen fra formannskapet og tiltakshaver la saken i bero i påvente av endelig klageavgjørelse fra Statsforvalteren.

Saken er imidlertid ikke oversendt SF og det ble den 21.04.23 mottatt varsel om pålegg og tvangsmulkt for å rette opp i det ulovlige forholdet. Fristen for uttale er satt til 01.06.23.

Videre saksgang

I varsel om pålegg hevdes det at vedtak om avslag ikke ble endret i påfølgende klagebehandling. På bakgrunn av dette er det sendt ut varsel om pålegg og tvangsmulkt. Dette medfører ikke riktighet og som man kan se av vedtaket ovenfor har formannskapet gjort om avslaget. Det oppfordres til å søke om godkjenning av bygningsmassen og formannskapet stiller seg også positive til en slik prosess.

Søknaden endres nå til kun å gjelde allerede oppført bygningsmasse, og det søkes ikke lenger om bruksendring. I samtale med saksbehandler er det blitt enighet om at dette vil være en revidert søknad, siden det fortsatt er en pågående sak som ikke er avsluttet med endelig vedtak. Revidert søknad vil imidlertid kreve nytt nabovarsel og dette er nå utført, se eget vedlegg.



Søknad om dispensasjon

Omsøkt tiltak vil fortsatt betinge dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen og fra avsatt formål i kommuneplanen. Det blir en vurdering om tiltaket vil betinge dispensasjon fra krav til størrelse på naust ettersom den del som søkes som lager/ bod er sammenbygd med naustdelen.

Som beskrevet i tidligere innsendt uttale 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. Det er lite vindusflater mot sjø og taktekkingen er en kombinasjon av svarte takpanner og svarte metallplater. Det er ikke gjort endringer eller inngrep i terrenget og fjellet ligger urørt rundt bygningen og ned til sjøen.

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/ anneks i tilknytningen til virksomheten som var på eiendommen i den tiden. Vi vil i den forbindelse vise til at det er etablert både toalettrom (sanitærinstallasjoner) og oppvarmingsmuligheter (ildsted) i bygningen og at dette vil være uendret.

Dette er beskrevet nærmere i tidligere innsendt uttale fra tiltakshaver.

Det har tidligere vært sauehold på eiendommen og dette er noe tiltakshaver ønsker å starte opp igjen. Det vil i den forbindelse være behov for lagringsplass for div. utstyr og redskaper tilknyttet dette. På den måten vil bygningen få tilbake noe av sin tidligere bruk og dette vil også være mer i tråd med LNF- formålet. Bygningen vil dermed få et kombinert formål og man minsker konflikten i forhold til krav til størrelse på naust.

Det er ukjent når bygningen er blitt registrert som naust, men det antas at dette er gjort enten som en del av massivregistreringen i 2005-2008 eller at man har antatt bruken ut fra byggets plassering ved sjøen.

Det er dermed denne registreringen som medfører at bygningen evt. betinger dispensasjon fra krav til størrelse selv om senere oppført del av bygget gis en bruk som bod, redskapshus og lager.

Opprinnelig naust har en BYA på 42,5m², som allerede er godkjent og vil være uendret. Endringene som er gjort i løpet av årene utgjør 87,8m² og vil være lager/ bod/ redskapshus. Total BYA vil være 130,3m².

Selv om BYA avviker fra krav til størrelse på naust i kommuneplanen vil dette formålet medføre mindre konflikt i forhold til de hensyn byggeforbudet i strandsonen og avsatt formål i kommuneplanen er satt for å ivareta.

Dette understrekes også av tidligere saksframlegg fra kommunen hvor det er lagt vekt på at det er den endrede bruken (fritidsbolig) som medfører økt konflikt i forhold til privatisering og allmennhetens tilgang til strandsonen.

Strandsonen har i dette området vært privatisert siden starten på 1900- tallet hvor omsøkt naust ble oppført i 1942. Naboeiendommen består av enebolig og flere garasje- og driftsbygninger, som samtlige er i aktivt bruk.

Hensynet til strandsonen vil dermed allerede være tilsidesatt med tillatt oppført bebyggelse. Når bygg blir godkjent så tett på strandsonen vil en naturlig konsekvens være at arealet utenfor går fra å være «naturlig» til å bære preg av menneskelig påvirkning. Utførte endringer og materialbruk på omsøkt bygg er av høy kvalitet og tilpasset omgivelsene, både med tanke på utseende og at de tåler påkjenningen fra vær og vind.



Området rundt bebyggelsen består hovedsakelig av svaberg og stein. Terrenget rundt bygningen går relativt bratt ned til sjøen og ferdselsmulighetene langs sjøen er dermed begrenset på grunn av terrengforhold.

Det går derimot 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.

Byggets plassering vil dermed ikke verken begrense eller hindre allmenhetens tilgang til området.

Når det gjelder hensynet til avsatt formål i kommuneplanen vil det først og fremst være natur- og friluftshensyn som er relevante. Vi legger til grunn at disse hensyn er sammenfallende med hensynet som forbudet i strandsonen er satt for å ivareta og dermed vurdert i det ovenstående.

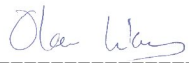
Vi vil på nytt understreke at samtlige tiltak som er utført på eiendommen ble gjort i den perioden hele området hadde annet formål i kommuneplanen enn det har i dag.

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

Tiltakshaver har innrettet seg etter anbefalingen fra formannskapet og bygningsmassen søkes nå slik den fremstår i dag. Vi legger til grunn at det allerede er lagt føringer for kommunens behandling av saken og imøteser et positivt svar.

Det vises ellers til uttale fra tiltakshaver datert 10.05.20 og dispensasjonssøknad datert 24.06.20.

Med vennlig hilsen
Kvala Arkitekter



Olav Liknes

Vedlegg:

C1- Nabovarsel

C2- Kvittering for nabovarsel

D1- Situasjonsplan

