

**Fra:** Roy Atle Simonsen <roy.atle.simonsen@akerbp.com>

**Sendt:** 25.02.2022 09:41:15

**Til:** Hjørdis Hausken <hjhn@cowi.com>, Elina Jøsang Nilsen <ejn@karmoy.kommune.no>

**Kopi:** Sentralarkivet <postmottak@karmoy.kommune.no>, sfropost@statsforvalteren.no, Christian Asserson <cta@bullarstad.no>, Lars Arne Simonsen <lars.arne.simonsen@Acrylicon.no>, hege.simonsen@gmail.com

**Emne:** Innsigelser angående varsel om planarbeid 5113

---

Viser til mottatt varsel.

For det første er jeg av den klare oppfatning av at Karmsund Havn ikke har noen legitimitet til å starte detaljregulering på vår eiendom (109/3). Vår juridiske rådgivere fra BullÅrstad vil komme tilbake med en mer detaljert redegjørelse for dette inne 16 mars.

## Generelle innsigelser

- Avtalen (datert 21.01.1975) som ble påtvunget forrige eier har vi meddelt Karmsund Havn at nye eiere ikke anser seg bundet av, den kan følgelig ikke legges til grunn hva gjelder eventuelle tiltak på eiendommen. Se vedlagt brev sendt Karmsund Havn 29. Mai 2020 med juridisk redegjørelse på hvorfor avtalen ikke er gjeldende. KH er uenige i den juridiske vurderingen men det endrer ikke faktum.
- Tillatelser til plassering av midlertidig trafo er gitt av forrige grunneier for et avgrenset tidsrom. Denne midlertidige tillatelsen gir åpenbart ikke hjemmel til et permanent anlegg.
- Jeg finner det hårreisende at Karmsund Havn og Cowi har kommet frem til at det ikke er behov for konsekvensanalyse ihht lovverket spesielt i lys av at:
  - Området er i dag regulert som LNF
  - Reguleringer innbefatter både vei som skal frakte mannskap til og fra samt permanente anlegg og infrastruktur for høyspenning og lavspenning
  - Omreguleringen vil medføre store endringer som får konsekvenser for nærmiljøet. Havneshjefen har selv uttalt seg i H-avis at om der kommer landstrøm til Fosen vil det «[bety skip i opplag til nærmest enhver tid](#)» ergo en enorm endring av frekvens av opplag som tidligere har eksponert området for risiko:
    - Nestenulykke i 2009 ifm trossebrudd som førte til store materielle ødeleggelser på privat eiendom hvor det timer tidligere opphold seg mennesker (små endringer i tilfældigheter kunne gitt fatale utfall)
    - Tidligere perioder med opplag har tilført sjøbunnen i området konsentrasjoner av miljøgifter. (Dette ble blant annet påvist da tunnelen under Førresfjorden ble bygget)
    - Skip har i tidligere periode slitt seg under opplag ved Fosen og blitt berget meter før det gikk på land
  - Det har aldri vært utført noen konsekvensutredning for opplag i dette området overhode. Den foreslåtte omreguleringen vil medføre en økt eksponering av nærområdet i tillegg til de uheldige konsekvensene av inngripen i LNF og strandsone

**Innsigelser til fremlagte planer ref.: [21/9607](#)**

**Plassering av trafostasjoner og tilhørende infrastruktur:**

I tidligere kommunikasjon med Karmsund Havn og Haugland Kraft har vi grunneier vært tydelige på at vi ikke ønsker noen trafo plassert på vår eiendom. Karmsund Havn har tidligere fremstilt det slik at trafo kunne plasseres på nabotomt som disponeres av Kommunen. Karmsund Havn oppgav da at Kommunen alt hadde gitt aksept for en slik plassering. Fra Haugland Kraft ble det bekreftet at å plassere trafoen på den kommunale tomten var gjennomførbart, men antagelig et noe mer kostbart alternativ.

Det er mildt sagt provoserende at Karmsund havn i forslaget som foreligger heller ønsker å annektere privat eiendom fremfor å ta en noe høye kostnad ved alternativ plassering.

### **Unødvendige inngrep i strandsone og LNF område**

I forslaget som foreligger er det tegnet inn brygge til landingsplass, **for båter opp til 15 meter**, samt vei til denne.

Brygge med tilhørende infrastruktur er under alle omstendigheter et helt unødvendig inngrep i LNF strandsonen. Det er tidligere bekreftet fra Karmsund Havn at det ikke er behov for landingsbrygge på Fosen siden av opplagsplassen, da eksisterende brygge (som allerede disponeres av Karmsund Havn) på Gismarvik siden av fjorden vil dekke alle behov.

Brygge med tilhørende og infrastruktur er ikke bare et unødvendig inngrep i uberørt natur og privat eiendom. Det medfører også unødvendig trafikk og aktivitet (lys og støy) til sjenanse for grunneier, naboer og brukere av strendene i Kvednavik og naturområdet rundt. Økt trafikk på allerede utslitte og falleferdige veier på Fosen , ref *Bekymring over veistandard og kollektivtrafikk på Fosen* [arkivsak 21/11582](#) . Aktivitet og trafikk som kunne forgått i et allerede utbygget og industrialisert område på Gismarvik.

Jeg merker meg at det i [mail fra Cowi](#) angående vei til brygge kun er til «sporadisk bruk». Dette henger ikke på greip med Havnesjefens uttalelse [bety skip i opplag til nærmest enhver tid](#). Med kontinuerlig opplag følger [regelmessig](#) bruk.

### **Utstrekning av området som ønsker regulert**

Som grunneier av det berørte området blir jeg kvalm av grådigheten som en her tillater seg ved utstrekningen av området som ønskes regulert. Jeg kan på ingen måte forstå behovet for å beslaglegge et strandsone og eiendom av en slik utstrekning.

MVH

Roy Atle Simonsen Grunneier 109/3

Karmsund Havn  
Postboks 186

5501 HAUGESUND

sendes også per e-post til:  
Heidi Nymann ([hsn@karmsund-havn.no](mailto:hsn@karmsund-havn.no))

Vår ref.: AT-364800/10198A

Deres ref.:

Advokatfirma Bull Årstad DA  
Medlemmer av Den Norske Advokatforening

**Stavanger**  
Brødregata 7, Postboks 8  
N-4001 Stavanger  
Tlf.: 51 93 40 40 Fax.: 51 93 40 41

**Sandnes**  
Kirkegata 9, N-4307 Sandnes  
Tlf.: 51 93 40 40 Fax.: 51 60 38 01

Organisasjonsnr.: NO 971429267 MVA  
Bankkonto: 3260.05.78757  
Klientkonto: 3260.07.47338  
[post@bullarstad.no](mailto:post@bullarstad.no)  
[www.bullarstad.no](http://www.bullarstad.no)

Stavanger, 29. mai 2020

## **Varsel om forbud mot framtidig bruk av fortøyningspullerter på gnr. 109 bnr. 3 i Karmøy – våre klienter: Eierne av gnr. 109 bnr. 3**

### **1 Innledning**

Jeg viser til avtale datert 24.01.75 mellom Kopervik havnestyre og Beate og Lars Endresen (daværende eiere av gnr. 109 bnr. 3), hvor grunneierne festet bort til Kopervik havnestyre rettighet til å sette opp og drive fortøyningspullerter på eiendommen.

Pullertene har, etter det jeg har fått opplyst, blitt brukt i forbindelse med opplag av skip utenfor eiendommen i perioder, anslagsvis angitt til 1975-1980, 1981-1986, 2000-2001, 2010 og 2017.

Nåværende eiere av gnr. 109 bnr. 3 er barnebarn av Beate og Lars Endresen, som i sin tid inngikk leieavtalen med Kopervik havnestyre.

Den siste tiden har problemstillinger knyttet til skipsopplag i området vært gjenstand for medieomtale og behandling i Karmøy kommunes politiske organer, sist ved at formannskapet i møte 25.05.20 vedtok å sende en oppfordring til havnemyndighetene om at det ikke legges fartøy i opplag uten landstrøm.

Foranlediget av den siste tids utvikling ønsker mine klienter en avklaring vedrørende leieavtalen av 24.01.75 – en avtale som fremdeles står tinglyst på eiendommen, registrert som en pengeheftelse.

Dette ønsket om avklaring er begrunnet med at mine klienter vil motsette seg alle nåværende og framtidige planer om skipsopplag utenfor deres eiendom. I den forbindelse varsler mine klienter med dette at framtidig bruk av fortøyningspullertene på eiendommen til fortøyning av skip ikke vil bli tillatt. Det faktiske og rettslige grunnlaget for dette standpunktet vil bli beskrevet i punkt 3 nedenfor. Først, i punkt 2, vil jeg kort beskrive innholdet i leieavtalen fra 1975.



## 2 Avtalens innhold

De sentrale punktene i avtalen er punkt 1 og 6.

I punkt 1 er det bestemt at Beate og Lars Endresen «fester bort» (dvs. leier ut) til Kopervik havnestyre rettighet til å sette opp og drive fortøyningspullerter på eiendommen, med nærmere angivelse av hvor på eiendommen disse skulle stå.

I punkt 6 reguleres hvilken godtgjørelse (leie) Beate og Lars Endresen skulle få, angitt som månedsleie per skip som ligger fortøyd til pullertene.

Det framgår av avtalens ordlyd at det er en personlig og gjensidig bebyrdende leiekontrakt inngått mellom privatpersonene Beate og Lars Endresen på den ene siden og Kopervik havnestyre på den andre siden. Avtalen sier ingenting om varighet, og det er ikke angitt at avtalen skal være uoppsigelig.

Avtalen ble tinglyst på eiendommen 22.04.76, og er registrert i grunnboken som en pengeheftelse, noe som – i samsvar med avtalens ordlyd – underbygger at det dreier seg om en leieavtale med løpende vederlag, og ikke en servitutt.

## 3 Forbud mot framtidig bruk av pullertene til fortøyning av skip

Som nevnt innledningsvis vil nåværende eiere av gnr. 109 bnr. 3 ikke tillate at fortøyningspullertene på eiendommen blir brukt til fortøyning av skip i framtiden.

Mine klienter gjør gjeldende at Karmsund Havn ikke kan utlede noen framtidig rett til leie basert på avtalen som ble inngått med Beate og Lars Endresen. Som påpekt ovenfor var avtalen personlig, og gir kun forpliktelser for daværende utleiery, ikke for senere eiere av eiendommen. Framtidig leie av rett til bruk av pullertene forutsetter en ny avtale med nåværende eiere. Mine klienter ønsker ikke å inngå noen slik avtale.

For det tilfellet at Karmsund Havn vil gjøre gjeldende at også nåværende eiere av eiendommen er forpliktet etter avtalen, vil jeg påpeke at det er mine klienters standpunkt at avtalen vil kunne sies opp. Det er en avtalerettslig hovedregel at ethvert leieforhold kan sies opp dersom det ikke er særskilt avtalt at leieforholdet er uoppsigelig. Denne hovedregelen er omtalt i juridisk teori, bl.a. Hagstrøm «Obligasjonsrett» (2011) s. 241, hvor følgende er formulert:

*«Hvis kontrakten ikke gir hjemmel for en rett til å si opp, er det spørsmål om en oppsigelsesrett er hjemlet i alminnelige regler. Det kan oppstilles en hovedregel om oppsigelsesrett i løpende forhold.»*

I Krüger «Norsk kontraktsrett» (1989) s. 581 er spørsmålet kommentert slik:

*«Mangler kontrakten overhodet noen nærmere opphørs- og bortfallsregulering, vil det ofte ligge nær å utfylle med regler av denne typen – ellers kan kontrakten lett bli*



*ufullstendig på et vesentlig punkt.»*

Hvorvidt mine klienters forbud mot framtidig bruk av pullertene forankres i at avtalen ikke kan påberopes overfor dem eller gjennom oppsigelse av avtalen er uten praktisk betydning.

\* \* \* \* \*

Jeg ber opplyst om Karmsund Havn bestrider de rettslige og faktiske anførslene jeg har angitt ovenfor. I så fall bes grunnlaget for dette angitt.

Med hilsen

**Advokatfirma Bull Årstad DA**

  
**Christian Thrane Asserson**

Advokat med møterett for Høyesterett

Direkte telefon: 51 93 40 56

E-post: "cta@bullarstad.no"