

Jon Tomas Danielsen

Lindeveien 51

4314 Sandnes

Statsforvalteren i Rogaland

Postboks 59

4001 Stavanger

Sandnes, 18.12.2023

**Klage på Karmøy kommunes avvisning av byggesøknad datert 05.12.2023 (Dokumentnummer 20/4518-20).**

Søknad om å få bygge naust ble sendt allerede i juni 2020. Det har tatt lang tid for å få saken behandlet.

Den 5. desember 2023 fattet byggesaksjefen i Karmøy følgende vedtak:

*Kommunen finner etter dette at søknaden ikke kan behandles så lenge nødvendig dokumentasjon ikke er mottatt. Søknaden er mangelfull. På bakgrunn av ovennevnte avvises derfor søknaden. Behandlingen av byggesaken er nå avsluttet.*

Vedtaket om avvisning påklages da jeg mener at det ikke er tilstrekkelig grunnlag for å avvise søknaden og avslutte byggesaken.

Slik jeg ser det er alle nødvendige dokumenter og handlinger er oppfylt fra min side. Saken er godt nok opplyst til å fatte vedtak i spørsmålet om byggetillatelse.

Det fremgår av saken at jeg ikke har fremlagt planer og nabovarsel for opparbeiding av veier og parkeringsplass i området.

Bakgrunnen for dette er at jeg ikke kan se at kommunen har rett til å pålegge meg disse arbeidene. Reguleringsplanen hjemler ikke et slikt krav. Med dette som utgangspunkt bør jeg heller ikke pålegges å søke om å få gjøre arbeidet. Det er følgelig ikke nødvendig at dette skal være en del av min søknad om å få bygge naust. Under enhver omstendighet vil ikke utelatelsen representere en så alvorlig mangel ved søknaden at hele saken avvises og avsluttes.

Det foreligger en reguleringsplan for området. Dette er plan 185 Tjøstelvik, Syre.

Området er blant annet regulert til småbåtanlegg og naust.

I planbestemmelsens § 14 er det bestemt at kjøreveien i planområdet skal være felles for de eiendommene som får atkomst via denne.

Ifølge planbestemmelsens § 16 skal det lages felles parkeringsplass for nausttomtene.

Kommunen mener jeg kan pålegges å søke om og gjennomføre disse tiltakene når jeg søker om å få bygge naust.

Min eiendom gnr 38, bnr 82 i Karmøy er en boligeiendom med våningshus fra 1948. Eiendommen har et areal på ~10 mål. Det er brygge og båtplass på eiendommen.

Etter reguleringsplanen kan det tillates i alt 17 naust i området. Ut ifra areal (10 mål) har jeg vurdert at eiendommen vil kunne få tillatelse til to naust.

Da jeg kjøpte eiendommen, besto den av to bruksnummer - bnr 82 og bnr 213.

Bnr 213 var utskilt fra hovedeiendommen, bnr 82, i 1970-årene. Etter at jeg ble eier er de to bruksnumrene slått sammen igjen, til bnr 82.

Eiendommen gnr 38, bnr 82 har hatt egen atkomst og parkeringsplass i alle år - fra 1948. Våningshus, tun og parkering ligger i umiddelbar nærhet til brygge og omsøkt naust. Det er ikke nødvendig eller naturlig å bruke de veier og parkeringer som reguleringsplanen omtaler. Min eiendom vil altså ikke få noen nytte av veier og parkering som nå kreves opparbeidet.

Da jeg ikke har plikt til å opparbeide tiltakene, kan det derfor ikke kreves at jeg må søke kommunen om lov til å opparbeide dem. Under enhver omstendighet må jeg ha rett til å få søknaden om byggetillatelse realitetsbehandlet i kommunen.

Det er på det rene at Karmøy kommune har godtatt at gnr 38, bnr 82 og gnr 38, bnr 213 ble slått sammen til én eiendom som er gnr 38, bnr 82.

Sammenslåingen har ført til at det nå foreligger en eiendom med egen veg og parkering - en veg som har vært i bruk siden 1948. Det foreligger ikke en egen nausttomt (bnr 213) uten veg, slik som tidligere.

Kommunen har hevdet at eiendommen (gnr 38, bnr 82) på ny kan bli oppdelt og at man på denne måte vil kunne omgå opparbeidingskravet.

Jeg har ingen planer om å forsøke å dele opp eiendommen igjen. Under sammenslåingen var også kommunen tydelige på at en fremtidig oppdeling ikke ville bli godkjent, da størsteparten av arealet på tidligere 38/213 er regulert til fritidsformål. Kommunen må uansett forholde seg til situasjonen slik den er nå og ikke spekulere i hva som kan skje i fremtiden. Det må dessuten kunne legges til grunn at kommunen kan sette opp betingelser for en eventuell fradeling. Det vises her til den allerede omtalte reguleringsplanen.

Det påstås altså at søker har fremlagt alle nødvendige opplysninger. Saken bør kunne realitetsbehandles i kommunens organer.

Jeg vil derfor be om at klagen tas til følge og at Karmøy kommunes avvisningsvedtak oppheves.

Med hilsen

Jon Tomas Danielsen