

Karmøy kommune  
Postboks 167  
4291 Kopervik

Trondheim, 4. desember 2023  
Ansvarlig advokat: Bård K. H. Berge

131595-105

[post@karmoy.kommune.no](mailto:post@karmoy.kommune.no)

## KLAGE PÅ VEDTAK OM PÅLEGG ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN - KV 1026 I KARMØY KOMMUNE

Vi viser til kommunens brev av 13. november 2023 til Garvik Tomteutvikling AS med pålegg om retting etter plan- og bygningsloven, kommunens referanse 23/9607-14.

Arntzen de Besche Advokatfirma bistår Garvik Tomteutvikling AS (GTAS) i anledning saken. På vegne av vår klient påklages vedtaket.

Kommunen viser til tillatelse til tiltak datert 22. februar 2018 og anfører at følgende bestemmelse i reguleringsplan 5071, Nordtunet ikke er oppfylt:

«§ 24. Offentlig fortau F2 og F1 ihht. planen må være ferdigstilt før bebyggelsen tas i bruk.»

I forlengelsen av dette vises det til at GTAS som tiltakshaver i saken også er «ansvarlig for at rekkefølgekrav i plan oppfylles».

Det er ikke korrekt.

GTAS var tiltakshaver for søknad om oppføring av enebolig med carport, omfattet av tillatelsen 22. februar 2018. Opparbeidelse av veiltaket som inngår i rekkefølgekravet var ikke en del av denne tillatelsen/byggesaken.

Ingen er forpliktet til å oppfylle et rekkefølgekrav. Oppfyllelsen av et rekkefølgekrav vil kun være en forutsetning for å oppnå de tillatelser som rekkefølgekravet er til hinder for. I dette tilfellet innebærer det at rekkefølgekravet måtte være oppfylt før «bebyggelsen tas i bruk». At rekkefølgekravet var ansett som oppfylt i denne saken, fremgår i seg selv av kommunens overtakelse av veiltaket og utstedelsen av brukstillatelse/ferdigattest for tiltaket omfattet av tillatelsen, datert 22. februar 2023. Tillatelsen 22. februar 2023 etablerer derfor ikke et ansvar for GTAS for gjennomføringen av veiltaket omfattet av rekkefølgekravet.

Opparbeidelsen av veiltaket, og dermed oppfyllelsen av rekkefølgekravet, ble i denne forbindelse gjennomført av Hage og Maskin AS på bakgrunn av gravetillatelse fra Karmøy kommune. Rekkefølgekravet stiller i seg selv *ingen krav* til hvordan tiltaket skal oppfylles. Hvilke krav som stilles til veiltaket, og om dette rent faktisk er ivaretatt, er et forhold knyttet til gravetillatelsen. Hvorvidt kravene i gravetillatelsen er oppfylt er et forhold utenfor plan- og bygningsloven, og er følgelig ikke relevant i denne forbindelse.

Vi skal imidlertid kort bemerke at kommunens overtakelse av en ytelse også innebærer at ansvar/risiko for ytelsen overføres til kommunen. Her er det på det rene at kommunen har overtatt veiltaket. I den grad kommunen mener at tiltaket ikke er gjennomført i tråd med de krav som stilles, og kommunen mener å ha grunnlag for å forfølge dette, må dette rettes mot Hage og Maskin AS som ansvarlig etter gravetillatelsen.

Med vennlig hilsen

Arntzen de Besche Advokatfirma AS

for   
Bård K. H. Berge  
advokat