

Jon Tomas Danielsen

Lindeveien 51

4314 Sandnes

Statsforvalteren i Rogaland

Postboks 59

4001 Stavanger

Sandnes, 10.03.2021

KLAGE TIL STATSFORVALTEREN I ROGALAND OVER KARMØY KOMMUNES AVSLAG PÅ MIN SØKNAD OM Å OPPFØRE NAUST PÅ EIENDOMMEN GNR 38, BNR 82 I KARMØY

I juni 2020 søkte jeg om å få oppføre naust på eiendommen min på Karmøy. Eiendommen som er aktuell, ligger til sjøen i Syrevågen. Det ble søkt om tillatelse til tiltak med Ett-trinns søknadsbehandling.

Det foreligger reguleringsplan for området; "185 Tjøstelveik, Syre". Reguleringsplanen har bestemmelser for bebyggelse, veier og parkering i området. Det omsøkte tiltaket er på areal som er regulert til naust i denne planen.

I juni 2020 fikk jeg svar fra Karmøy Kommune om at søknaden ble betraktet som ufullstendig. I dette svaret og i etterfølgende korrespondanse på epost ble følgende slått fast fra kommunens side:

- Kommunen ønsket ikke å behandle søknaden med mindre den ble endret fra en Ett-trinns søknad til en søknad om rammetillatelse
- Søknaden om rammetillatelse måtte inneholde forskjellige veier og parkeringsplass P1 i planområdet
- Det ville ikke bli gitt igangsettingstillatelse til naustbygging før nevnte veier og parkeringsplass var ferdig prosjektert
- Det ville ikke bli gitt brukstillatelse på naust før nevnte veier og parkeringsplass var ferdig opparbeidet

Jeg var ikke enig i at jeg kunne pålegges å søke om en rammetillatelse. Jeg ønsket ikke å søke om å få bygge veier og parkeringsplass fordi min eiendom ikke har behov for dette. Jeg mener også at jeg heller ikke har plikt til å opparbeide veier og parkeringsplass. I og med at kommunen slo fast at en rammesøknad *måtte* inneholde opparbeiding av veier og parkeringsplass i tillegg til naustet, så ønsket jeg ikke å endre søknaden til en rammesøknad.

På bakgrunn av det ba jeg i september 2020 kommunen om å behandle søknaden slik den forelå, altså som en Ett-trinns søknad om et mindre bygg - et naust.

23. februar 2021 fikk jeg svar fra kommunen. Dette svaret manglet noen elementer som er typiske i et vedtaksbrev, men oppfattes likevel som et vedtak om avslag på naustsøknaden.

Det er dette vedtaket som påklages.

Jeg mener at det ikke er lovlig adgang til å belaste min eiendom med opparbeiding av veier og parkeringsplass. Jeg har allerede både vei og parkeringsplass til min eiendom. Jeg mener at et slikt vilkår representerer en feiltolkning av reguleringsplanens bestemmelser. Det vil dessuten være en sterkt urimelig og en usaklig forskjellbehandling om jeg ikke skulle få godkjent naustsøknaden: Andre har fått byggetillatelser uten betingelser. Detaljer og argumentasjon følger nedenfor.

Detaljer i saken:

Jeg mener at min søknad om naust burde vært tatt til følge av Karmøy kommune. Følgende forhold er etter min mening viktige og antakelig avgjørende:

Min eiendom har hatt atkomst og parkering på egen grunn etter våningshuset ble oppført i 1948. Den er følgelig ikke avhengig av at veiene i reguleringsplanen blir gjennomført. Jeg vil faktisk ikke ha noen nytte av en slik veg og parkering som kommunen mener jeg må bygge. Jeg kan kjøre bil til eiendommen min, parkere og gå ned til naustet og båten. Alt ligger på egen eiendom. Det vil derfor ikke være nødvendig å opparbeide veg og parkering i tilknytning naustet. Det vil, etter min mening, heller ikke være adgang til å sette som betingelse for å få bygge naust, at jeg skal opparbeide veier og parkering i området.

En forpliktelse om å opparbeide vei og parkeringsplass, har dessuten ikke støtte i planbestemmelsene. Planen legger til grunn at kjøreveien bare skal være felles for *“de eiendommene som får atkomst via denne”*, se reguleringsplanens vedtekter § 14. Videre sier planen at *“Parkeringsplassene skal opparbeides innen bebyggelse som plassen skal betjene tas i bruk”*, se §14. Eiendommen min har allerede atkomst og parkering. Den får som nevnt ikke atkomst via kjøreveien som reguleringsplanen bestemmer de andre eiendommene skal bruke.

I Karmøy kommunes brev av 23.02 2021, som altså oppfattes som et avslag på byggetillatelse og dermed et vedtak som kan påklages, skrives det følgende:

Karmøy kommune beklager sent svar på henvendelsen. Til pkt. 1 viser kommunen til at krav om opparbeidelse av parkering, kjøreveg og turveg fremkommer av reguleringsplanen, og sammenslåing av

eiendommene har ikke noe å si for disse kravene. For øvrig vises til tidligere korrespondanse med byggesaksbehandler vedrørende krav til opparbeidelse.

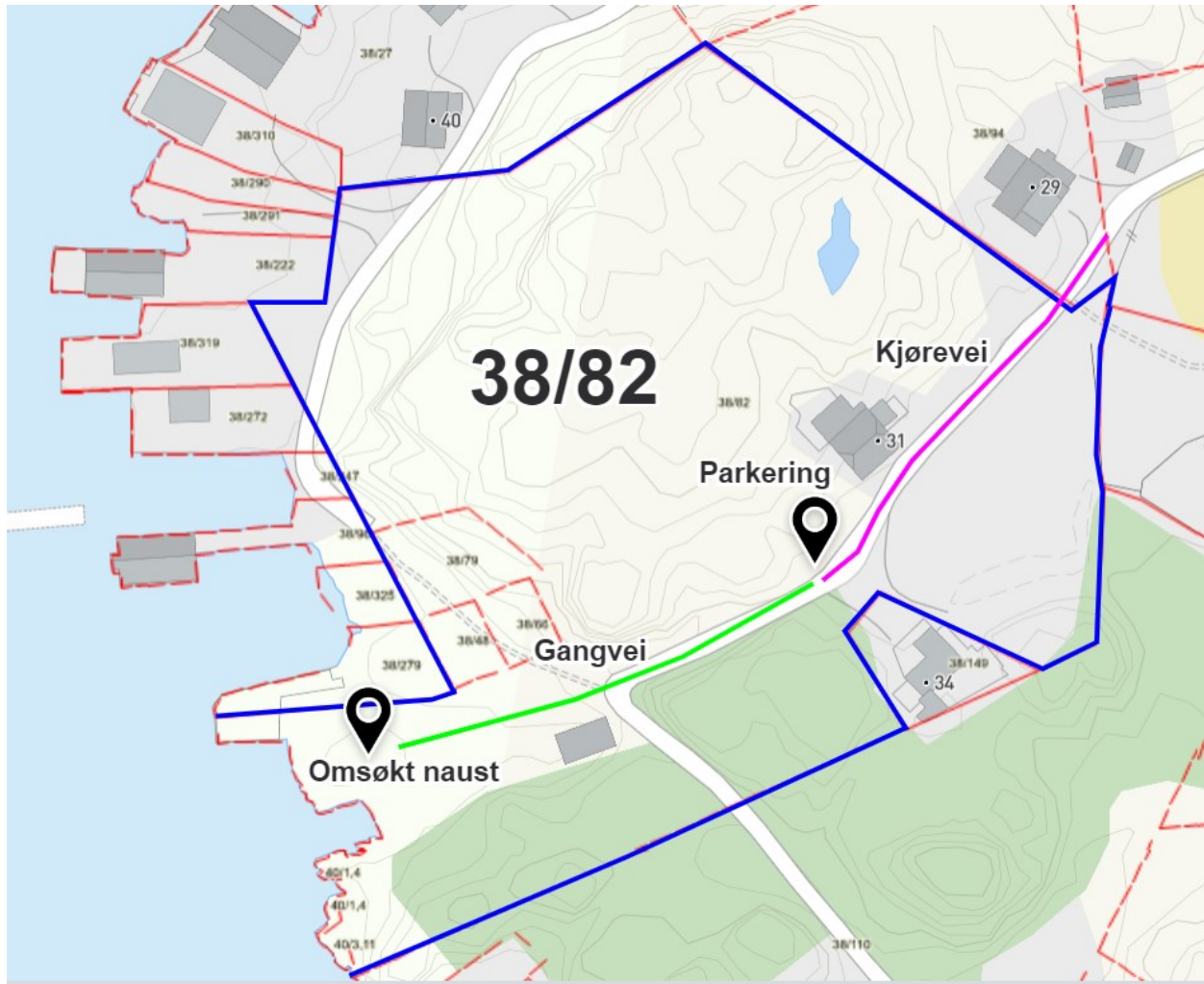
Det er ikke riktig at det fremkommer av reguleringsplanen at min eiendom plikter å opparbeide felles parkeringsplass, kjøreveg og turveg. Kommunen må som en del av planarbeidet, vurdere reguleringsplanens krav om opparbeidelse av veier og parkering i forhold til hver eiendom. Det er dagens forhold skal legges til grunn. Plan og bygningsloven § 18-2 sier at kommunen **kan** sette vilkår om opparbeidelse. Det må altså gjøres en konkret vurdering om slike betingelser bør settes når det søkes om å få bygge et naust.

Det fremgår ikke av kommunens brev av 23.02.21 at dette er vurdert. Dette antas å være saksbehandlingsfeil. Det burde vært tatt i betraktning at eiendommen tiltaket gjelder, har egen atkomst og parkering og vil følgelig ikke få nytte av opparbeidelse av vei og parkering. Det er en betingelse at eiendommen har slik nytte. Det er grunn til å tro at min søknad ville ha blitt innvilget om disse forhold hadde blitt vurdert.

Kommunal og moderniseringsdepartementet har i tolkingsuttalelse av 24.10.17 under referanse 17/911-2 gitt en generell uttalelse av de forholdene jeg har vært inne på. Jeg mener at denne uttalelsen gir støtte til mitt syn. Kort fortalt sier denne at skal man pålegges å bygge vei og parkering må dette være nødvendig for å gjennomføre tiltaket (naustet). Denne uttalelsen bør gjennomgås før endelig avgjørelse tas.

På søknadstidspunktet besto min eiendom av to bruksnumre slik at betegnelsene på eiendommen var gnr/bnr 38/82 og 38/213 i Karmøy. 38/213 var tidligere utskilt fra 38/82. Eiendommene hadde felles grense og var sammenhengene. 38/213 lå ved sjøen og hadde strandlinje og brygge. Søknaden om naust var på 38/213.

I 2020 ble de to bruksnumrene slått sammen slik at eiendommen i dag har fått tilbake sin opprinnelige betegnelse som er 38/82. Eiendommen er fremdeles slik den var - en sammenhengende eiendom med strandlinje og våningshus fra 1948. Hele eiendommen har hatt og har atkomst fra øst slik denne kartskissen viser:



Kommunen skriver i sitt svar at sammenslåingen av eiendommene bnr 82 og bnr 213 ikke er relevant ift. krav om opparbeiding av veier og parkeringsplass. Det viktigste etter min mening er at bnr 82 og bnr 213 har samme eier. Jeg har vært eier av begge eiendommene siden før søknad om naust ble sendt. Sammenslåingen av eiendommene til ett bruksnummer er et poeng i den forstand at bnr 213 ikke lenger kan avhendes uten i sammenheng med bnr 82. Skal eiendommen selges, må det bli sammen med bnr 82 som har vei og parkering slik det er gjort rede for.

Karmøy kommune har nylig gitt tillatelse til å oppføre to naust innenfor det regulerte området og i nærheten av min eiendom. For disse to søkerne ble det ikke stilt krav om opparbeidelse av felles kjøreveg, parkeringsplass og turveg. Ovenfor meg stilles det imidlertid krav om opparbeidelse av veier og parkeringsplass.

Det vil være sterkt urimelig og representere en usaklig forskjellsbehandling om jeg nå må bekoste arbeidet med vei og parkering, mens de to andre eiendommene ikke fikk krav om slik opparbeidelse. Det er tale om minst to saker som er gått gjennom i Karmøy kommune. Sammen med de argumenter jeg har gjort rede for, bør de to tidligere sakene tilsi at også min søknad innvilges.

Karmøy kommune skriver i brevet av februar 2021 at det er uheldig at de to naustene fikk byggetillatelse uten krav om opparbeiding av veier og parkeringsplass, men at feil saksbehandling ikke gir presedens i nye saker.

Ved de to nevnte byggetillatelsene har betingelsene for opparbeiding av veier og parkeringsplass ihht. reguleringsplanen endret seg vesentlig: Av de eiendommene som vil måtte avgi areal til veier og parkeringsplass er nå *et flertall* allerede bebygde med naust. Eierne av disse naustene har allerede nå mulighet til å kjøre helt frem til naustene og parkere der. Disse grunneierne vil ikke oppnå noen fordeler ved å avgi areal til felles vei og parkeringsplass. Snarere tvert imot; de vil tape areal samt måtte parkere lengre borte fra naustene enn det de har mulighet for i dag. Det vil bli en krevende oppgave for meg komme til enighet med de andre grunneierne om felles vei og parkeringsplass P1 gitt denne situasjonen. Det er kommunen som har skapt denne situasjonen. Også dette medvirker til at kravet om opparbeiding av veier og parkeringsplass blir svært urimelig.

Konklusjon:

På bakgrunn av dette bes om at søknaden om å få bygge naust på 38/82 tas til følge eventuelt at saken tilbakesendes til Karmøy kommune for ny vurdering og behandling.

Det forutsettes at samtlige av sakens dokumenter blir fremlagt i kommunens interne klagebehandling og at dokumentene blir oversendt Statsforvalteren i forbindelse med klagebehandlingen. Særlig gjelder dette mitt brev av 24.09.20 og kommunens brev av 23.02.21 samt vedtektene til reguleringsplanen.

Med hilsen

Jon Tomas Danielsen