

Formål

Formålslinjen ble etablert i 2018. Eksisterende naust er derved ikke hensyntatt i det nye formålet, verken ved sin faktiske bruk, omfang eller med sin plassering.

Videre er det å poengtere at Kommunen selv i sitt utsnitt av kartunderlag har avsatt området #11 område V-06-02 til nausteområde. I kartunderlaget til Kommunen og bestemmelser ved kvoter naust går det klart frem at det er avsatt 3 naust. slik vi ser det er nedbrent naust en av disse 3 naust avsatt i kartunderlaget.

(se utsnitt Kpa kart vedlegg Q-01)

Videre i Kommuneplanens bestemmelser vedr. kap. 8 Bruk og vern av sjø og vassdrag, tilhørende strandsone står det følgende i 8.2.2 : « *I føresegnene merka med #_ og løpenummer, er det tillate med spreidd utbygging av naust (jf. Pbl 11-9 nr. 6.7) Punkta 3.9 ovenfor gjeld.»*

Størrelse naust

BYA er på 50 m² med et totalt bruksareal på 70 m². På grunnflate er det avsatt 47,0 m² og på loft 23,0 m². Mønehøyde 6,6 m.

Som sagt er Kommunen av den oppfatning av at omsøkte naust har størrelser som avviker fra førsegner pkt. 3.9 . I dette tilfelle er det snakk om et naust som er brent ned, der omsøkte naust har nøyaktig de samme mål og høyder som opprinnelig naust før brannen. I tillegg er anneks som tidligere stod sammen med naust ikke omsøkt.

Vi anser at når en bygger opp et naust med de samme mål og høyder som tidligere nedbrente naust, at dispensasjon fra nyere førsegner ville være urimelig å kreve. I denne saken mener vi Kommunen v/ byggesak ikke hensyntar sine egne bestemmelser hva angår størrelser, da vi er av den oppfatning av at kommunen kan tillate størrelser som avviker fra § 3.9 i KPA. I bestemmelser 3.9.3 står følgende : «

Naust innan eksisterande naustemiljø skal kunne tilpassast dette når det er naudsynt av estetiske grunner. I nauste miljø med mindre naust, må nausta tilpassast til dei næraste nausta. Der dei næraste nausta er større, kan det opnast for eit avvik i storleik og høgde inntil 20% (av 40 m² BRA og 5 m høgde) jfr. pbl. 11-9 nr. 5 og 6»

I denne saken om ikke naust står tett, så er det etablert to andre naust i område V-06-02. Disse har tilnærmet samme fotavtrykk og har en bygge høyde på 6,2 og 7,0 m.

Videre i avslaget er det påpekt forhold som vi ønsker å belyse.

Generelle betraktninger

Parkering

Omsøkte eiendom har veirett i to meters bredde over 133/66, men ikke oppstillingsplass. Parkering og oppstilling har vært i parkerings lomme i hoved vei. Tiltakshaver kjøpte naustet i 1964. I KPA § 2.16 har Kommunen satt krav til 1 plass pr. nauste eining. Vi anser at det i 1964 ikke var krav og heller ikke vanlig at naust hadde egen parkering. Vi finner det derfor urimelig at krav om parkering skal få tilbakevirkende kraft og vektlegges som et argument i saken for ikke å kunne gjenoppbygge sitt naust som brant ned i 2021.

Vann og avløp

Omsøkte naust er gitt løyve til tilknytning spillvannsledning den 19.12.2023. Omsøkte naust har mulighet til tilknytning til privat vannverk da lednings nett ligger ferdig til egen grense.

Forurenset grunn

Etter brann var det mistanke om forurensing i grunnen. I hovedsak etter asbest. Tiltakshaver har selv pakket inn asbest plater etc. etter gjeldende regler og levert på eget godkjent mottak. Skulle det fortsatt være mistanke om forurensing er det mulig å ta ut en prøve for å avdekke eventuell nødvendighet av tiltaksplan.



FIG 01 NAUST FØR BRANN
SETT FRA SYD OG SJØ



FIG. 02 NAUST FØR BRANN
SETT FRA SJØ.

Historie

Av historiske dokument forstår vi det slik at det opprinnelige sjøhus var eid av Rosendal Baroniet og bygget ca. på 1850 tallet. Sjøhuset ble så solgt i 1932 til Arne Myklebust. Han bygget det om, inneholdende bad og kjøkken samt et soverom i bakre

del av 1 etasje. På loft var det etablert et stort soverom. Leif Johannes Matre kjøpte det så i 1964. På slutten av 1970 tallet/ begynnelsen 1980 tallet ble annekset på ca.18 m² oppført på eiendommen. Tiltakshaver Matre og familien har derved siden 1964 brukt naustet flittig gjennom hele året.

Landbruk

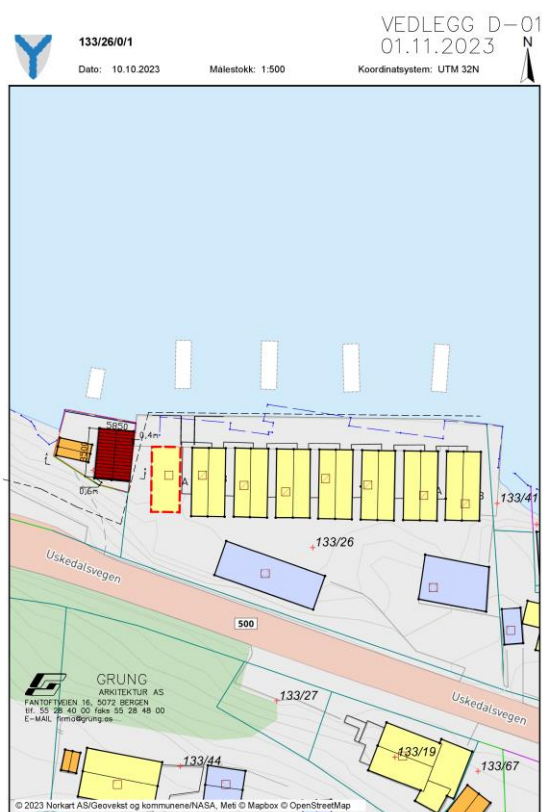
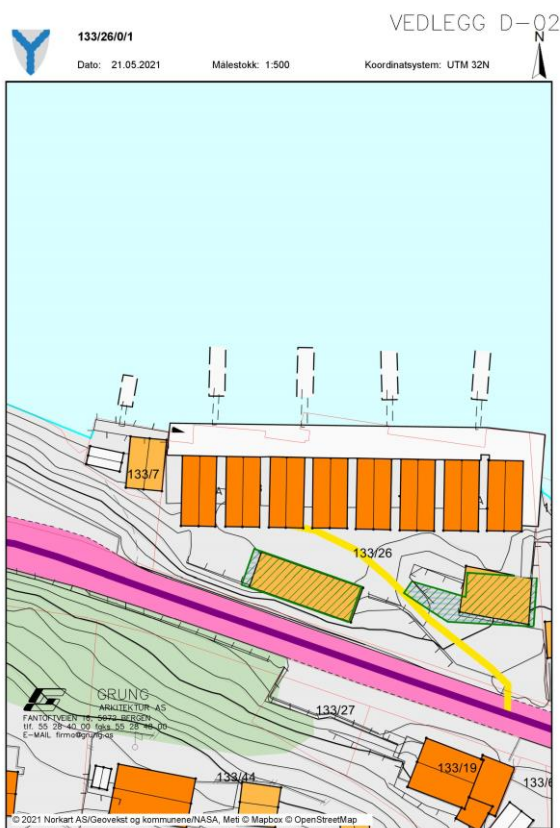
Overordnet vil omsøkte tiltak ved sin plassering mellom eksisterende fritidsboliger/boliger på begge sider på ingen måte berøre landbruksinteresser.

Naturmangfold

På stedet og i området er det ikke registrert funn av verdifulle arter, naturtyper eller biotoper. Heller ikke har kommunen ved undersøkelser i tilgjengelige data baser gjort funn av naturmangfold som krever nærmere vurderinger.

Kulturminne

Sjøhuset som vi mener er en riktigere opprinnelig betegnelse, antar en er oppført på slutten av 1800 tallet. Sjøhuset er sefraf registrert og på nytt registrert i 1982. Naustet ble revet etter brann av sikkerhets hensyn.



BASISKART RAMMESØKNAD OPPRINNELIG SITUASJON, NY SITUASJON

Arealformålet/byggegrense

Arealformål « Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone» i Kommuneplan for Kvinnherad 2018-Arealdelen. Jf. Plan og Bygningsloven (PBL) §19-2

Arealformålet som ble endret i 2018 vil stå sentralt i denne saken. Eiendommen ligger i område #11, V-06-02.

Når byggesak mener at plassering av naustet strir mot overordna plan er det viktig å bemerke at på det tidspunktet Kommunen valgte å endre formåls grensen i 2018, hadde nåværende eier eid naustet i 54 år og det opprinnelige sjøhuset hadde stått her i ca. 100 år før dette. Naustet, kai og brygge var allerede oppført. Med andre ord så ble ikke eksisterende naust hensyntatt i det nye formålet, verken ved sin faktiske bruk, omfang eller med sin plassering.

Når en brann oppstår og en familie mister sin fritidsbustad, blir Matre familien urettmessig behandlet ved at formålet i Arealdelen og Plan og Bygningsloven (PBL) § 19-2 får tilbakevirkende kraft. Byggesak er altså av den oppfatning at familien skal miste sin rett til å gjenoppbygge sitt eget naust og skal derved frarøves sitt naust. Dette kan ikke være riktig areal politikk for innbyggerne i en Kommune.

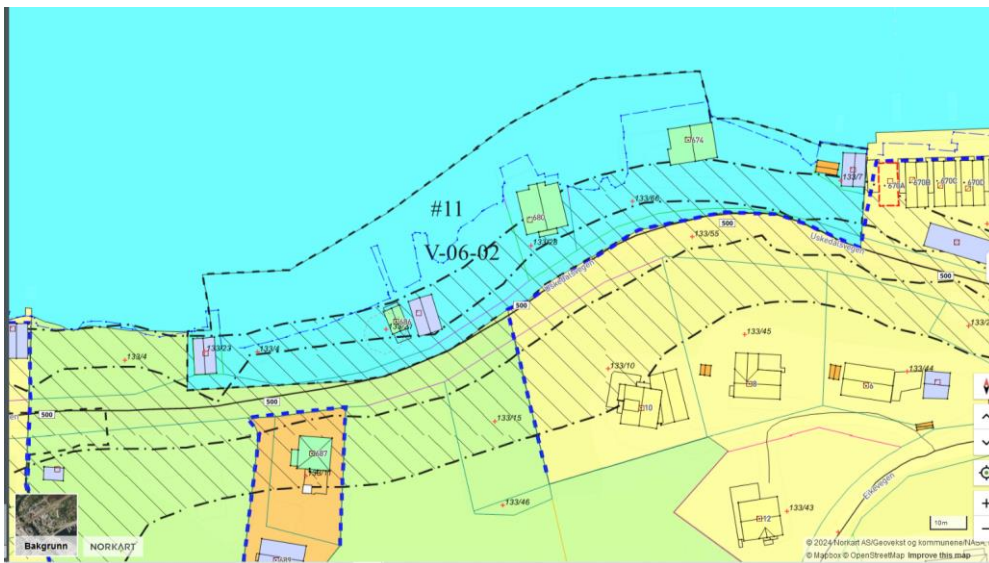


Fig.04 UTSNITT KPA KART V-06-02

Vi er sterkt uenig i byggesak sin begrunnelse for avslag og vurderer at begrunnelsen bærer preg av en feilaktig vurdering av tiltakets påvirkning på strandsonen og strandsoner kvaliteten samt tiltakets privatiserende effekt. De faktiske lokale og stedlige forhold mener vi derved ikke er hensyntatt godt nok.

Byggeforsbudet i strandsonen er begrunnet i hensynet til natur- og kulturmiljø, allmenhetens interesser, ferdsels- og friluftinteresser, landskapshensyn og

verneinteresser. Det følger av pbl. § 19-2 annet ledd at kommunen kan innvilge dispensasjon fra bestemmelser gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven dersom hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt med en dispensasjon, forutsatt at fordelene med å gi dispensasjon er større enn ulempene.

Vurdering av hensyn

Naustet er plassert innenfor arealformålet, men det er å påpeke at arealformålslinjen ble først i 2018 inntegnet, 54 år etter tiltakshaver kjøpte naustet. Tidligere naust som har brent med sin tilhørende plassering har i en årrekke stått innbyrdes i samspill med sjøen, både økologisk, topografisk og bruksmessig.

I denne sammenheng er det også viktig å vektlegge naustets plassering mellom eikelandet brygge mot øst og eksisterende fritidsbustad mot vest. (se fig 04) Videre påpekes det at det fra 2010/2011 foreligger godkjent søknad om flytebrygge og gangbro for 133/7 som kan sees på vedlegg Fig.02

Omsøkte situasjon endrer ikke dette ytterligere negativt enn den opprinnelig situasjon har gjort. Tomten med tilhørende naust er heller ikke egnet som friluftsføremål da området i sin helhet er privatisert.

Basert på ovennevnte er det klart at tiltaket ikke vesentlig tilsidesetter hensynet til natur- og kulturmiljø, allmenhetens interesser eller ferdsels- og friluftsføremål. Ved vurdering av dispensasjon fra byggegrense mot sjø er det også gode grunner til å vektlegge at området i sin helhet er vesentlig utbygget.

Når det gjelder omsøkte tiltak er denne plassert nede på tomten mot sjø. I bakkant av tomten stiger terrenget bratt mot øst og vei.

Med andre ord påvirkes ikke landskapet mot øst negativt. Det må derfor legges til grunn at tiltaket ikke vil tilsidesette landskapshensyn eller vernehensyn i forhold til etablert situasjon. Samlet sett anser en at naustets plassering i forhold til den funksjonelle strandsonen, områdets eksisterende bebyggelse og tiltakets tilpasning til terrenget ikke vesentlig tilsidesetter hensynet bak byggegrensen mot sjø som allerede er etablert.

Oppsummering

Som redegjort for er tiltakets tilpasset omgivelsene på en så skånsom måte at det ikke i nevneverdig grad vil påvirke strandsonen eller omgivelsene negativt, enn det tidligere naust med tilhørende anneks utgjorde. Tvert imot anser vi at ny situasjon bygningsmessig estetisk fremstår mer samlet og tilnærmer seg mer Eikelandet Brygge med sin takform, takvinkel og arkitektoniske uttrykk. Naustet med sin plassering påvirker ikke ytterligere allmenhetens tilgang til sjø og strandsonen enn tidligere situasjon. Å ikke tillate gjenoppbygging av eksisterende naust vil medføre et åpent sår i landskapet. En gjenoppbygging vil medføre minimalt behov for oppgradering av infrastrukturen da denne allerede er etablert.



Fig.05 NEDBRENT FRITIDSBUSTAD PIPE + ANNEKS STÅR IGJEN

Vurdering av konsekvenser

Et av vilkårene for at det kan gis dispensasjon er at fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 annet ledd.

Tiltaket består av gjenoppbygging av eksisterende fritidsbolig som er en lovlig fradelt tomt. Mot tilstøtende tomt mot øst er Eikelandet brygge bestående av 8 boliger / fritidsbustader. Mot vest og tilstøtende grense er det etablert en fritidsbustad og naust. Med andre ord er det på begge sider av nedbrent fritidsbustad etablert bebyggelse. (fig. 04)

For at kommune skal kunne gi dispensasjon må fordelene med å gi dispensasjon være klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 annet ledd.

Som nevnt består tiltaket i gjenoppbygging av eksisterende naust etter brann. En brann som ble en følgeskade for tiltakshaver i et ellers stort sett fullt utbygd område langs sjø mot øst.

Tiltaket slik vi ser utgjør en positiv utvikling av området i tråd med den faktiske utbygging som har funnet sted nemlig Eikeland Brygge.

Som redegjort for ovenfor ligger omsøkt naust innenfor formålsgrensen bruk og vern av sjø og vassdrag, innført i Kommuneplanens areal del i 2018. Å sette en ny formålsgrense/ byggegrense på bakside av eksisterende naust kjøpt av tiltakshaver i 1964 med tilhørende anneks og kai finner vi urimelig og medfører som tidligere anført uforutsigbarhet for den bruk som har vært til stede gjennom en mannsalder. Omsøkte tiltak påvirker ikke den funksjonelle strandsonen mer enn tidligere situasjon har gjort. Området fremfor kai er allerede privatisert i ly av det etablerte naustet. I tillegg ble det den 15.03.2006 søkt inn flytebrygge og gangbru som ble godkjent. Derved godkjente

Kommunen den faktiske tilhørende bruk. Videre er fritidsbustaden prosjektert slik at den medfører en minimal negativ påvirkning på nabobebyggelsen eller omgivelsene for øvrig. Ulempene med tiltaket i seg selv må dermed vurderes som små.

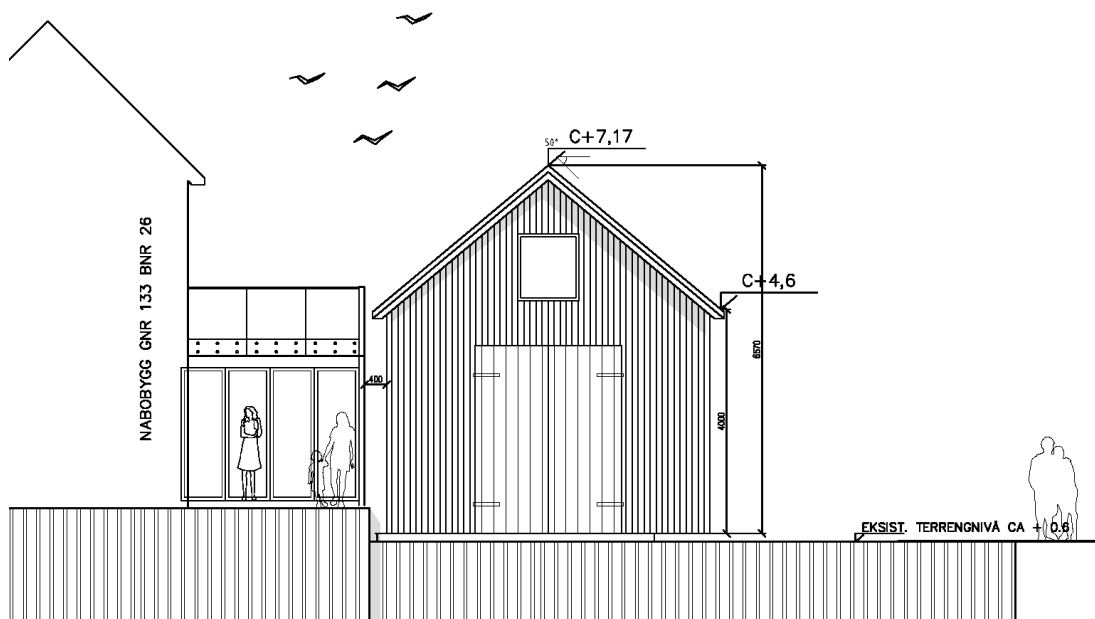
Tiltaket medfører oppføring av bebyggelse i tråd med det som har vært gjennom en mannsalder. kommuneplanens arealformål vern og sjø og vassdrag må for øvrig anses som et positivt tilskudd til områder som ikke allerede er utbygget, men for dette tiltaket faller arealformålet på sin egen urimelighet, da området som tidligere bemerket er utbygget på begge sider (Fig. 04) Videre så må det i denne saken avveies positivt at naustet forholder seg til allerede fradelt og godkjent tomt.

Tiltaket har gode visuelle kvaliteter og tilpasser seg dagens situasjon på Eikelandet brygge, som vi anser en klar fordel med tiltaket.



Fig.06 EIKELANDET BRYGGE, NEDBRENT BYGNING. RESTER AV NAUST MED PIPE, ANNEKS

Videre må det vektlegges at naustet er godt terrengtilpasset og benytter seg av allerede etablert infra struktur i tillegg til at bygget har gode visuelle kvaliteter som utgjør en positiv visuell utvikling av området, og må vurderes som en klar fordel med tiltaket.



FASADE NORD

Fig.07 Naust ny situasjon

Avslutning

Basert på ovennevnte innspill og redegjørelser er vi av den oppfatning at det er gode grunner til å gi tillatelse til tiltaket. Byggesak som mener at oppføring av naust i funksjonell strandsone strider med hensynene om å skjerme og ivareta strandsone, mener vi ikke har hensyntatt de faktiske lokale og stedlige forhold i henhold til å kunne gjenoppbygge eksisterende naust som brente ned. Plan og bygningsloven er en ja lov. Byggesak har i denne prosessen så langt ikke valgt å veilede familien for å kunne gjenoppbygge sitt naust, heller ikke har de vært villig til å etterspørre tilleggsopplysninger og dispensasjoner for å forhindre et avslag.

Vi ber om at nedbrent naust for familien Matre kan gjenoppbygges i tråd med opprinnelig situasjon og søknad

Bergen 30.01.2023

Med vennlig hilsen

Ove Grung
Siv.Ark. MNAL
Grung arkitektur as



Vedlegg Q-01 Kartutsnitt Kpa V-06-02
Vedlegg Q-02-03 Utdrag føresegner