



Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
046/22	Hovedutvalg teknisk og miljø	03.05.2022

### Vedtak i klagesak - 3 naust i rekke - gnr. 42 bnr. 207 - Sørhåland

#### Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 1884/21.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

#### Hovedutvalg teknisk og miljø 03.05.2022:

##### Behandling:

Sende sak tilbake til tiltakshaver, foreslått av Siv J. Storesund, Arbeiderpartiet

Saken sendes tilbake til tiltakshaver. Han bør heller søke om dispensasjon og ved behandling av denne søknaden vil også veibredde vurderes. Dette bør gjøres snarest, og senest innen utgangen av juni. Praksis siden tilsvarende sak i området, er nemlig endret.

Forslaget fremsatt av Storesund (Ap) enstemmig vedtatt.

#### HTM- 046/22 Vedtak:

Saken sendes tilbake til tiltakshaver. Han bør heller søke om dispensasjon og ved behandling av denne søknaden vil også veibredde vurderes. Dette bør gjøres snarest, og senest innen utgangen av juni. Praksis siden tilsvarende sak i området, er nemlig endret.

## Saksutredning

### Saks- og faktaopplysninger

I delegert sak nr. 1884/21 ble det gitt rammetillatelse til oppføring av 3 naust i rekke. I rammetillatelsen ble det satt som vilkår at regulert veg skal opparbeides. Opparbeidelseskravet er hjemlet i plan- og bygningsloven § 18-1:

«I regulert strøk kan grunn bare bebygges eller eksisterende bebyggelse utvides vesentlig eller gis en vesentlig endret bruk, eller eiendom opprettes eller endres, dersom:

- a. offentlig veg er opparbeidet og godkjent så langt den er vist i planen, fram til og langs den side av tomte hvor den har sin atkomst. (...)

Vilkåret ble påklaget av tiltakshaverne i saken. Klagen er innkommet rettidig, da det er gitt utsatt klagefrist.

I behandlingen av klage må det derfor ta stilling til om kommunen hadde hjemmelsgrunnlag for pbl. §18-1, og ikke hvorvidt om klager skal slippe selve opparbeidelseskravet. Dette krever som kjent en dispensasjonssøknad, noe klager ikke har søkt om i dette tilfellet.

### Klagen

Klagen kan oppsummeres i følgende hovedpunkter:

- Det vises til andre saker i området og at likebehandlingsprinsippet må hensyntas.
- Hvis veien pålegges utvidet til 5 m, vil dette medføre et større naturinngrep.
- Dagens veibredde for både kommunal og privat vei tilfredstiller brannvesenets krav på 3 m veibredde.
- Urimelig at tiltakshavere må opparbeide den siste delen av veien til 5 m veibredde, mens resten av den private veien og den kommunale veien har et snitt på 3 m.
- Tiltakshavere forstår ikke hvorfor de skal få krav om snuhammer, når hjemmelshaveren ikke fikk det.
- Det vises til at tiltakshavere stiller seg tvilende til at kommunen kan pålegge private tiltakshavere og måtte innløse private eiendommer.

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

### Uttale sektor samferdsel og utemiljø

*«Sektor samferdsel og utemiljø har følgende merknad.*

*Viser til befaring og vedlagte bilder av nåværende status på veg.*

*Privat felles veg må opparbeides fra minimum m65 til og langs 42/207 inkl. snuhammer på 42/140*

*Dette krever utarbeidelse av teknisk plan.*

*Avkjørsel inkl. friskt fra 42/207 skal etableres ihht. kommunalteknisk norm.*

*Det er viktig at avkjørsel får rett stigningsforhold. Se figur.»*

## **Vurdering**

Omsøkte tiltak omfatter oppføring av 3 naust. Dette er søknadspliktig i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1 første ledd bokstav m), jf. § 20-3. Eiendommen er regulert til naust, og er omfattet av reguleringsplan nr. 164 – Hålandsvågen, godkjent 06.05.2008.

I klagen vises i hovedsak til at likebehandlingsprinsippet må hensyntas, og at det er et urimelig krav.

Det må først vurderes om det foreligger usaklig forskjellsbehandling.

Kommunen viser til uttalelse fra Sivilombudsmannen i sak nr. 2017/1231 der det fremkommer følgende:

*«I forvaltningsretten gjelder prinsippet om at like saker skal behandles likt. Kravet til likebehandling er forankret i generelle rettferdighetsbetraktninger og medfører at avgjørelser må bygge på objektive og saklige vurderinger som sikrer likhet og rettssikkerhet. Prinsippet er ulovfestet i forvaltningsretten. I Rt. 2011 s. 111 (66) uttalte Høyesterett at «[d]et er et grunnleggende forvaltningsrettslig prinsipp at like tilfeller skal behandles likt».*

*Brudd på likebehandlingsprinsippet kan forekomme selv om det ikke er noe galt med en avgjørelse når den betraktes isolert. Feilen kan ligge i at forvaltningen ikke har noen saklig grunn for ikke å følge en ellers konsekvent praksis.»*

Kommunen har sett gjennom de aktuelle sakene det vises til i klagen. Ny bolig på gnr./bnr. 42/185 er ikke sammenlignbar, da denne boligen ikke ligger langs vegen som nå kreves opparbeidet. Gnr./bnr. 42/72 kan heller ikke sammenlignes, da eiendommen har vært bebygd siden lenge før

reguleringsplanen ble godkjent. De to naustene det vises til, gnr./bnr. 42/140 og 42/178, ble godkjent i henholdsvis 2009 og 2011. Begge naustene ble godkjent uten opparbeidelseskrav, slik det fremkommer i klagen. Kommunen ser at det er uheldig at det ikke ble stilt krav til vegopparbeidelse i disse to sakene. Begge sakene er imidlertid godkjent for over 10 år siden, og kommunen har i løpet av den tid endret praksis vedrørende krav til vegopparbeidelse. Da kommunen så at det var problematisk at veger ikke ble opparbeidet etter reguleringsplan, ble det vurdert at det var nødvendig med en omlegging av praksis i forhold til dette. Krav om vegopparbeidelse og teknisk plan blir derfor i nyere saker vurdert i større grad enn det ble i eldre saker. En bevisst omlegging av praksis er i juridisk teori vurdert til å være et saklig hensyn. Kommunen vurderer at den praksisendringen som er gjennomført på dette området, taler for at det ikke er snakk om usaklig forskjellsbehandling i denne saken.

Det må videre vurderes om det er et urimelig krav.

Kommunens vegmyndighet, sektor samferdsel og utemiljø, har uttalt seg til saken, og har krevd vegopparbeidelse. Bilder i saken viser at den delen av vegen som kreves opparbeidet er i dårlig stand. Den er kun gruslagt, og både smal og hullete noen steder. Oppføring av 3 naust anses som en vesentlig trafikkøkning på vegen, og kommunen kan ikke se at dette er et urimelig krav. Det presiseres at reguleringsplanen er kjente rammer, og det må forventes at krav i planen skal oppfylles ved utbygging. Dersom vegkravet ikke opprettholdes i saken, så vil det føre til at vegen mest sannsynlig ikke blir opparbeidet. Det er flere andre ubebygde nausttomter i området, og tiltakshaver vil kunne søke refusjon fra disse. Det er for øvrig ikke søkt om dispensasjon fra opparbeidelseskravet. Kommunen påpeker at dersom klager skal slippe opparbeidelseskravet, vil det være avhengig av at det søkes om og gis dispensasjon, eller at det foretas en reguleringsendring.

I klagen vises til at tiltakshavere stiller seg tvilende til at kommunen kan pålegge private tiltakshavere og måtte innløse private eiendommer.

Opparbeidelseskravet fremkommer i pbl. § 18-1. Kommunen viser til pbl. § 18-1 første ledd der det heter følgende:

*«I regulert strøk kan grunn bare bebygges eller eksisterende bebyggelse utvides vesentlig eller gis en vesentlig endret bruk, eller eiendom opprettes eller endres, dersom:*

*a) offentlig veg er opparbeidet og godkjent så langt den er vist i planen, fram til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst.»*

Bestemmelsen sier videre noe om overdragelse til kommunen i femte ledd:

*«Veg, hovedavløpsledning og hovedvannledning som er lagt av grunneier eller fester etter denne paragraf, holdes ved like av kommunen fra det tidspunkt anlegget er ferdig og godkjent, og tilfaller da kommunen uten vederlag.»*

Forutsetningen i pbl. § 18-1 er således at kommunen skal overta opparbeidede tekniske anlegg vederlagsfritt. Det er dermed tiltakshavers ansvar å inngå avtaler med aktuelle grunneiere. I de tilfellene der grunneier motsetter seg å avstå areal, er ekspropriasjon en mulig løsning.

Vegen er ikke opparbeidet i henhold til reguleringsplanen og plan- og bygningslovens § 18-1 er derfor uten tvil gyldig hjemmelsgrunnlag. Kommunen kan derfor ut fra dagens praksis ikke frafalle et slikt krav uten at det blir søkt om dispensasjon fra nevnte hjemmel. Det må bemerkes at en eventuell dispensasjonssøknad vil vanskelig kunne påregnes i dette tilfellet med hensyn til vegfaglige uttalelser.

#### **Kommunalsjef teknisk sin konklusjon**

Kommunalsjef teknisk kan ikke se at det i klagen er fremlagt nye momenter som skulle tilsi at vedtak i delegert sak nr. 1884/21. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

#### **Vedlegg:**

Gnr. 42, bnr. 207 - Klage på vedtak

E-post

Vedlegg 1-5

Tillatelse - 42-185 Vedtak

Uttalelse samferdsel

Naust godkjent rammetillatelse

Naust tillatelse

Erklæring om rettighet

Vedtaket om rammetillatelse - 3 naust i rekke - gnr. 42 bnr. 207 - Sørhåland

Uttalelse samferdsel og utemiljø, veg ifm. 3 naust i rekke.

Hålandsdalen M65

Hålandsdalen M88

Hålandsdalen M122

Hålandsdalen M144

Gnr. 42, bnr. 207 - Parkering og adkomst

Gnr. 42, bnr. 207 - Vedrørende endring av søknad

Gnr. 42, bnr. 207 - 3 naust i rekke - Sørhåland

E-post

Opplysninger om tiltakets ytre rammer

Situasjonskart

Tegninger

Vannstandnivåer og ekstremverdier

42.207 flyfoto

42.207 reg plan