



Sakshandsamar: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
139/20	Hovedutvalg teknisk og miljø	08.12.2020

Vedtak i klagesak - Nybygg naust - gnr. 3 bnr. 448 - Østhus

Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 19/20.

Saken oversendes Fylkesmannen i Rogaland for klagebehandling.

Hovedutvalg teknisk og miljø 08.12.2020:

Behandling:

Forslag til vedtak i sak HTM. 139/20, foreslått av Trygve Hagland, Karmøylista
Saken utsettes for befarung.

Haglands utsettelsesforslag fikk 1 stemme (KL) og falt.

Innstillingen enstemmig vedtatt.

HTM- 139/20 Vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 19/20.
Saken oversendes Fylkesmannen i Rogaland for klagebehandling.

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

I delegert sak nr. 19/20 ble det gitt tillatelse til oppføring av naust. Vedtaket ble påklaget av ansvarlig søker. Klagen er innkommet rettidig.

Klagen

I klagen fremkommer i hovedsak følgende hovedpunkter:

- « Kommunens vedtak samsvarer med søknaden og tillatelsen er gitt på det grunnlag tiltakshaver selv har vist til. Det var protester til søknaden, som ikke er tatt til følge, og det er særlig spørsmålet om vegrett som er utfordrende. Nabo hevder vegrett over eiendommen, men kan ikke vise til dokumentasjon. Tiltakshaver har, ved hjelp av ansvarlig søker, forsøkt å finne om slik vegrett finnes og slik avtale fremkommer altså ikke verken av grunnboken eller historiske papirer fra eiendommene. Dette er lagt til grunn i søknaden, men man har samtidig påpekt at den vegen som nabo har opparbeidet på eget initiativ ikke vil bli fjernet, men noe endret i form og bredde. Tiltakshaver intensjon var at dagens eiere fortsatt skulle få muligheten til å ta seg over eiendommen og man har lagt til rette for 3m bred veg/ adkomst.»
- «Slik teksten i vedtaket er formulert kan dette derimot tolkes som at tiltakshaver gir nabo vegrett, ved å legge til rette for nettopp dette. En slik formulering vil kunne skape problemer i fremtiden ved at man selv har lagt til rette for veg og på den måten indirekte har akseptert vegretten. Dette var ikke tiltakshavers intensjon når man la til rette for at nabo skulle få beholde adkomsten og man ser at dette må endres. Her vil man vise til at dette kan skape utfordringer i fremtiden, hvor endret bruk av nabos eiendom kan medføre en vesentlig økning av trafikken. Her vil en fremtidig virksomhet eller bruk kunne ha behov for større og flere biler enn det som er gjeldende i dag og dette vil medføre en markant merbelastning for tiltakshavers eiendom. Man ser også at det allerede nå legges til rette for blant annet utleie av båtplasser på naboeiendommen og dette skaper mer trafikk enn om det kun var nabo selv som skulle benytte adkomsten. Ved å legge til rette for veg/ adkomst nå vil man vanskelig kunne begrense eller endre dette senere, ved f.eks. endret bruk eller ved nye eiere av naboeiendommen.»
- «Man viser til at spørsmålet om vegrett er privatrettslig og således ikke opp til kommunen å vurdere. Vedtaket bes endret under «Kommunens kommentarer til merknader» hvor det vises til adkomst på 3 meter og at nabos merknad er tatt til følge.
- «Følgende tekst under «Ansvarlig søkers kommentarer» bes tatt ut av vedtaket:

«Vegretten vil ikke opphøre, men bli endret i forhold til dagens situasjon. Innkjørselen er i dag svært stor (bred) og denne vil nå bli smalere samt flyttet lenger mot nord. Vegtraseen vil få en litt annen retning og vil ikke være like bred som i dag. «Vegen» er vist fra hjørnet av eksisterende sjøhus til nabo og 3 meter sørover. Dette sørger for at tiltakshaver kan utnytte sin eiendom på lik linje med de andre eiendommene i området og sikrer plass til både nytt naust, nødvendig biloppstillingsplass og snuplass på egen grunn samtidig som 3/27 har adkomst over tomta. Vegbredde på 3 meter vil være tilstrekkelig for en intern veg som går over et så kort strekk som dette er snakk om og vi anser dermed både påstand om vegrett og muligheten for tilkomst med bil og lastebil som ivaretatt.» Endres til: «Innkjørsel vil bli endret i forhold til dagens situasjon hvor den nå blir smalere samt flyttet lenger mot nord. Det blir ikke lenger mulighet for kjøreveg over eiendommen, men gis mulighet for gangadkomst. Nabo har like lang grenselinje mot offentlig veg som tiltakshaver og har dermed ikke grunn eller behov for å benytte seg av denne eiendommen for adkomst. Det kan ikke forventes å bruke andres eiendom til veg for å få mest mulig utnyttelse av egen tomt. Ønsket om å kunne kjøre til eiendommen med lastebil må tilrettelegge spå egen eiendom.»

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Tilsvar til klage

Protesterende nabo har kommentert klagen med følgende:

- *«Sammen med vedtaket fikk vi oversendt kart der søker mente at vegretten skulle flyttes. Dette er en forskyvning av vegen mot nord i forhold til der den ligger og som vi har brukt i flere tiår uten at eier av gnr. 3 bnr. 448 har reist innsigelser mot det. Til tross for forflytningen av vegen og innskrenkning av vegbredden, noe som vil være til ulempe for bnr. 3 bnr. 27, internt mellom oss, enig om at vi ikke ville protestere.*
- *«Vi ble svært overrasket da vi mottok brev av 28.08.2020 fra Eskild Kvala AS som nå nærmest gjør helomvending m.h.t. vegretten til gnr. 3 bnr. 27 og dette blir gjort mindre enn 3 uker etter at byggetillatelsen ble gitt og uten at det er presentert et eneste argument for hvorfor gnr. 3 bnr. 448 ønsker å redusere vår vegrett ytterligere og flytte den enda lenger mot nord. Vi etterlyser seriøsitet i saken og særlig fra Eskild Kvala som har drevet i denne bransjen i mange år.»*
- *«Gnr. 3 bnr. 27 har i mange 10 år hatt kjørende adkomst over det areal som i dag omfattes av gnr. 3 bnr. 448. Dette er eneste kjørende adkomst til eiendommen. Grusing av vegen er også foretatt av eierne av gnr. 3 bnr. 27. Eierne av gnr. 3 bnr. 448 har aldri reist innsigelser mot vegretten. Omtalte vegrett er helt avgjørende for at vi skal kunne benytte gnr. 3 bnr. 27 til næringsformål, da den er eneste adkomst. Kjørende trafikk over gnr. 3 bnr. 448 er imidlertid liten. Vi har leid ut noen båtplasser der noen blir lite brukt. Det er en båt plass som blir mye brukt. På gnr. 3 bnr. 27, mot Jovikvegen, har vi*

sprengt ut masser og opparbeidet parkeringsarealer som blir brukt av de som har båtplass på vår eiendom. De går da stort sett over gnr. 3 bnr. 448. Fra tid til annen vil det være nødvendig å kjøre over gnr. 3 bnr. 448 for å komme inn i båt huset som blir brukt til vinter lagring av båt er og ellers når det er noe tungt som skal fraktes til gnr. 3 bnr. 27. Trafikken til vår eiendom vil derfor ikke være særlig sjenerende for gnr. 3 bnr. 448. Det kan også minnes om at Jovikvegen er en kommunal veg som er gjennomkjøringsveg. Det er en del trafikk på Jovikvegen, men en minimal del av trafikken går til gnr. 3 bnr. 27. Den er nærmest mikroskopisk.»

- *«Også nåværende eier av gnr. 3 bnr. 448 erkjenner at gnr. 3 bnr. 27 har vegrett i*

det omfang den har. Jfr. søkers uttalelse til det med vegrett: «Vegretten vil ikke opphøre, men bli endret i forhold til dagens situasjon. Vegbredde på 3 meter vil være tilstrekkelig for en intern veg som går over et så kort strekk som dette er snakk om og vi anser dermed både påstand om vegrett og muligheten for tilkomst med bil og lastebil som ivaretatt.»

Av det siterte fremgår det at søker erkjenner at gnr. 3 bnr. 27 har vegrett over gnr. 3 bnr. 448 slik den hittil har vært, men at søker ønsker å innskrenke vegbredden til 3 meter og flytte den lengre nord.»

- *Dersom en vegrett skal flyttes, må enten den som har rettigheten og den som*

eier eiendommen der rettigheten ligger, være enige om det, eller så må retten, vi tror det er jordskifteretten, bestemme det. Listen ligger høyt for at jordskifteretten skal kunne flytte en vegrett. En innskrenking av en bred kjøreveg til en smal gangsti til vår næringseiendom gnr. 3 bnr. 27, og dette er eneste adkomst veg, mener vi jordskifteretten ikke vil gå med på.

Eskild Kvala AS anfører med bred penn at Nabo har like lang grenselinje mot

offentlig veg som tiltakshaver og har dermed ikke grunn eller behov for å benytte seg av denne eiendommen for adkomst. På gnr. 3 bnr. 27 står det et stort næringsbygg som har vegg mot Jovikvegen. Vi oppfatter at Kvala og søker mener vi skal rive deler av næringsbygget og så lage en veg mitt gjennom bygget for å komme til kaien. I første omgang velger vi å tro at det skyldes uvidenhet at det siterte fremholdes og ikke at det er fremsatt med viten og vilje. I så fall er det graverende.»

- «Grunnlag for vegretten.

Gnr. 3 bnr. 448 er utskilt fra gnr. 3 bnr. 18. Gnr. 3 bnr. 18 er utskilt fra gnr. 3 bnr. 6. Gnr. 3 bnr. 27 er utskilt fra gnr. 3 bnr. 6.

Dette fremgår av grunnbøkene for de nevnte eiendommer.

*I skylddelingsforretningen for gnr. 3 bnr. 27 står det bl.a. dette: Til denne parcel hører ingen anden rettighed end fri Vandbrønd paa selgerens nærmeste eiendom og **fri benyttelse af de tilstødende veie**. (Uthevingen er foretatt av oss).*

*På skjøtet til gnr. 3 bnr. 27 datert 18. juni 1908 står bl.a. dette: Ingen af hovedbrugets rettigheder medfølger parcelen, undtagen fri Vandbrønd paa min nærmest tilstødende eiendom og **adgang til de tilstødende Veie**. (Også denne uthevingen er foretatt av oss).*

Både skylddelingsforretningen og skjøtet er selvsagt tinglyst.

Et tilstrekkelig grunnlag for vegretten til gnr. 3 bnr. 27 er derfor skylddelingsforretningen/ skjøtet som vi har henvist til. Vi har levert kopi av begge til Karmøy kommune. Om det ønskes ny kopi, ber vi om å bli kontaktet så vil vi snarest innlevere ny kopi.

Et annet grunnlag for vår vegrett er eiendomshevd. Gnr. 3 bnr. 27 har brukt vegen over gnr. 3 bnr. 448 i mye mer enn 20 år i sammenheng og i den tro at det forelå en slik vegrett. Om dette bestrides, vil vi vurdere å få det avgjort av jordskifteret en.

Om vi innen utgangen av oktober 2020 får en skriftlig bekreftelse fra eier av gnr. 3 bnr. 448 om at gnr. 3 bnr. 27 har vegrett (gang- og kjørerett) over gnr. 3 bnr. 448 i 3 meters bredde slik det fremgår av kart som lå ved kommunens tillatelse av 11.08.20 og denne traseen, av eier av gnr. 3 bnr. 448, straks blir opparbeidet i samme standard som eksisterende veg, vil vi godta det selv om vi mener at vår vegrett er langs den trase og i den bredde vegen har hatt i årevis forut for byggesøknaden. Imøtekommes ikke dette kravet, fastholder vi at vegretten går langs den trase og i den bredde den har hatt frem til nå.»

Det vises for øvrig til tilsvaret i sin helhet.

Vurdering

Oppføring av naust er søknadspliktig i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1 bokstav a). Eiendommen er omfattet av reguleringsplan nr. 2013 – godkjent 18.11.2003 – og er avsatt til industri/lager. Da det ikke er byggegrense mot sjø i reguleringsplanen, er det søkt om og gitt dispensasjon fra pbl. § 1-8, vedrørende forbud mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen.

I klagen vises det i hovedsak til at kommentar vedrørende nabomerknad skal endres.

Kommunen viser til at det er gitt tillatelse i samsvar med søknaden. Det er ansvarlig søker selv som har kommet inn med kommentaren til nabomerknaden i forbindelse med søknaden. Det at

en senere angrep på formuleringer kan ikke sies å være tilstrekkelig grunn til å omgjøre vedtaket. Tvisten mellom søker og nabo gjelder vegrett. Dette er et privatrettslig forhold som uansett ikke har relevans for vedtaket. Kommunen viser til pbl. § 21-6 der det fremkommer følgende:

«Med mindre annet følger av loven her, skal bygningsmyndighetene ikke ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av byggesøknader.»

Dette innebærer at kommunen som hovedregel ikke skal ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av søknader. Det er visse unntak fra dette, dette knytter seg blant annet til adkomst, sikring av vann- og avløpsrettigheter osv. for nybygg. Ingen av disse unntakene er imidlertid aktuelle i denne saken, og kommunen konkluderer dermed med at denne tvisten om vegrett er privatrettslig, og noe som kommunen ikke skal ta hensyn til. Tvist om vegrett må avklares i jordskifteretten eller i en sivil domstol. Kommunen presiserer imidlertid at gitt tillatelse ikke innebærer noen avgjørelse av privatrettslige forhold.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

Kommunen kan ikke se at det i klagen er fremlagt nye momenter som skulle tilsi at vedtak i delegert sak nr. 19/20 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 3 bnr. 448 - Klage på/ønske om omgjøring av vedtak 19/20

E-post

D1_Situasjonsplan_rev-1

G.r 3 bnr. 448 - Uttalelse/merknad til anmodning om omgjøring av vedtak

Gnr. 3 bnr. 448 - Dokumentasjon på vei- og vannrett

Tillatelse til tiltak - Nybygg naust - gnr. 3 bnr. 448 - Østhus

17_KART_SITUASJONSPLAN_D1-SITUASJONSPLAN

1_SKJEMA

3_SØK-DISP_DISPENSASJONSSØKNAD_B1-DISPENSASJONSSØKNAD

12_KORR_NABOMERKNADER_C4-MERKNAD-TIL-NABOVARSEL_3-27

13_KORR_NABOMERKNADER_SVARPAANABOVARSEL

16_KORR_NABOMERKNADER_C5-MAILKORRESPONDANSE-NABO_3-27_VEGRETT

Oversiktskart