

Vi viser til Saksid 20/24224, datert 19.08.2020, ved saksbehandler Kjell Kristian Mydland, Forhåndsvarsel med tvangsmulkt – Retting av ulovlige tiltak gnr 65 bnr 13 – Fridtjof Nansensveg 63C.

1. Saksbehandling

Nyhavn SKA AS er forundret over saksbehandlingen i mottatte varsel om tvangsmulkt, og stiller seg videre uforstående til flere påstander fra kommunens side. Vi har flere innvendinger, og ber om at de forhold som forhåndsvarselet anklager Nyhavn SKA AS for, begrunnes tilstrekkelig til at vi kan sette oss inn i saken, og ivareta våre interesser.

2. Tidsperspektivet

Det har gått lang tid mellom tidspunktet da kommunen var, eller burde vært, klar over forholdet, og til ulovlighetsoppfølging iverksettes. Det er en stor belastning, og til stor ulempe for Nyhavn SKA AS å eventuelt gjøre justeringer flere år etter at byggingen er gjort ferdig.

3. Ferdigattest, og grunnlaget for denne.

Procon AS mottok på vegne av tiltakshaver Nyhavn SKA AS 10/7-2018, saksnr 16/1171-11 følgende: Ferdigattest for «*nytt sjøhus/servicebygg samt utbedring av uteområder*». Det heter videre i Ferdigattesten at <<...*alle krav og betingelser som er stilt i byggesaken, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt*».

Det kan dokumenteres at det ikke er utført nye murarbeider etter at bygget og området ble bygget og var ferdig opparbeidet, muren var plassert og ferdig så tidlig som i august 2017. Det er heller ikke utført byggearbeider i gatetun etter byggeperioden høsten 2017. Vi har gode grunner til å mene at kommunen kjente til murens plassering og utstrekning så tidlig som høsten 2017.

Både under byggeperioden, og etter mottak av Ferdigattest 10/7-2018, har derfor Nyhavn SKA AS vært i god tro om at alt er i skjønneste orden.

4. Områdets tilstand da nåværende eier overtok i 2011.

Bakgrunn:

Nyhavn SKA AS startet allerede i 2011 en dialog med kommunen for å ruste opp området, og gjøre dette til et mer representativt, åpnere og tryggere område, både på land og ved innseilingen til Kopervik. For å forstå Nyhavn SKA AS's intensjon med området er det viktig å få frem at vi har samarbeidet med kommunen i mange år for å få til en helhetlig plan. Vi la vekt på å følge alle retningslinjer, og har forsøkt å forskjønne området, inkludert å samtidig gjøre det åpent og mer allment tilgjengelig, noe vi mener at det er åpenbart har blitt gjort.

For å ivareta alle forhold ble tidligere Plansjef i Karmøy Kommune, Kåre Frøland (Hereid Hus) engasjert ifm arbeidet med reguleringsplan. Videre ble seriøse lokale selskap som byggmester Gunleiv Larsen AS, samt Procon AS som ansvarlig søker, engasjert. Dette gjorde Nyhavn SKA AS for å forsikre seg om at alt gikk riktig for seg. Det ble utarbeidet 3D-tegninger og planer som viste både bygg og uteområder. Alle arbeider på området ble gjort i samme prosjekt stort sett i 2016 og 2017, før brukstillatelse til bygget ble gitt. Procon AS har vært involvert i hele prosessen, og tiltakshaver har

ikke hatt noen grunn til å tro at ikke ansvarlig søker og utførende entreprenører har forholdt seg til planer og avklaringer gjort med kommunen.

5. Allmenn ferdsel, muligheter:

I motsetning til tidligere, da ferdsel i området var både begrenset, vanskelig og farlig, er det nå et mangfold av muligheter for fri ferdsel. At Nyhavn SKA AS i varselet om tvangsmulkt anklages med påstanden «sperrer effektivt all ferdsel» er etter vår oppfatning feil.

- Det er fullt mulig å passere friområdet langs hele sjølinjen både nord og sør for sjøhuset, også på østsiden av muren og videre langs sjøen i serviceområdet. Det er ingen fysiske hindringer, det er ingen nivåforskjeller som vanskeliggjør dette.
- I tillegg er det også en åpning på ca 4,5 meter i muren i sør for å sikre at ytterligere en adkomst er veldig enkel fra friområdet. Denne medfører god adkomst, og trygg ferdsel videre på både vest og østside av sjøhus. I tillegg er det mulighet for å bruke trapp mellom serviceområdet og gatetun, som også er åpent. På vestsiden av bygget var det tidligere ikke mulig å passere bygget, men byggets omfang ble redusert bl.a for å sikre fri ferdsel også på den siden. Nordsiden er fullstendig rehabilitert, og tilgjengelig for ferdsel.
- I tillegg er det god åpning i enden av gatetun mot friområdet i sør, mellom muren for enebolig og trapp til sjøhus. I tillegg gir ny adkomstvei fra nord-vest, som ble pålagt opparbeidet i reguleringsplan, også en ny mulig ferdsel gjennom området, enten gjennom gatetun, eller ned til sjølinjen og videre på øst eller vestsiden av sjøhuset.
- I sum er det 18 alternative ruter gjennom området enten man vil ta seg frem til fots, på sykkel, med barnevogn, og for store deler av området også med rullestol. Noen få av disse rutene krever at man må gå i trapp, de fleste rutene har ingen hindringer, og ingen nivåforskjeller. Med andre ord er hele området åpnet opp og gjort tilgjengelig for almenheten. Påstanden om at Nyhavn SKA AS effektivt sperrer all allmenn ferdsel bestrides, og er etter vår oppfatning direkte feil, og er for oss uforståelig.
- Åpningen for allmenn ferdsel bekreftes i praksis av at området er i daglig bruk av passerende, og også av at det ikke er satt opp noen skilt noe sted på eiendommene som indikerer at man er på privat eiendom.

6. Murens utstrekning.

Det står i forhåndsvarselet fra kommunen at muren strekker seg helt til sjølinjen.

Det er fri ferdsel øst for muren mot sjøen. Muren strekker seg ikke helt til sjølinjen. Ved en enkel måling er det ca 3 meter fra der muren ender til sjølinjen, og det er god mulighet for trygg og enkel passering til fots. At denne ferdselsmuligheten er benyttet av mange personer de siste årene viser det faktum. Det er fullt mulig å gå langs sjølinjen, og videre passere sjøhuset på både øst og vestside, på en mye bedre måte enn tidligere.

Muren er helt vesentlig for å beskytte sjøhuset og serviceområdet mot tung sjø fra sørøst vinterstid. Det fikk vi erfart sist vinter, da deler av området/mur ble ødelagt av sjøen, sammen med småstein/grus/masse fra fyllingen som ble skylt på land, eller vasket bort. Hvis det er slik at muren er plassert marginalt feil ift bygget beklager Nyhavn SKA AS selvfølgelig det, vi har stolt på at utførende selskaper har opptrådd korrekt.

7. Innvending mot beskrivelsen «massiv».

Vi mener at «massiv mur i naturstein på offentlig friområde» er en misvisende og feilaktig beskrivelse.

For det første er muren 0,7 m høy, og er knapt synlig fra sør pga vegetasjon på 0,3-0,5m høyde.

For det andre har vi forsøkt å skape et vennlig og dempet inntrykk, og en visuelt pen overgang til friområdet. Sett fra sør har muren ikke et massivt inntrykk, og den reduserer ikke fri ferdsel. Muren går naturlig i parallell med sjøhusets lengde i fortsettelsen av trapp plassert i enden av felles gatetun. Muren er plassert for å sikre et fornuftig serviceområde for bygget, noe også planen for området åpner for, og både muren og serviceområdet er godt tilrettelagt for fri ferdsel på både øst og vestside av sjøhuset.

For det tredje er det en 4,5 meter bred åpning i muren som også sikrer enkel adkomst til å passere sjøhuset fra friområdet i sør.

For det fjerde, se neste punkt.

8. Innvending mot betegnelsen «Offentlig friområde».

Vi er uenige i at området som muren sør for sjøhuset tilstøter er å betrakte som offentlig friområde, ref saksdokumentene 3026 i reguleringsplan. Nyhavn SKA AS er av den klare oppfatning at selskapet fortsatt er grunneier av området. Påstanden om at området er «Offentlig friområde» er derfor etter vår oppfatning feil.

9. Gatetun, innvending mot påstander om ulovlige og sterkt privatiserende tiltak

I varselet beskrives det blomsterkasser og andre hindringer, og at tiltakene er ulovlige og sterkt privatiserende. Det er vanskelig å tolke hva dette konkret henviser til, og utfra definisjonen på hva et gatetun er, stiller Nyhavn SKA AS seg uforstående også til denne påstanden.

Gatetunet er åpent for allmenn ferdsel, og det er ingenting som er til praktisk hinder for dette.

Gatetunet er også uendret fra høsten 2017.

10. Privatlivets fred, miljø og trafikksikkerhet og grunneiers ansvar.

Vi vil også understreke at allmenn ferdsel også skal ta hensyn til privatlivets fred, og grunneiers rettigheter og plikter, det er også en del av loven om allmenn ferdsel.

At området er begrenset for gjennomgangstrafikk er i viktig av hensyn til sikkerheten for beboere i området, men også av eiers erfaring med betydelige utgifter for å rydde opp i andres miljøkriminalitet. Gjennomkjøring med bil vil øke risikoen for ulykker og dumping av avfall. På sørsiden har det blitt dumpet betydelige mengder avfall av ukjente personer. Kommunen ble informert om miljøkriminalitet så tidlig som i 2016, og kommunen påpekte da at det er grunneiers ansvar å fjerne miljøfarlig avfall og hindre miljøkriminalitet. Det ansvaret har eier tatt. Derav er bruk av kjøretøy til friområdet i sør forsøkt begrenset på en diskret måte. Dokumentasjon av forholdene med bilder og mailkorrespondanse med kommunen fra 2016 kan fremlegges om nødvendig.

Vi har alltid ønsket, og vil selvfølgelig gjerne ha en konstruktiv dialog med kommunen, og vi ber derfor om en felles befarings sammen med kommunens representanter så snart som mulig. Dersom muren er plassert feil vil vi gjerne ha en dialog om å sende en fullstendig søknad om tillatelse til å la muren stå. Riving av muren vil selvfølgelig ha veldig store økonomiske konsekvenser, samt potensielt medføre skade på sjøhuset vinterstid. En alternativ mur vil heller ikke bidra til bedre muligheter for allmenn ferdsel.