

Dato: 20.01.2022

Til: postmottak@karmoy.kommune.no

Klage på vedtak i sak 21/6259-8

Klagefrist for forvaltningsvedtak 21/6259-8 er utvidet til 31.01.2022.

Vedtak om rammetillatelse - 3 naust i rekke - gnr. 42 bnr. 207 - Sørhåland

Adresse Sørhåland	Gårdsnr. 42	Bruksnr. 207	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker Byggtorget Sandve Trelast AS Storamy 2 4280 SKUDENESHAVN	Tiltakshaver Arne Simon Stol Selvåg 19 4280 SKUDENESHAVN			
Type tiltak/bygning				
Nybygg / Naust/redskapshus for fiske				

Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

I medhold av pbl. § 18-1 skal veg opparbeides i samsvar med uttale fra sektor for samferdsel og utemiljø. Veg skal opparbeides fra m65 til og langs gnr/bnr 42/207 inkl. snuhammer på gnr/bnr 42/140.

Følgende tiltak er godkjent:

- 3 naust i rekke

Mvh.

Hjemmelsinnehavere i gnr/bnr 42/207



Arne Simon Stol



Vegard Solheim Eliassen



Per Emil Eliassen

Vi påklager den delen av vedtaket som omhandler ihht pbl. § 18-1, der vi blir pålagt av Karmøy Kommune å lage en teknisk plan, opparbeide vei og snuhammer, samt fradele og overskjøte disse arealene til kommunen.

Følgende vedtak og vilkår er fattet:

«I medhold av pbl. § 18-1 skal veg opparbeides i samsvar med uttale fra sektor for samferdsel og utemiljø. Veg skal opparbeides fra m65 til og langs gnr/bnr 42/207 inkl. snuhammer på gnr/bnr 42/140.»

Vilkår:

Tiltaket kan ikke settes i gang før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før følgende vilkår er oppfylt:

- Oppdatert gjennomføringsplan foreligger.
- Tinglyst rett til felles adkomst og vegrett over gnr/bnr 42/210 foreligger.
- **Godkjent teknisk plan foreligger.** Teknisk plan skal også omfatte ny felles avkjørsel for gnr/bnr 42/207 og 42/210.

Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan ikke gis før følgende vilkår er oppfylt:

- Oppdatert gjennomføringsplan foreligger
- **Veg fra m65 til og langs gnr/bnr 42/207 inkl. snuhammer på gnr/bnr 42/140 skal være opparbeidet, godkjent, fradelt og overskjøttet kommunen før bygningene tas i bruk, jf. pbl. § 18-1. Overtakelse skal skje med overtakelsesprotokoll.**

Begrunnelse for vår klage er basert på følgende argumentasjon og fakta:

Utarbeidelse av teknisk plan ihht til vilkårene, her påklager vi følgende punkter:

- 1) Opparbeidelse av vei fra 42/105 (M65) til og med 42/207, vedlegg 1.
- 2) Opparbeidelse av snuhammer på 42/140, vedlegg 1.
- 3) Kravet om at veien og snuhammeren skal være «opparbeidet, godkjent, fradelt og overskjøttet til kommunen før bygningene tas i bruk».

1)Opparbeidelse av vei fra 42/105 (M65) til og med 42/207

Den kommunale veien fra Lahammar til Hålandsvågen, og videre utover på privat vei (på baksiden av naustene) til 42/105 har ikke den standard bredden (5m) som Karmøy kommune nå pålegger oss å opparbeide. Siste delen av privat vei, fra 42/105 (der asfalten slutter, bilde M65) til vår eiendom 42/207, blir tiltakshavere nå pålagt å utvide til 5m veibredde.

Fakta er at den kommunale veien ut til Hålandsdalen er oppmålt til i snitt å være 3.0m, se vedlegg 2. Den private veien er oppmålt til 3m og vist på vedlegg 3a, et detaljert kart ved den kommunale nivåtanken er vist på vedlegg 3b. Vedlegg 4a, b og c viser fotos av veistrekningen fra 42/105 til 42/207.

Frem til 2021 er det bygget en ny enebolig (42/185) i 2017 som følger: Offentlig veg skal opparbeides til kommunal standard langs eiendommens grense (vedlegg 5a+b). Videre en større ombygging av en enebolig (42/72), og godkjenning av 3 naust (42/140, 42/178 og 42/242) i tidsrommet 2009-2021, ingen av disse eiendommene er beheftet med krav iht. §18-1 (vedlegg 6 og 7 er vist for 42/140 og 42/178).

Disse nevnte forvaltningsvedtak mener vi er presedens skapende; og bør hensyntas og gjenspeiles også i vårt vedtak om en velger å følge likebehandlingsprinsippet. Dette prinsippet er bygget på rettferdighetsbetraktninger og innebærer at forvaltningsavgjørelser må bygge på en objektiv og saklig vurdering (forvaltningens veiledningsplikt, utredningsplikt og krav til begrunnelse av vedtak m.m.) som sikrer likhet og rettssikkerhet, og at i saker som avviker fra prinsippet må det vurderes gyldigheten av vedtaket.

Når det gjelder opparbeidelse av vei og teknisk standard, så var både ansvarlig søker for vårt tiltak og Karmøy Kommune representert ved Sunnanå, på befaring i oktober 2021. Det var enighet om at en utvidelse av veien, teknisk sett ut fra de stedlige forhold ikke lot seg gjennomføre slik planen foreligger, utfra allerede bygde naust samt kranen tilhørende 42/105 og dens plassering ved veiskulderen (vedlegg 4b).

Hvis veien pålegges utvidet til 5m, vil dette også medføre et større naturinngrep (sprengte vekk fjell) på søre siden av veien (vedlegg 8a+b). Et slikt inngrep vil da komme i konflikt med reguleringsplan 164 fellesbestemmelse §33 «Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad». I tillegg vil en komme i konflikt med «den kommunale nivåtanken» (se vedlegg 3b og 8a+b) og dens rørsystemer i dagens veilegeme.

Dagens veibredde for både kommunal og privat vei, tilfredsstiller brannvesenets krav på 3m veibredde; og på hele strekket i Hålandsdalen (kommunal-/privat-vei) frekventerer det flere tyngre kjøretøy for å ivareta KK's lovpålagte tjenester (brann og renovasjon) og vedlikehold av VA-infrastruktur (Spylebiler). Denne bruk av infrastrukturen slik den nå foreligger er m.a.o. vurdert og funnet tilstrekkelig for å utføre KK's tjenester.

Urimeligheten som følge krav gitt i vårt vedtak er at tiltakshavere må opparbeide den siste delen av den private veien (fra 42/105 til 42/207) til 5m veibredde, mens resten av den private veien og hele den kommunale veien i Hålandsdalen har et snitt 3m veibredde.

At ikke de samme kravene i PBL § 18-1 skal gjelde fra 42/105 og til den kommunale veien, virker veldig uforståelig for oss. Dette er en forskjellsbehandling mellom tiltakshavere og Karmøy Kommune, som selv avviker fra PBL § 18-1 og kravet om 5m veibredde.

Etter § 18-1 bokstav a skal veien være opparbeidet «så langt den er vist i planen». Dette innebærer at regelen etter sitt innhold omfatter veistrekninger som ennå ikke er etablerte og veianlegg som ikke er opparbeidet i tråd med reguleringsens bredde.

Opparbeidelsesplikten gjelder langs tomten og frem til nærmeste offentlige vei.

JFR NOU 2005:12 s 381; (forarbeid for dagens §18-1)

«Vegen skal bygges slik det er vist i planen, frem til og langs tomten. Hvor det skal bygges fra følger ikke av bestemmelsen, men det er lagt til grunn at veg skal bygges fra nærmeste

offentlige veg som tilfredsstiller kommunale krav. Det kan bare kreves tilknytning fra én tidligere opparbeidet veg.»

2)Opparbeidelse av snuhammer på 42/140.

42/140 fikk ikke krav om å opparbeide snuhammer på sin egen parsell, når naustet ble godkjent 2009, se vedlegg 1.

Tiltakssøker forstår ikke hvorfor vi skal få dette pålegget, når ikke hjemmelshaveren til 42/140 fikk likelydende i sitt vedtak.

Som følge av manglende krav fra forvaltningen her så har eier av 42/140 opparbeidet området for snuhammeren på sin eiendom, som også tjener som adkomst for eiers regulerte private båtopptrekk, med det for øyet for eier å sørge for en best mulig adkomst til sitt båtopptrekk, og uten tanke på at det også skal tjene som snuhammer. Vedtaket bygger altså på å få til en omgjøring på en annen manns eiendom

Et krav slik vår tiltakshaver da har fått av forvaltningen vil nødvendigvis måtte ødelegge brukeligheten av denne adkomsten for 42/140 til sitt båtopptrekk, for å kunne tilfredsstille de tekniske krav en har for en snuhammer på 42/140.

Det bør være ganske innlysende å forstå at det er vanskelig å få gehør for en slik endring nå i ettertid på en annen manns eiendom, som i denne eiers øyne bare vil virke ødeleggende for denne eiers formål. At forvaltningsplanen også er over 10 år forenkler heller ikke problemstillingen, gitt at planen nå ikke har samme legitimitet.

Manglende krav i vedtaket for 42/140 får nå, slik vi ser det, direkte og svært uheldige konsekvenser for det vedtaket som nå foreligger på 42/207, med det resultat at en ikke kan påregne å komme til enighet med 42/140 og dermed ikke klarer å oppfylle de krav gitt i vedtaket fr 42/207..

Det at vår tiltakssøknad får andre krav enn tidligere søkere i samme området, føles som en stor forskjellsbehandling, og fraviker likebehandlingsprinsippet vi alle liker å se i møte med forvaltningen i Karmøy Kommune.

3) Kravet om at veien og snuhammeren skal være «opparbeidet, godkjent, fradelt og overskjørtet til kommunen før bygningene tas i bruk».

Vi stiller oss tvilende til at Karmøy Kommune kan pålegge oss som private tiltakshavere og måtte innløse private eiendommer som i dag eier deler av veien og snuhammer (se vedlegg 2). Som private tiltakshavere kan vi ikke forestå ekspropriasjon av en annen manns eiendom, og all den tid planen er over 10 år (2008), er muligheten for gjennomføring av planen for ekspropriasjon også utløpt, er urimeligheten for kravet større.

Grunnprinsippene i forvaltningsloven, omhandler likebehandling av borger. Dette bygger på prinsippene:

- Saklighetsprinsipp
- Forbud mot vilkårlige avgjørelser
- Sterkt urimelig avgjørelser
- Forbud mot usaklige forskjellsbehandling

Tiltakene en ber om, står ikke i stil til søknaden med et formål som 3 små naust på en liten eiendom skal måtte forvente.

Det at disse tiltakene mot vår eiendom skal få helt andre krav, føles som en stor forskjellsbehandling i henhold til forvaltningslovens likebehandlingsprinsipp.

Selv om forvaltningsloven ikke inneholder uttrykkelige bestemmelser om likebehandling har loven en rekke bestemmelser som stiller krav til saksbehandlingsprosessen og til utforming av vedtak.

Dette er bestemmelser om forvaltningens veiledningsplikt, utredningsplikt og krav til begrunnelse av vedtak m.m.

Oppfyllelsen av disse pliktene vil bidra til å sikre saklighet, forsvarlighet og derigjennom likebehandling i saksbehandlingen; men kan dessverre ikke sies å være oppfylt i vårt vedtak, men vi har tiltro til at en kan få endret dette gjennom vår klage.

Forslag til endring av de påklagete vilkårene.

Siden det i dag er en privat vei, der flere Gnr/Bnr eier deler av veien (se vedlegg 3a), vil den beste løsning for Karmøy Kommune være å inngå avtale om innløsning av vei og snuhammer arealene. Og gjøre dette om til en kommunal vei. Karmøy Kommune VAR avd. har et stort teknisk anlegg i veilegeme, samtidig som de er en stor bruker av veien. Det ville da være naturlig at Karmøy Kommune innløser arealene nevnt over. Pr. i dag eies veien av følgende Gnr/Bnr:

Gnr/Bnr årstallet er når grunnene er registrert

42/8: Gammel

42/140: 1979

42/113: 1974

42/171: 1991

42/105: 1973

42/8: Gammel

42/214: 2008

42/178: 1996

42/109: 1973

(Grensen til kommunal vei)

Slik situasjon er i dag, har selv ikke Karmøy Kommune VAR avd. anledning til å bruke denne veien, da de ikke har privatrettslige avtaler med alle hjemmelshaverne.

Det er svært liten trafikk på denne private veien i dag, da det kun er 2 bolighus, endel naust og Karmøy Kommune VAR avd. som bruker denne. Noen fremtidig økning i trafikken er svært usannsynlig.

Før 42/207 tiltakshavere iverksetter bygging av naust, vil den private delen av veien (vedlegg 1) fra M65 (42/105) til 42/207 bli rensket opp, ved at veiskuldrene på begge sider og huller i veien blir opp-gruset og planert av tiltakshavernes entreprenør. Vi anbefaler deretter at veibredden blir som den er i dag.

Videre vil 42/207 eiendommen få innlagt strøm i luftstrekk fra Haugaland Kraft som har befart eiendommen og ny stolpe vil bli plassert på tiltakshaverne sin eiendom. I denne stolpen kan Karmøy Kommune fritt få montere gatebelysning, strøm til gatebelysning kan hentes fra nærliggende stolpe nr 1079.

Andre vilkår som er pålagt og løst:

42/207 adkomsten flyttes til det sørvestlige hjørne av tomten, slik at 42/207 og 42/210 får felles adkomst/vegrett og benytter da den eksisterende adkomsten på 42/210, som Karmøy Kommune har opparbeidet.

En privatrettslig avtale mellom 42/207 og 42/210 foreligger og vil bli tinglyst med det første, se vedlegg 9.

Vedleggs oversikt:

- Vedlegg 1: kartet viser den delen av den private veien vi har blitt pålagt å oppgradere til kommunal norm (5m), samt snuhammer.
- Vedlegg 2: viser oppmålt veibredde på den kommunale veien.
- Vedlegg 3a: viser oppmålt veibredde på den private veien.
- Vedlegg 3b: detaljert kart som viser avstander til kommunale nivå tank/rørsystem
- Vedlegg 4a: kart som viser hvor bilder langs veien fra 42/105 til 42/207.
- Vedlegg 4b: bilder langs veien fra 42/105 til 42/207.
- Vedlegg 4c: bilder langs veien fra 42/105 til 42/207.
- Vedlegg 5a: 42/185 enebolig, tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-3.
- Vedlegg 5b: 42/185 uttalelse samferdsel
- Vedlegg 6: 42/140 rammetillatelse for bygging av naust
- Vedlegg 7: 42/178 naust, tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1.
- Vedlegg 8a kart som viser bilder fra 42/207 og østover.
- Vedlegg 8b: bildene synliggjør hvor vanskelig det er å utvide veien.
- Vedlegg 9: kopi av privatrettslig avtale mellom 42/207 og 42/210 om felles adkomst og veirett.