

Notat

Sak: Ulovlege tiltak og bruk, utført av festar 203/11

Utarbeida frå grunneigar: mlh

Revisjon 0 dato: 05.02.25

Samandrag

Dette notatet er supplement til brev frå SFAS 25.01.25. Saka er nok meir omfattande enn det som er referert i førehandskonferansen 15.01.25

Det er registrert gjentakande ulovleg bygging/aktivitet utført av festar 203/11 på og utafor «parsellen». Parsellen registert i 87 er også stilt spørsmål ved.

Ulovlegheiter har pågått fra dag 1 med siste tiltak i 2024. Det er også slik at festar tar seg til rette utan å spørje eller avklara med grunneigar.

«Parsellen» er registrert i registreringsbrev av kommunen i 1987, 15 år etter gitt delingsløyve. Jf. Bygningslova 1965 § 63, og Strandplanlova 1971 §6.

Det er vesentleg avvik mellom plassering av hytta og den plasseringa som var forutsetning for deling. Løyvet var basert blant anna på uttalelse frå Fylkesmann og fylkesfriluftsnemnda. Hytta står i dag der det kjem fram av delingsløyvet at den ikkje skulle stå. Dette var Fylkesmannen særleg tydelig på, etter først å ha sagt nei til unntak frå Strandplanlova.

Det er ved same åtferd heller ikkje søkt om eller opparbeida parkeringsplass, sjølv om det i delingsløyvet var krav i 1 parkeringsplass utafor offentleg veg. 203/11 parkerer der det passar dei, på grunneigar med høg tålegrense sin tilkomstvegveg, på dyrka mark. Jf. kommuneplan og NIBIO gårdskart.

Sjå også brev frå 203/11, 10.01.24 til grunneigar. og e-post 03.11.2022 til kommunen, begge i kommunen sitt arkiv, og etter at SØK orienterte om fakta.

Kortversjonen er at all bygging i strandsona, med visse historiske unntak med fokus på i det siste, er og har vore forbode sidan midleridig strandlov 1965 og Bygningsloven 1965. I denne saka var det eit vilkår for unntak at det skulle søkjast.

Ulovleg bygging er etter det me forsår stadfesta i møte mellom kommune og festar 15.01.25, og referert, men omfanget og alvorlegheten kan vera betydeleg underkommunisert.

Festar må ha vore klar over ulovleg bygging få dag 1.

Kommunen og festar er gjort skriftleg oppmerksame på ulovlege tiltak og ulovleg arealbruk for godt over 2 år sidan. Dette er ikkje stoppa, og press frå hytteeigarar for å redusere eigedommens interesser og verdiar til fordel for individuelle interesser pågår framleis.

0. Situasjon

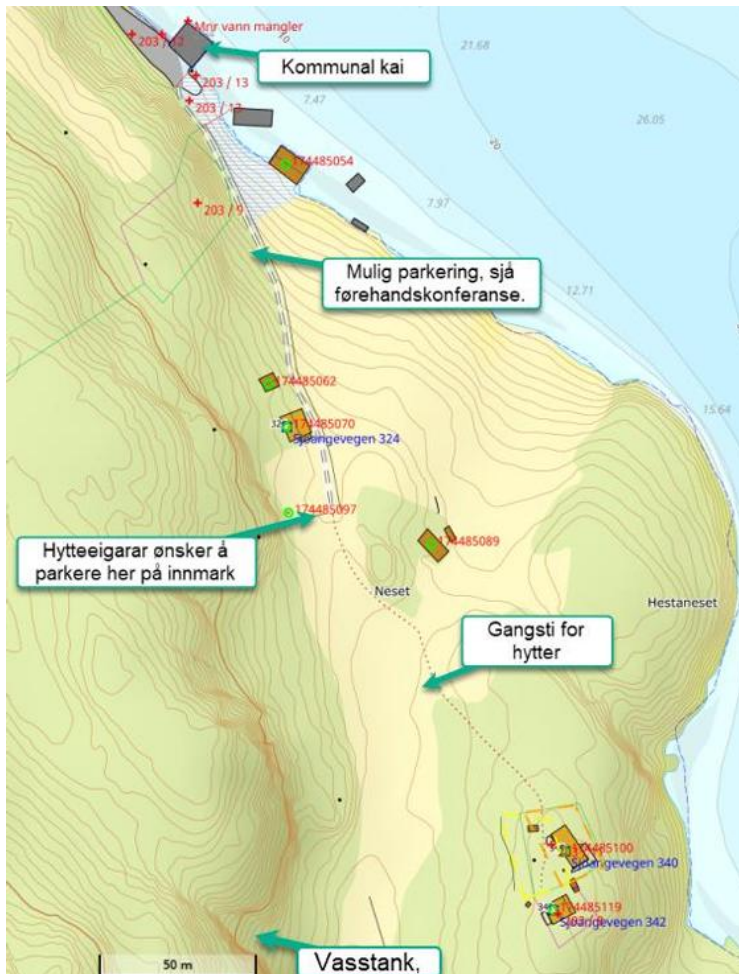


Fig 0.1
Oversiktskart



Fig 0.2 Google bilde
Google earth 2024 Bygging pågår
Skogen er rasert rundt hyttene, utafør parsellane, åpent sår i landskapet.

1. Startprodukt for byggjesøknad og byggeprosess i 1972

Startproduktet var godkjent delingssøknad 06.09.72, basert på forutgåande godkjenningar av kommunale og regionale styresmakter. Sjå eige notat om dokument i delingssaka, sendt 27.01.25

1.1 Frå Fylkesmann, Fylkesfriluftsnemn, kommune. Jf,. brev frå Fylkesmannen 06.07.72

Pkt	Krav	Ivaretatt	Kommentar
1	Krav til plasering jf. brev frå Fylkesmannen, lengst bak på tomta og bak den høgaste ryggen	Nei	Hytta er flyttet utafør den høgaste ryggen, der styresmaktene sa den ikkje skulle stå.
2	Krav om at kommunen skulle godkjenna plassering	Nei	Kan ikkje sjå at byggherre har avklart dette med kommunen på lovleg vis
3.	Krav om byggjemelding	Nei	Dette ser ikkje ut til å ha blitt sendt inn, stadfesta 15.01.25

1.2 Villkår frå kommunen, brev frå bygningsrådet i kommunen .07.71, stadfesta 06.09.72

Pkt	Krav	Ivaretatt	Kommentar
1	At formannskapet innvilgar disp. frå strandlov	Nei	Dette er innvilga, men vilkåra ,sjå over, er ikkje tatt til følge. Me kan ikkje sjå at det er innvilga disp på tomta det er bygd på.
2	Inngjerding av tomta ikkje tilleten utan særleg grunn.	Nei	Tomta blei inngjerda langt utafør den omstridte parsellen, kommentar frå grunneigarar blei oversett
3.	Tørrkosett og boder må innreiast i hytta, det er ikkje tillete å setja opp særskilte uthus til dette	Nei	Det er sett opp fleire uthus, utafør parsellen
4	Det må tinglysast at byggherren har rett til parkering av ein bil utafør offentleg veg.	Nei (1)	Dette blei heller ikkje gjort. Det blei heller ikkje opparbeida parkeringsplass. Garden hadde og har ikkje parkeringsplass, så dette måtte vore eksklusiv plass for hytta. Grunneigar tilbaud og anviste stad, 40-50 m opp frå off veg. men det er aldri bliit søkt om eller opparbeida

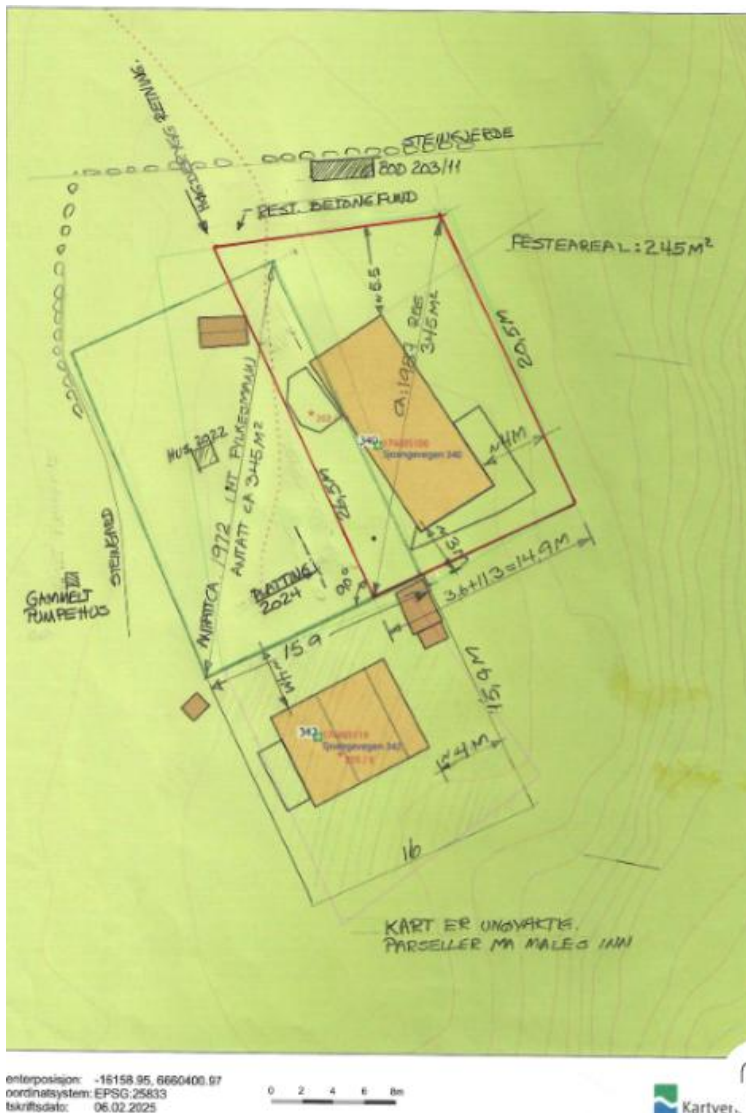
2. Tomteforhold

2.1 Grunnlag

Utgangspunkt er parsellen registert i 1987, sjøl om det kan synast klart at denne ikkje var omsøkt eller godkjent i 1972. Om dette er greit, er stilt spørsmål om i brev frå SFAS 25.01.25.

Slik me oppfatter det ut frå godkjenning skulle tomta liggje« inntil 203/8 og på nordsida».

Jf. kommunen sin beskrivelse og skisse, og Fylkesmannen sitt brev. Nabotomta, 203/8, har grenselinge mot nord på 15,9 m jf. skyldskiftet



Grøn omkrets. Tomt ca. tomt, jf delingsløyvet 1972.

Raud omkrets. Tomt, jf parsell 1987.

Skisser av parsellar er omtrentlege på grunn av manglande koordinatar
I festeavtalen av 2009 er festa areal 203/11 245 m²

Det er ikkje sagt noko om geometrisk form på opprinneleg parsell. Det antas i utgangspunktet rektangulær form. Steingjerdet mort vest passar i dette biletet. Sjå også brev frå Fylkesmannen pkt 4.2

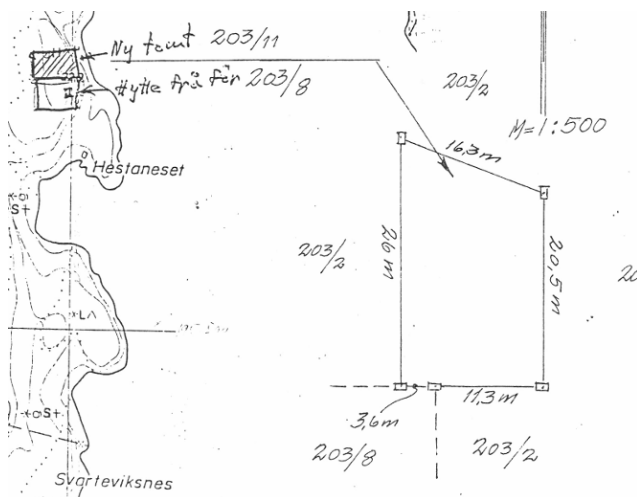
Fysiske mål

Areal vist på kommunenkart for 203/11	ca	520 m ² .
Parsellen registert 1987		345 m ²
Festa areal etter festeavtale 2009		245 m ²
BYA på 203/11 målt på kart; ca 13x5 m=	ca.	65 m ²

Spørsmål er kvifor ein ikkje festar heile arealet?

Dette vil sjøl med areal 345 m² som står i registreringsbrevet, vera lite rom for tiltak utafor hytta hytta, noko som kommunen i 1971 heller ikkje aksepterte.

Frå målebrev 1987. Merk at opprinneleg skisse til venstre og ny figur til høgre, har geometrisk avvik.



Frå kommunen sin tomteveskrivelse som henviser til kartet over til venstre

NOTAT

Til: O. Ridi.

Sak: Hyttelemt i Sjøvanga. Arkivnr.: _____

By har sett i rute med blyant på kartet, og kan dermed tolke, ogida mogmane plassering, da er jobbe hadde kart med di og var på staden. Så for stå i bytte i hangen, og den nye tomte skal ligge innvil denne på nordside

Dato: 9.9.71 Sign.: T.O.

Nr. 2518 Sem & Stenram A/S, Oslo 11-89

3. Tiltak

3.1 Hovedbygg, hytte

3.11 Byggjetidspunkt

Jan Svendsen seier hytta blei oppført i 1973, jf. vedlagt eigenfråsegn
Nåværende eigar seier hytta blei oppført i 1972.

Kommentar:

Om den var oppført i 1972 betyr det at arbeidene må ha starta før godkjenning frå kommunen 06.09.72. Det ville vore vanskeleg etablera hytta etter september 1972, når ein les byggjehistoria i eigenerklæringa frå Jan Svendsen i 2009. Kan det vera at hytta var plassert før Fylkesmannen sine vilkår var på plass godkjenning 06.09.72, og at det er årsak til starten på det som har skjedd?

3.12 Plassering på parsell

Om parsellen er rett, viser det at hytta så vidt kan plasserast på parsellen med avvik på 4 m grensa. Om festeareal er rett, kan det sjå ut som om hytta er for stor for tomta.

Hytta ligg i siluett og er lite tilpassa landskapet. Når ein i tillegg har snauhogge området rundt hytta, også utan å spørje grunneigar, forsterkar dette inntrykket. Akkurat det myndigheitene ikkje ville ha i 1972.

3.13 Søknad

Deling og unntak frå byggjeforbod i stransona innvilga i 1972 med vilkår.
Ingen av vilkåra er oppfylt eller nytta som forutsatt og innafor fristen

3.14 Bilete



Bilete 3.14-1

Hytta frå Nordvest. Bod i forkant, samt eit pumpehus utafor parsell 87(blått).

Hytta er nå plassert utafor den høgaste ryggen, i strid med vilkår. Me forstår den skulle stått omtrent ved høgre bildside og lenger bak



Bilete 3.14-2

Her ser me hytta frå sørvest. Terrasse på sør og austsida er veldig høg og forsterkar volum og «veggen mot sjøen», saman med ulovleg bod til venstre (det kan vera 203/8 si bod). Terrassen synes å ha blitt oppført i 2 etappar etter byggjetidspunkt, siste etter 2005. Terrassen ligg i 4 m sona mellom hytta og nabogrensa både på aust og sørsida. Kanskje over på sørsida.

Bod til høgre bak hytta er utafør parsellen.

3.2 Terrassar

2.21 Byggjetidspunkt

Det er bygd terrassar på aust og sørsida av hytta. Dette har skjedd i fleire etappar. Siste etappe er etter år 2005 slik me forstår, sjå også historiske foto. Grunneigar er aldri forespurd.

3.22 Plassering, beskrivelse

Det er ikkje plass til terrassar på øst eller sørsida på grunn av avstand til nabogrense max. 4 m om me tolkar parsellen rett.

Det kan sjå ut som terrassebygging også er på trappene i 2024/2025, 4x4 og 2x8 samt terrassebord lagra på tomta gir ein viss peikepinn.

Terrassar mot sjøside framstår som uheldige, og ruvar veldig på grunn av hellande terreng og snauhogst av fin ospeskog. (utan løyve frå grunneigar)

3.23 Søknad, godkjenning

Det er ikkje søkt om offentleg godkjenning eller spurt grunneigar mhp godkjenning av redusert avstand. Bygging har foregått under ulike lovverk.

3.24 Bilete



Bilete 3.24-1

Sett frå nordaust. Terrassepå over 3-4 m høgde med rekkverk mot sørvest. Terrassebord, bjelkar og søyler lagra i stabel i 2024. Bod til høgde er ikkje iht avstandskrav og vilkår.

Høgaste ryggen som fylkesmannen viste til er synleg mellom hytta og bod.

Dei fine ospetrea på grunneigedommen er borte, nye skudd blir kappa tvert.

3.3 Platting

3.31 Byggjetidspunkt

Platting er oppført eller vesentleg endra sommaren 2024. Då var allereie tiltakshavar gjort tydeleg oppmerksom på at hytta ikkje var byggjelogd og at arbeid er ulovleg utan løyve. Det er fjerna ein levegg og tidlige plattinger, og utvida arealet. Kommunen fekk informasjon om tiltaket 13.05.24, men arbeida blei ikkje stoppa.

3.32 Beskrivelse

Platting på ca. 40 m² er ferdigstilt i strandsona, utstrekning opptil 7 m frå hytta og etter det me ser utafor parsellen. Grunneigar har sagt ifrå, men tiltaksvavar protesterer. Platting må betraktast som ulovleg tiltak i strandsona i dette tilfellet. Platting har normalt ikkje krav til avstand til nabogrense, men kan sjølvsagt ikkje byggjast på nabo eller når det er forbode.

3.33 Søknad

Tiltaket er ikkje søkt om.

3.34 Bilete



Bilete 3.34-1

Platting utført sommar 2024, jf e-post til kommunen 13.05.24, ca 40 m², avstand ca. 7 m ut frå hytta, over parsellgrensa.

Høgaste ryggen v/ flaggstanga og mot nord.

3.4 Boder

3.41 Byggjetidspunkt

År ukjent, men det er nok tidleg, bortsett frå pumpehus under blå pressenning frå ca. 2022.

2.42 Beskrivelse

Det er oppført 3 boder i konflikt med eller utafor parsellgrensa, ei av dei er reve. Pluss 2-3 pumpehus spredt på 203/2

3.43 Søknad

Grunneigar er ikkje spurd

Tiltaka er ikkje søkt om. Oppført utanom parsell

Jf, kommunens krav om at det ikkje skulle førast opp boder



Bilete 3.43-1

Rød bod og pumpehus med blå presenning utafor parsellen, ei bod bak grana til venstre. Tidlegare stod ei bod ved steinhaugen, betongfundamenta viser Pumpehus er omtrent der Fylkesmannen ville ha hytta



Bilete 3.43-1

Bod bak gran, sjå over. Div avfall Utafor parsellen

3.5 Vatn og avlaup

3.51 Byggjetidspunkt

Det blei i 2022 etablert vanntank i dalen vest for hytta. Grunneigar er ikkje spurd.

3.52 Beskrivelse

Ein PVC slange som ble lagt frå ei oppkomme til huset på garden si kjelde, med stønad frå kommunen, er kappa av 203/11 eller 203/8 med sannsynlegovervekt for det første. Dei førte vatnet frå oppkomma til ein nyetablert tank, etablerte ein pumpestasjon utafør eiga tomt og la vatn inn i hytta. Det er mulig det har vore innlagt vatn før.

Uttslepp gråvatn er på grunneigar sin eigedom.

Det er også 2 gamle pumpehus, framstår som søppel i naturen, det er registrert stikkontaktar i disse, samt eidel plastslangar rundt om.

3.53 Søknad

Det er ikkje sendt søknad. Tatt seg til rette.

3.54 Bilete



Bilete 3.54-1

Vasstank montert primo 2022. Garden sin vassleidnig frå oppkomme er kappa. Isolert med mineralull og mykplast som fort kan spre seg i naturen.

Vann til hytte med blant anna oppvaskmaskin og gråvatnavlaup til 203/2



Bilete 3.54-2

Avlaup frå 203/11. Vore lenge?



Bilete 3.54-3

Pumpestasjon/Avfall inkl. stikkontakt

3.6 Inngjerding

3.61 Byggjetidspunkt

Tidlig i fasen

3.62 Beskrivelse

Det var ei forutsetning frå kommunen at inngjerding ikkje skulle tillatast utan særleg grunn. Me forstår at kommunen i så fall måtte tillata dette.

Trass dette blei det satt opp gjerde, ikkje i parsellgrensa, men relativt lang utanfor.

Dette var eit tema som var sagt frå om av grunneigar, men ikkje tatt til følge av tomtefestar.

Bilde 0.2 Illusterer inngjerding i utkant av snauhogst

3.63 Søknad

Ikkje søkt eller spurt korkje grunneigar eller kommune, bare tatt seg til rette

3.7 Parkering

3.71 Byggjetidspunkt

Ikkje relevant, det er ikkje etablert parkeringsplass

3.72 Beskrivelse

Kommunen hadde krav om at hytta skulle ha tinglyst parkering for 1 vanleg bil utafor offentleg veg, og det har grunneigar tilbode/anvist festar tidleg. Festar trenerte å etablere parkering.

203/11 har parkert der det passar dei, på grunneigar med høg tålegrense sin veg og på snu/opplagerplass på dyrka mark.

Parkeringsåtfærd på areal som ikkje er parkeringsareal, jft NIBIO og kommunekart, er til stor ulempe for eigedommen, i tillegg til å vera lovstridig og i strid med kommunale føresegner. Det føreligg private avtalar, gjeldande eller ikkje, men det tas ikkje inn her. Avtalane er kjend av kommune og tiltakshavar.

203/11 parkerer i dag, til hinder og utan å bry seg om eigedommen, jf. brev frå festar 10.01.24 som er i kommunen sitt arkiv, på areal som har planstatus som dyrka mark. jf NIBIO gårdskart og gjeldande kommuneplan.

Viser til e-post frå festar 28.11.22, som kanskje representerer ei haldning til det meste som er utført:

«men selv om parkeringsplassene for lengst er opparbeidet og i aktiv bruk har ikke kommunen foretatt seg noe for å få disse fjernet».

Jf. også e-post frå 203/11 til kommunen 03.11.22

3.73 Søknad

Det er ikkje søkt om parkeringsplass for 203/11, eller bygd parkeringsplass.

Etter samtalar mellom grunneigar og festar i juni 2022, skulle grunneigar avklare mogeleg parkering med kommunen. Grunneigar engasjerte SØK, med solid kompetanse og gjennomføringsevne. Me hadde førehandskonferanse med kommunen 07.10.22. Sjå tydeleg og godt referat.

Etter å ha blitt tilbode gratis grunn for 2 bilar der SØK, meinte var realistisk å få bygd parkering ut frå rammene frå kommunen, takka 203/11 nei til dette tilbodet. Korrespondanse SØK/festar ligg i kommunen sitt arkiv.

Dette var spira som gjorde at ein med hjelp av kommunen sitt arkiv, oppdaga det ein ser i dag.

Det er drøfta parkering der grunneigar opprinneleg viste til parkering for 203/11(a), samt parkering etter krav frå 203/11 på dyrka mark sør for huset til 203/2.(b) Sjå oversiktskart side 2

Kommentar:

- a) SØK vurderte første alternativ som mogeleg om ein har ein avtale.
- b) SØK vurderte at parkering sør for huset, med omdisponering og mange dispensasjonssøknadar, ikkje er realistisk om kommunen etterlever egne regelverk.

Me forstår det slik at det må søkjast for hytter som om det var jomfrueleg terreng, og parkeringsløyising og adkomst skal dokumenterast.

Det er vel også slik at risiko for avslag aukar eksponentialt med omfang av dispensasjonssøknadar og ulemper for grunneiendommen.

3.8 Vegrett

3.81 Byggjetidspunkt

Ikkje relevant

3.82 Beskrivelse

Eiendommen 203/2 har ein landbruksveg frå kommunal veg. Vegen blei etablert då den kommunale vegen blei ferdigstilt. Vegen endar rett sør for våningshuset.

203/11 har ikkje avtale om vegrett for køyretøy på denne vegen eller på 203/13 som vegen går over første delen.

3.83 Søknad

Ikkje relevant, men det er ikkje søkt om avkjørlse for 203/11 til kommunal veg.

3.9 Båtopptrekk

203/11 har, utan å ta kontakt med grunneigar, montert slipp og satt båt på land i stransona og delvis på innmark.

Dette er også stor ulempe for eiedommen idag, men også konsekvens om det skulle bli gitt løyve til hytte.

4. Bilag

4.1 Dåverande festar sin beskrivelse av hytta, parkering, eigen kompetanse og verdi

Kommentar:

Dokumentet er frå 2009,

Tiltak, om dei ikkje er søknadspliktige etter SAK eller tidlegare reglar, må uansett tilfredsstilla øvrig lovverk og tekniske forskrifter på byggjetidspunkt. BF 69 gjaldt på byggjetidspunkt

300 m fra hytta er litt utpå off veg.

Beskrivelse, Ospelund gnr. 203 bnr. 11, kommune 1224 Kvinnherad

Hytten er oppført i 1973 og er altså 36 år. Den har flatt tak med pappbelegg. Vinduene i hytten var opprinnelig enkelt glass som jeg fikk kjøpt brukt av en nabo her i Haugesund som skiftet til isolerglass. Jeg har skiftet ut noen oppgjennom årene med isolerglass. Hytten er ikke vinterisolert så den brukes bare i sommerhalvåret. Drikkevann tar vi med oss fra Haugesund på 10 literskanner hver gang vi reiser inn på hytta. Hytten har heller ingen kloakkfunksjon, vi har et tørrklosett som vi må grave ned innholdet i hver gang vi er på hytta. Hytten har ikke veiforbindelse, vi har en gangsti som er ca. 300 m fra der hvor vi parkerer bilen (jfr. vedlagt kart). Det har vært og er derfor et slit å få materialer og annet til hytten.

Jeg har tegnet og bygget hytten selv uten noen form for faglig bistand. Min bakgrunn er lærer/skolesjef.

Hovedgrunnen til at jeg har satt kr. 50.000 er at det var takst på nabohytta for to år siden. Hyttene er omtrent like gamle, vår er noe større. Denne taksten ble kr. 50.000. Det er bare to hytter i dette området

Jeg har nå hevet beløpet til kr. 80.000



Mvh. Jan Svendsen

4.2 Unntak frå byggjeforbod i strandsona

FYLKESMANNEN I HORDALAND
UTBYGGINGSÅVDELINGA

G. BUNDSTAD, 39 - 5000 BERGEN
TELEFON 21 21 10

5000 BERGEN, DEN

Søknaden vert statta

6. juli 1972

herr Jan Svensen
Lukken bruseveg 18
5500 HAUGESUND

Kommune: Kvinnherad

Dykkar ref.

Vår ref. (bes opplytt ved svar)

Sak 834/72-EH/DH

SØKNAD AV 27.4.1972 OM UNNTAK ETTER §6 I LOV AV
10. DESEMBER 1971 (STRANDPLANLOVA).

Fylkesmannen har i møte den 30. juni 1972 vedteke å gjera unntak frå forbodet i §2 (krav om plan) og §3 (byggjeforbod 100 m frå sjø) for skylddeling av hyttetomt, prr. 203, bnr. 2, under føresetnad av at hytta vert trekkd så langt inn på tomta som mogleg, slik at ho kjem bak den høgaste ryggen. Plasseringa må godkjennast av bygningsrådet.

Mrk.

Unntak frå strandplanlova fører ikkje til at byggearbeid kan setjast i gang før byggemeldinga er handsama i samsvar med bygningslova av 18. juni 1965 med gjeldande vektelsjer.

Ein gjer merksam på at fylkesfriluftsnemnda og kommunen kan klage vedtaket til Miljøverndepartementet innan 2 månader etter at melding om fylkesmannen si avgjerd er motteken. Klager frå fylkesfriluftsnemnda og kommune har stoggende verknad, og De kan såleis ikkje innrette Dykk etter vedtaket før 2-månadersfristen er ute, eller det ligg føre melding om at det ikkje vert klaga.

Etter fullmakt

Eirik Hansen
Eirik Hansen

Gjenpart: Fylkesfriluftsnemnda og kommunen.