

HAUGESUND
Haraldsgata 90, 3 etg.**KARMØY**
Vestre Karmøyveg 319B**ETNE**
Sjoarvegen 7**POSTMOTTAK**
Postboks 548,
5501 Haugesund

29.09.2022

Karmøy kommune,
Sektor areal- og byggesakSendes kun pr. e-post til post@karmøy.kommune.noSaksnummer: 21867
Ansvarlig advokat: Lise M. Østensjø Waage

KLAGE PÅ RAMMETILLATELSE FOR TORGET 5 GNR/BNR 57/133 I KARMØY. SAK 22/2536

1 INNLEDNING

Simon Lie Eiendom AS har bedt om bistand fra Advokatfirmaet Eurojuris Haugesund AS i forbindelse med gitt rammetillatelse for gnr 57, bnr 133 i Karmøy, Torget 5 (sak 22/2536). Det vises til kommunens vedtak datert 07.09.22:

«Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-4. Dispensasjon fra kommunedelplanens byggegrense mot sjø samt formål i sjø er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Følgende tiltak er godkjent:

Ny kaifront med nedtrapping til sjø

Utskifting av overflate inkl øvre lag av masse inkludert ny overvannshåndtering. (Eksisterende overflate består av belegningsstein av betong og asfalterte arealer).

Etablering av arealer til lek og rekreasjon; lekeskulptur, sittebenker, beplantning mm iht. landskapsplanen.

Mindre endringer plassering «taxihytte».

Simon Lie Eiendom AS påklager med dette vedtaket, som berørt nabo og grunneier. I det følgende benevnes Simon Lie Eiendom AS som «Klager». Klager eier berørte eiendommer gnr 57 bnr 266, bnr 131 og areal tidligere benevnt bnr 134.

2 PROSESSUELT

Klager mottok e-postvarsel om vedtaket 08.09.22, og klagefristen utløper følgelig i dag. Klagen er rettidig.

3 NÆRMERE OM GRUNNLAGET FOR KLAGEN

Vedtak om rammetillatelse anføres å være ugyldig på grunn av materielle feil og saksbehandlingsfeil. Feilene som påberopes gjennomgås i punkt 3.1-3.3 under.

3.1 Materielle feil – Krav til reguleringsplan

Karmøy kommune har søkt (som grunneier) og gitt (som planmyndighet), dispensasjon fra kommunedelplanens (KDPs) byggegrense mot sjø samt formål ferdsel i sjø.

Kommunen har unnlatt å søke dispensasjon fra plankrav for tiltaket. At tiltaket fordrer detaljregulering fremgår imidlertid både av plan- og bygningsloven (PBL) og av gjeldende kommunedelplan.

Det vises til at eiendommen tiltaket ligger på er regulert som vegareal, både iht. detaljplan R125 og gjeldende KDP. Reguleringsformål veg omfatter også formålet «torg».

Norconsult angir likevel, både i følgebrev til nabovarsel og følgebrev til rammesøknad, at «*Torget vil tilrettelegges som friareal*», og at dette dels handler om å «*rydde opp i den trafikale situasjonen*», samt at «*Dagens parkeringsplasser fjernes og kjørevei vil bli forbeholdt utrykningskjøretøy og varelevering*».

Kommunens vedtak bygger på søknaden, og realiteten i vedtaket er en endring fra regulert formål veg (inklusive torg) til nytt formål friområde. At gjeldende planer nevner tilrettelegging for fotgjengere, innebærer åpenbart ikke at gjeldende reguleringsformål kan likestilles med eller tolkes som friareal.

Gjeldende reguleringsplaner og regulering som veg (med torg) er bindende, og slik endring forutsetter derfor ny regulering, jf. PBL § 12-4 og planbestemmelsene i KDP § 1.2 og § 8 annet avsnitt. Reguleringsprosess er dessuten nødvendig for å «*sikre forsvarlig ...gjennomføring av bygge- og anleggstiltak....i forhold til berørte private og offentlige interesser*», og er følgelig et krav også iht. PBL § 12-1.

Det bemerkes at også Rogaland fylkeskommunes høringsinnspill av 28.07.22, anbefalte at tiltaket først skulle klargjøres nærmere gjennom planprosess.

Manglende reguleringsplan/-endring anses å utgjøre en materiell mangel som medfører ugyldighet for rammetillatelsen.

3.2 Materielle feil – Vedtaket bygger på faktafeil/uriktige eiendomsgrenser

Kommunen later til å legge til grunn at tiltaket kun gjelder kommunal grunn (angitt til «*gnr/bnr 57/133 m.fl*»).

Klager bestrider dette, og viser til at tiltaket griper inn i eiendom/rettigheter både for Klager og en rekke flere eiendommer, f.eks. gnr 57, bnr 110, bnr 116, bnr 119, bnr 284, bnr 422, bnr 544 og bnr 554.

Videre viser Klager til at det er uklare eiendomsgrenser for en rekke av de berørte eiendommene, og at dette bør avklares før torgprosjektet kan igangsettes. Klager har gjennom flere år etterspurt avklaring om eiendomsgrensene mellom hans eiendom bnr 131 og kommunens bnr 234 hos kommunens oppmålingsavdeling, uten å ha fått tilbakemelding på når/hvordan grensene skal ha blitt endret. Det vises til Klagers kontakt med og henvendelser til kommunens saksbehandlere Xiao Xiao (ref. bl.a. saksnr. 2017395) og senere Jonny Nilsen.

Det er Klagers klare oppfatning at kommunens gjeldende kart for området er feil. Det vises til vedlagte tegning, hvor areal Klager anfører å være reell eier av er markert med grønt, mens kommunens bnr 133 er skravert med rosa (**vedlegg 1**). Klager viser f.eks. til at gjeldende bebyggelse på bnr 266 ble godkjent på grunnlag av at eiendommen disponerte totalt 14 parkeringsplasser *på egen grunn* (3 mot nord, 4 mot torg, 3 mot vest og 4 inne i gårdsrom). Kommunens planlagte tiltak synes basert på at Klager ikke disponerer noe areal utenfor bygningskroppen.

Uavhengig av eierforhold griper tiltaket direkte inn i senere avtalt rett til fire gjenværende parkeringsplasser på torget for bnr 266, etablert i forbindelse med torg- og gatetunprosjektet i 1989. Tiltaket griper i tillegg inn i etablerte adkomstrett over/til Rekkevegen for både bnr 266 og bnr 131. En konsekvens av dette er dessuten at bnr 131 mister enhver mulighet for fremtidig utvikling.

3.3 Saksbehandlingsfeil – mangelfull saksutredning og begrunnelse

Kommunens saksfremstilling tilslører omfanget og konsekvensene av utbyggingen, og synliggjør heller ikke diskusjonen mellom Klager og kommunens oppmålingsavdeling vedrørende eiendomsgrenser mellom Klagers og kommunens eiendom, ref. punkt 3.2 over.

Også kommunens doble rolle som grunneier/søker og offentlig myndighet, tilsløres i selve vedtaket ved at Norconsult, og ikke kommunen, står som «tiltakshaver» på vedtakets forside.

Som eksempler på at tiltakets omfang og konsekvenser synes tilslørt, vises til:

- a) **«Bebygd areal (BYA) for tiltaket er beskrevet som «uendret m2».** Det er ikke presisert antall m2 som bygges ut i sjø, selv om det synes å være tale om en utvidelse på ca 170 m2.
- b) Det konkretiseres ikke antallet parkeringsplasser eller antall kvadratmeter parkeringsareal og adkomstveier som bortfaller ved tiltaket, og hvilke eiendommer som berøres av dette.
- c) Vurderinger rundt hvem som i dag benytter parkeringsplassene og adkomst som vil bortfalle over/fra torget mangler fullstendig. Det er heller ikke gjort noen vurdering av eventuelle rettigheter knyttet opp mot til bruken av dette.
- d) Heller ikke dagens bruk av kjørevegen over torget sees vurdert; hvor mange biler benytter vegen pr. dag? Hvilken effekt får det for omkringliggende gater og adkomstløsninger at bruken av denne begrenses til utrykningskjøretøy? Hvordan vil sikkerheten til brukere av torget etter utbygging være ivaretatt i forhold til utrykningskjøretøy?

At nevnte forhold ikke er drøftet, fremstår som en klar mangel, også med henvisning til at KDP uttrykkelig beskriver det som en utfordring at «*Deler av Skudeneshavn sentrum mangler parkeringsdekning på dagtid og i samband med publikumsarrangement*» (punkt 6.1.2). Nevnte

utelatte forhold burde dessuten vært vurdert i dispensasjonsvedtakets interesseavveining av om fordelene ved tiltaket kan anses klart større enn ulempene.

Når både eierforhold, omfang og konsekvenser, herunder forholdene nevnt over i punktene a)-d) i så liten grad er beskrevet, kan det stilles spørsmål ved om dette over hodet er vurdert.

Dette utgjør saksbehandlingsfeil (manglende saksutredning) og tilsier at saken ikke har vært tilstrekkelig opplyst før kommunens vedtak, jf. fvl § 17.

Feilen kan åpenbart ha påvirket utfallet av vedtaket jf. fvl § 41. Vedtaket om rammetillatelse anses dermed ugyldig også på dette grunnlag.

Avslutningsvis bemerkes at forholdene som mangler i begrunnelsen for rammetillatelsen, antas å ville blitt avklart gjennom en forutgående reguleringsprosess.

4 KONKLUSJON – VIDERE SAKSGANG

Det påberopes at kommunens rammetillatelse er ugyldig, og at hvert av de grunnlag som er beskrevet i punktene 3.1 til 3.3 isolert tilsier ugyldighet. Subsidiært gjøres gjeldende at feilene vurdert samlet må lede til ugyldighet.

Kommunen bes omgjøre vedtaket iht. forvaltningsloven (fvl) § 35, slik at det på vanlig måte kan gjennomføres reguleringsprosess og nødvendig avklaring av bestridte tomtegrenser, trafikale forhold og parkering.

Det presiseres at kommunen ikke kan bebygge eller endre Klagers rettigheter uten avtale eller ekspropriasjon. I den grad tiltaket blir på bekostning av gjeldende eiendomsrett eller rettigheter, vil kommunen være avhengig av reguleringsplan for å skaffe ekspropriasjonsgrunnlag overfor rettighetshaverne. Det vil være svært uheldig om ikke eier- og rettighetsforholdene avklares nærmere før kommunen eventuelt gis tillatelse til å disponere over området.

Dersom kommunen fastholder sitt vedtak, bes klagen på vanlig måte oversendt klageinstansen.

5 KRAV OM OPPSETTENDE VIRKNING AV KLAGEN

Det kreves utsatt iverksettelse av vedtaket iht. fvl § 42 frem til klagesaken er endelig avgjort.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Eurojuris Haugesund AS



Lise M Østensjø Waage
Advokat
lise.waage@eurojuris.no

1 vedlegg



Linge A

Linge B

57/134

57/133

+ Mnr mangler

+57/234

+57/151

1838553-1

+57/152

11838553

Selvåg 1

11851924

Kaigata

+57/136

11847269

Kaigata 7

+57/132

Kaigata

+57/132

11847366

Torget 7

+57/131

+57/130

11838023

Kirkevegen 10

+57/118

11838049

Kaigata 15

+57/119

23904527

Kirkevegen 7

184696

Torget 1

+57/115

Torget 4

11848729

+57/544

Torget 4 A

11848729-2

Torget 4 D

Torget 4 C

Torget 2

+57/115

+57/284

Veibelt

Selvåg

Selvåg 2 B

Selvåg 2 A

Kaigata

Kirkevegen

+ Mnr mangler

Kirkevegen

Veibelt

455

1838753

Kirkavegen 20

11840704

Selvåg 3

1847185

Kaigata 1

11838480

Kaigata 4

11846823

Kaigata 9

11841902

Kirkavegen 10

+57/128

+57/701

Kaigata 10

+57/127

Kaigata 12

+57/126

Kirkavegen 11

4 A

+57/134

22562746

2.30

Torget

+57/234

+57/322

118499

Torget 5

+57/115