

Steinar Ytreland Ytrelandsveien 82 4250 Kopervik	Gnr/Bnr: 74/36	Mobil: 920 59 281
--	----------------	-------------------

Ytreland onsdag 12. juli 2023

Til
Kvala Arkitekter AS og Olav Liknes
Kopi: Karmøy kommune

Merknader til nabovarsel om bruksendring av sjøhus på 74/2 i Karmøy kommune til «annet» formål

Nabovarsel?

Jeg Steinar Ytreland kan ikke akseptere å godkjenne nabovarselet da dette er for mangelfullt og søker utelater konsekvent å oppgi de opplysninger som er viktig i saken.

Fra kommunens nettside om bruksendring: «**For tilbygg, påbygg, ombygginger og bruksendringer må du sende inn tegninger som viser eksisterende forhold og nye forhold**». Nødvendig dokumentasjon og tegninger som viser innvendig 2 etg som det søkes bruksendring for fremkommer ikke av bildene vedlagt nabovarselet.

Den opprinnelige søknaden om tillatelse for å bygge sjøhus under 4m til min grense med søkers behov som var sjøhus i 1 etg og lagring av fiskeredskaper i 2 etg har jeg signert på avstandserklæring hvor søker påtar seg brannsikring. **Søknaden samsvarer ikke med slik sjøhusets utforming, avstand til grense og hvordan det er innredet i dag. Dokumentasjon for brannsikring er etterlyst.** Tiltaket er ferdig innredet i 2 etg med terrasser som er bygget 0m til nabogrensen min mot vest. Det er også bygget forlengelse av kai hvor tilkomst for mitt avløp er murt igjen.

Det søkes nå om bruksendring for å ta i bruk sjøhuset til et annet formål, etter tiltak som allerede er utført og ikke søkt om. Dette er søknadspliktig. Jeg har ikke mottatt varsel om disse tiltakene.

På telefon har Kvala Arkitekter fortalt at det er den innvendige bruken av 2 etg som skal endres nå, at søker vil nå «*kunne sette det i bruk*». **Det er allerede gitt dispensasjon til å oppføre det søker søkte om nemlig sjøhus/naust i 2009. Søker har ikke forholdt seg til det han fikk tillatelse til, og jeg ønsker å vite hvilken lovhjemmel kommunen kan gi tillatelse og tilgivelse til for disse endringene som allerede er utført i ettertid.** Olav Liknes har fortalt på telefon at sjøhusets 2 etg ble godkjent med romfordeling, og at etasjen da kan innredes i ettertid. Dette må bestemmes av regler for LNF og områdeplan, og ikke lure seg til annet bruksformål ved å gå bakveier. -Jeg stiller spørsmål ved måten ansvarlig søker går frem på, og om saksbehandlingen utføres forsvarlig. Ifølge kommunen skal det være en overordnet som kontrollerer søknaden før den går videre til behandling. Jeg stiller også spørsmål ved ferdigstillelse, stemmer byggets utforming med ferdigattest ift opprinnelig søknad?

Det synes å være et mønster hos ansvarlig søkers prosess for utvikling av tiltak på eiendommen til Svein A Ytreland på 74/2. Det er et mønster av krokveier. Varslingsrutiner blir ikke fulgt, og tiltaket samsvarer ikke mellom det som er søkt om og det som faktisk er utført.

Søker innleder nabovarselet med et lovgrunnlag som refererer til unntak fra varslingsplikten plan og bygningsloven §21-3. Søker har en historikk med å unnlate å varsle der han skulle ha varslet, dette gjelder også dette nabovarselet.

Hvilket lovgrunnlag mener han å kunne få godkjenning for til slikt tiltak som også inkluderer bruksendring i ettetid? - Denne søknaden ser mer ut som en søknad om tilgivelse enn en søknad om tillatelse.

Det varsles om bruksendring?

Det opplyses imidlertid ikke om hva som ligger i denne bruksendringen/dette tiltaksformålet, det benyttes kun det meget uspesifikke ordet «Annet»

På hvilket grunnlag kan Karmøy kommune godkjenne en bruksendring av sjøhus til «annet» formål uten å kreve nøyaktig beskrivelse av hva bygget skal brukes til.

Kvala Arkitekter AS har bekreftet på telefon at den nye bruken skal blant annet brukes til næringsformål og overnatting, og med «godkjenning» fra nabo om å sette bruksendringen i bruk nå. Søker har altså allerede gjort alle endringer og bygget står klar til å sette i bruk iht den uspesifikke bruksendringen det søkes om nå. Jeg som nabo kan ikke bestemme over lovbestemmelsene og forventer at kommunen behandler søknaden om bruksendring etter gjeldende regler.

Hvis Karmøy kommune vurderer å gjøre unntak fra reglene med eventuell særbehandling med egne rettigheter, da vil jeg ha informasjon om hvilket regelverk som gir hjemmel for dette. Søker har i ulike anledninger fortalt meg at det er gjort flere «feil» av Eskil Kvala ved Kvala Arkitekter AS uten å forklare hva det er når jeg stiller spørsmål med hvordan han får gjennomført tiltak utenom reglene. Konsekvenser og kostnader for berørte synes ikke å være en del av vurderingen til både ansvarlig søker og Karmøy kommune. Dette er utilfredsstillende.

Jeg krever at kommunen går nøye inn i saken og finner ut hva som har skjedd under saksbehandlingen og under byggeprosessen ved sjøhus-tiltaket. Det er også bekymringsverdig at Kartverket ikke har tilgang til underlagene som benyttes ved matrikkelføring i Karmøy kommune.

Bruksendringen/tiltaksformålet må spesifiseres med rammer for hva som gjelder for denne bruksendringen. Hvordan skal jeg kunne sikre meg mot at søker holder seg innenfor de inngåtte avtaler og tillatelser som blir gitt når han har utvist praksis å ikke overholde disse som han har bundet seg til tidligere?

Beskrivelse av nabovarselet?

Beskrivelsen av nabovarselet er uspesifisert og mangler substans og må kunne avvises fullstendig da søker utelater konsekvent de opplysninger som er viktig saken.

Det søkes om dispensasjon fra arealplaner og plan og bygningsloven

Det opplyses ikke om hva det søkes dispensasjon fra i klartekst. Det henvises kun til lovparagrafer uten å gjengi hva det er i disse paragrafene han her refererer til.

Søkers begrunnelse for dispensasjon?

Søker begrunner søknad om dispensasjon med at:

Det skal ikke gjøres endringer foruten endret bruk av bygget. Bruken er også fortsatt svært nært tilknyttet dagens formål og vi legger til grunn at bruksendringen ikke vil medføre endringer eller ytterligere ulemper i LNF-formålet.

Dette oppfattes selvmotsigende fordi hvis søker holder seg til regler som gjelder i nåværende situasjon, da trenger søker ikke å få dispensasjon fra de gjeldende reglene for LNF-område.

Om søker skulle få slik dispensasjon/unntak/særbehandling fra reglene da må også andre i samme LNF-område få lik behandling. Hvilke konsekvenser vil dette da få hvis alle på Ytreland skal få samme mulighet å innrede sjøhusene sine med vann og avløp, mulighet for overnatting og næringsformål?

Søkers begrunnelse for dispensasjon fra avstandsbestemmelsene?

Avstandserklæringen jeg signerte i tilknytning til sjøhus-søknaden var oppføring av et sjøhus/naust som var søkers formål. Jeg signerte først en avstandserklæring for å gi søker mulighet å utvikle søknaden og utforme tegninger. Jeg måtte signere en ny avstandserklæring da ansvarlig søker hadde gjort «feil» hvor det som måtte rettes opp i var at byggets plassering var forskjellig fra først oppgitte mål og avstand til nabogrense.

Et slikt tilsagn bør være å oppfatte som en midlertidig aksept og bør forutsette tegninger og plassering med avstandsmål som jeg har akseptert.

Søker har forpliktet seg til å oppfylle kravene til brannsikkerhet, derfor må søker dokumentere hvordan han har oppfylt kravene til først sjøhuset og videre til de kravene som gjelder for den bruksendringen som han søker om nå. Denne dokumentasjon har jeg etterlyst, og den mangler fullstendig. Tilsynsmann John Karsten Vedø har bekreftet at sjøhuset er bygget med «vanlige vegger». Tiltaket som er oppført under 4 til nabogrensen krever ekstra brannsikring. Dette har søker forpliktet seg til og må oppfylle dette med dokumentasjon. **Jeg krever tilsyn for om kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Jeg ønsker ikke å sette restriksjoner for dette på egen tomt, og jeg er blitt advart å signere dokumentene av brannvesenet i regionen.**

Avstandskrav - brannsikring - avskjæring av avløp

Søker oppgir i beskrivelsen under **begrunnelse for dispensasjon fra avstandsbestemmelsene** blant annet: «Plasseringen hindrer ikke bruk av naboeiendommen».

Byggets avstand samsvarer ikke med opprinnelig søknad og det er i tillegg bygget betongkai med forlengelse mot øst hvor overvannet fra avløpet mitt er murt igjen. Dette ble utført da jeg var på fiskeri, og også dette tiltaket er utført uten å varsle og uten å søke kommunen. Kaien sperrer for tilkomst for både vedlikehold og utbedring av avløp på min eiendom 74/36.

Søker må forklare hvordan han vil rette opp i dette før han bør kunne få tillatelse til noe som helst annet på 74/2.

Planer som gjelder for eiendommen

Dispensasjoner og særavtaler bør ikke kunne gis søker uten at berørte parter kan komme med innsigelser og innspill eller forutsette aksept til. Dette gjelder spesielt når det gis tillatelser og gjøres egne avtaler med kommunen. Søker har vist å tøyne grensene utover det som var forespeilet eller søkt om. Jeg hadde neppe gitt tilsagn til søknaden om sjøhuset-tiltaket hvis søkers fulle plan ved utbyggingen hadde blitt presentert fra begynnelsen, og jeg hadde ikke signert om jeg visste at søker bestilte oppmåling som skulle implementere jordsameie 74/2,16 i 2009. Oppmålingen ble ikke varslet berørte parter, og jeg og mine søsken fikk store unødige kostnader ved å rette opp i kommunens uforsvarlige saksbehandling ved disse såkalt «utredninger» som ble gjort i forkant av sjøhus-søknaden.

Med sjøhus-tiltaket har forholdet mellom meg og søker blitt svært dårlig. Det er nå blitt avdekket alvorlige feil og mangler, ulovlige forhold og at oppmålingen med matrikkelføringer på 74/16 som

skulle gi fordeler til søker ved sjøhus-søknaden kan nå knyttes direkte til saksbehandling ved søknaden.

Sammenheng med forhistorie med bismak

Karmøy kommune, ansvarlig søker og Svein A tar ikke hensyn til allerede journalførte dokumenter da det foreligger en delingssøknad fra 2003 om å dele jordsameie 74/2,16 hvor alle grunneierne var enige å dele 50/50 i forlengelse av eksisterende eiendommer. 74/2 var initiativtaker til delingssøknaden, og han har uttalt til advokat Robert Neverdal at formålet med søknaden var å «rydde opp» i eiendommene. Søknaden ble avslått av teknisk sjef i Karmøy kommune og av den gang Fylkesmannen fordi jordsameie hørte til begge bruksnr. Av saksbehandlingen sier Helge Hustoft med forslag til Svein A om å kjøpe ut 74/16 i ulike alternativ å løse dette på. Det er tydelig at Svein A hadde et formål med eiendommen allerede da, men hva? Var et innredet sjøhus allerede i tankene da? -Når kommunen ikke ga tillatelse til å dele jordsameie så ble ting heller utført i feil rekkefølge og med ugyldig dokumentasjon etter oppmålingen i 2009, kun til fordel for 74/2.

Hvorfor ble allerede journalførte dokumenter sett bort fra ved oppmålingen i tidsrommet sjøhus-søknaden og saksbehandlingen i forkant???

I «utredningene» som ble gjort i forkant av den opprinnelige sjøhus-søknaden ble det gjort endringer i dokumentasjon som tilhører delingssøknaden av jordsameie i 2003. Der hvor signaturer til den gang hjemmelshaverne er oppført om enighet å dele jordsameie, påfører kommunen tekst i ettertid. Karmøy kommune tar stilling til eiendomsrett ved å påføre «kun bruksrett» for 74/16 til fordel for 74/2. Dette dokumentet, kart over jordsameie og skylddelingen til 74/16 fra 1933 med påføringer blir brukt som underlag ifm utredningene før sjøhus-søknaden.

Karmøy kommune har bekreftet i brev at det ble fortatt «en utredning på forhånd» uten å begrunne dette nærmere. Kommunen har beklaget at grunneierne ikke ble varslet, og at «feilen» kan se ut som har en sammenheng med sjøhus-saken på 74/2.

Iht. brev datert 12.08.2020 fra Karmøy kommune ved Runar Lunde refererer han *til sak 07/2565 som dreier seg om oppmålingsarbeid ved en kartforretning på gnr. 74/2*. Oppmålingen hvor berørte parter definitivt skulle ha blitt varslet for å kunne avverge ulovlig inngrep/endringer på 74/16 fra eiendomsrett til bruksrett på et jordsameie 74/2,16 i 2009.

- *De dokumentene som vi har funnet i det analoge arkivet(papirdokumenter) på kart og oppmålingskontoret er skannet inn og knyttet til sak 07/2565 som dreier seg om oppmålingsarbeid ved en kartforretning på gnr. 74/2. Det kan være i forbindelse med den saken at A Vedøy har sett på skylddelingsbeskrivelsen og konkludert med at det var tale om en bruksrett. Jfr. Tekstmarkeringen han har gjort med markeringspenn og påskriften på denne.*

Ibrev av 14.11.2018 fra Stein Nygaard har Karmøy kommune beklaget feilen:

- *Vurdert i ettertid, er det beklagelig at Karmøy kommune foretok retting av kartet, uten på forhånd å ha avklart dette med rettighetshaverne. Dette gjelder når en nå vet at rettingen var uriktig, jfr. dommen.*

Den aktuelle dommen refererer seg til jordskiftesak 1210-2013-0050 Ytreland. Berørte på 74/16 måtte i ettertid gå til sak for å få rettet opp etter kommunens inngrep med ulovlig påføring hvor de tok stilling til eiendomsretten fra eierskap til bruksrett.

Det var meg, Wenche og Elin som stilte opp i retten uten advokat mot 74/2 med sin advokat Magnus Håvås Nereng som påstod at 74/16 ikke har eiendomsrett ennå Karmøy kommune har beklaget feilen de måtte rette opp i. Matrikkelfører Henrik Espedal Møgster vitnet for Karmøy kommune og bekreftet at «det som skjedde aldri skulle skjedd». Møgster har også sagt seg villig til å vitne igjen om det blir en ny runde i retten nå siden årsaken til feilen er funnet, nemlig ifm oppmålingen og saksbehandlingen i forkant av sjøhuset til Svein A. Min søster Wenche Ytreland har gransket saken over flere år og har endelig funnet ut hva som skjedde. Det var i kjølvannet av dette nye nabovarselet om bruksendring av sjøhuset at Wenche avdekket de faktiske og ulovlige forhold. Svein A tilbakeholdt opplysninger om oppmålingen i Jordskifteretten noe som er straffbart. Det er nødvendig å få en skikkelig forklaring med beklagelse og kompensasjon for skadene de ansvarlige har påført oss. Kommunen har tydeligvis vegret seg for å betale erstatning og til å finne ansvarsforhold og årsak til hvorfor dette er skjedd og det å forhindre at det skjer igjen. Dette har Wenche informert Karmøy kommune om, og oppdatert kommunen om årsakssammenheng.

Kommunen hadde ikke myndighet til å ta stilling til eiendomsrett uten å varsle de berørte partene. Her sitat iht. e-post av 10.07.2020 fra Magnus Billing i Kartverket

- *Saker som ble utført av kommunene i 2009 var hjemlet i delingsloven og tilhørende forskrift. I tillegg benyttet kommune veileder til lovverket, som jeg tidligere har sendt henvisning til. Lovgivning på dette tidspunktet hadde bestemmelser for hvordan kommunenes saksbehandling innen fagområdet skulle utføres.*

Av den dagjeldende kart og delingsloven samt forvaltningsloven så gjaldt rutiner for varsling også den gang.

Arbeidet med å rette opp i kommunens påførte feil har medført betydelige kostnader ved rettsprosess. Det har gått med årevis med betydelig bruk av tid, ressursbruk og personlige påkjenninger som igjen har bidratt til helsemessige utfordringer. **Dette burde ha vært unødvendig om kommunen ikke hadde bistått Svein A Ytreland med ulovligheter, og om søknadens vedlegg hadde blitt kontrollert samt om oppmålingen hadde blitt kontrollert før matrikkelføring.** Karmøy kommune ga uriktige opplysninger og villedende forklaringer som gjorde at berørte måtte ta kontakt med andre instanser som Kartverket og matrikkelavd i Stavanger for å få hjelp til å starte granskningen av den ulovlige oppmålingen. Karmøy kommune har vegret seg for å erkjenne feil, beklage feil, rette opp feil og bøte på den skade og ulempe som er påført oss berørte. Dette har medført ekstra ressursbruk for oss.

Stein Nygaard er nylig blitt informert om disse nye opplysningene i saken hvor ulovlige forhold er avdekket ifm sjøhus tiltaket på 74/2. Han skulle ta kontakt med tilsynsmann Vedø og har lovet å se på erstatningsspørsmålet med nye øyne.

Wenche var prosessfullmektig og representerte sin far Andreas Ytreland i jordskiftesak 1210-2009-0018 Ytreland på 74/16 i samme tidsrom som oppmålingen. Hun skulle absolutt blitt varslet om den ulovlige oppmålingen for å kunne avverge handlingen hvor 74/2 med hensikt fjernet 74/16 fra jordsameie i samhandling med Karmøy kommune i 2009. Sunnhordaland Jordskifterett sendte ut et brev i mai 2009 til kommunen hvor de påla Karmøy kommune:

- *Dersom kommune kjenner til offentlige planer eller vedtak som har noko å seie for saka, ber vi om at jordskifteretten blir varslet.*

På egedomar som ligg under offentlig jordskifte kan ingen andre enn jordskifteretten halde egedomsdeling uten samtykke frå retten, jordskifteloven § 86 og delingsloven § 1-2.

Partliste var vedlagt dokumentet.

Brevet var journalført 25.05.2009 hos Karmøy kommune med saksbehandler AVE og kopi til A KS 02.

Det ble foretatt matrikkelføringer på 74/16 etter oppmålingen på 74/2 som stemmer med datoer på kartunderlag og dokumenter som er påført skrift til fordel for 74/2. Alle grunneierne og berørte parter skulle blitt varslet for å kunne stoppe denne ugjerningen. Dette ser ut som dokumentforfalskning og alvorlig brudd på saksbehandlingsreglene.

Alle hjemmelshaverne på Gårdsnr 74 var allerede bundet av å varsle om alt som har med grenseoppmåling å gjøre i tidsrommet fra innmeldt sak til ferdigbehandlet sak hvor W Ytreland representerte sin far i annen sak på 74/16. **Brevet med instruks om dette ble ikke overholdt av Karmøy kommune.**

Kommunen og søker er begge ansvarlige for den feilen som ble påført. Inntil dette økonomiske misligholdet er blitt rettet opp er kommunen inhabil til å behandle også denne søknaden om bruksendringen av sjøhuset på 74/2. Jfr. Skadeerstatningsloven §5-3

Før de ansvarlige i det hele tatt ber meg om å signere å gi aksept på ny søknad om bruksendring forutsetter at misligholdet blir rettet opp i. **Jeg forventer at den såkalte «feilen» undersøkes grundig av kommunen oppimot ansvarlig søkers ansvar ift plikt å varsle og hvilken rekkefølge han benytter dokumentasjon for så å sende søknad om tiltak til kommunen og ferdigstillelsesattest før tiltaket er avsluttet. §8-1. Ferdigstillelse av tiltak**

De ansvarlige er pliktig til å forklare, beklage og erkjenner feilen og ta på seg utgiftene jeg og mine søsken har hatt med denne tragiske saken igjennom flere år. Se Sivilombudets «plikten å beklage feil»:

- *Kravene til god forvaltningsskikk innebærer normalt også at forvaltningen må erkjenne eventuelle feil og beklage disse.*
- *Hvor langt forvaltningen skal gå for å beklage feil eller uheldige hendelser, må vurderes konkret, blant annet ut fra sakens karakter og feilens betydning for borgeren. Beklagelsen bør fremsettes så snart som mulig etter at feilen er bragt på det rene, og av den i forvaltningen som er i best posisjon til å beklage. Videre bør beklagelsen være lett forståelig og uten unødvendig forbehold. Den bør identifisere hvilke feil forvaltningen har gjort og forklare hvorfor de oppsto. Borgeren bør normalt også forsikres om at feilen ikke skal gjenta seg, gjerne gjennom opplysninger om hvilke tiltak som treffes for å hindre gjentakelse. Dersom det er aktuelt, bør det opplyses hva som gjøres for å bøte på oppståtte problemer for borgeren.*

(se <https://www.sivilombudet.no/uttalelser/plikten-a-beklage-feil/>)

Nabovarselet slik det fremstår nå er så mangelfullt at det ikke kan behandles, og må avvises i sin helhet. Det ser ut som tidligere juks skal kunne dekkes over i en meget uryddig saksbehandling i forkant av denne sjøhus-søknaden.

Før de ansvarlige i det hele tatt ber meg om å signere å gi aksept på ny søknad om bruksendring forutsetter at misligholdet blir rettet opp i.

Med vennlig hilsen
Steinar Ytreland

.....