

Karmøy kommune
Rådhuset
PB 167
4250 KOPERVIK

Sandefjord, 10.10.2022

Vår referanse: Håland
Ansvarlig advokat: Anders Stub Sørtorp

KLAGE PÅ VEDTAK OM DETALJREGULERING 3042 FOR YTRALAND INDUSTRI-OMRÅDE – JOHN HARALD HÅLAND – KARMØY KOMMUNE

Det vises til Kommunestyrets vedtak av 19.09.2022 (KST-078/22), hvor følgende ble vedtatt:

- 1. Kommunestyret vedtar detaljregulering 3042 for Ytraland industriområde med tilhørende reguleringsbestemmelser (vist på kart sist datert 21.06.22.), jf. plan- og bygningslovens § 12-12.*
- 2. Planen kunngjøres og grunneiere og rettighetshavere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-12.*

Skaun Advokatfirma bistår John Harald Håland ("Håland") som er innbygger i Karmøy kommune. Videre kommunikasjon bes rettet utelukkende til undertegnede.

På vegne av Håland påklages med dette kommunens vedtak av 19.09.2022. Klagen er rettidig.

Karmøy kommune er en relativt liten kommune, hvor kommunens beslutninger i stor grad berører samtlige innbyggere; ikke kun direkte tilstøtende grunneiere. Av den grunn må også kretsen for hvem som skal anses å ha rettslig klageinteresse utvides, herunder må bl.a. Håland anses omfattet.

Vedtaket omfatter et område, Sundvegen 561 (gnr./bnr. 74/77 m.fl.), som ligger plassert langt unna de områder i kommunen som etter gjeldende kommuneplans arealdel er disponert til næring.

Etter gjeldende kommuneplans arealdel er området avsatt til Landbruks-, natur- og fritidsformål ("LNF").

Da gjeldende kommuneplan ble vedtatt legges det til grunn at kommunen, i tråd med plan- og bygningsloven, foretok grundige vurderinger av hvilke områder i kommunen som skulle disponeres til hva. I sitt planarbeid fremhevet Karmøy kommune bl.a. hensynet til omdømme, næringsliv og sysselsetting, kommunalteknisk infrastruktur og klima, miljø og samfunnssikkerhet.

Vi kan ikke se at vedtaket kommunen fattet den 19.09.2022, er i tråd med de hensyn som ble vektlagt i planarbeidet til gjeldende kommuneplan.

I forlengelsen av dette har vi betydelige utfordringer med å forstå kommunens beslutning om å akseptere forslaget om detaljregulering; ikke minst hensyntatt foreliggende historikk, hvor grunneier, OKK-Invest AS, org.nr. 912 245 195, i en årrekke har tatt seg ulovlig til rette på den aktuelle eiendommen, herunder foretatt en rekke ulovlige tiltak i form av både ulovlig drift og ulovlig etablering av bebyggelse.

1. Næringsliv og sysselsetting

I kommuneplanen vektlegges målsetningen om næringsklynger, herunder er "klyngeeffekt" særlig nevnt som et viktig ledd i kommunens næringsutvikling.

Dette gjenspeiler seg også i kommuneplanens arealdel, hvor næringsområdene/-livet i kommunen er klart samlokalisert.

Sundvegen 561 ligger ikke på noen måte i nærheten av kommunens øvrige næringsområder, og innebærer følgelig et klart avvik fra den overordnede arealdisponering som kommuneplanens arealdel gir uttrykk for.

OKK-Invest AS' virksomhet berører samtidig et svært begrenset antall arbeidsplasser, og det er ingen fordeler av betydning mht. næringsliv og sysselsetting, ved å tillate næringsvirksomhet på den aktuelle eiendommen.

Dette tilsier at OKK-Invest AS' forslag til detaljregulering skal avslås.

2. Kommunalteknisk infrastruktur

Av saksfremlegget inntatt i protokollen fra Kommunestyrets behandling av forslaget til detaljregulering den 19.09.2022, fremgår følgende:

"... det er et reelt problem at området ikke er tilknyttet offentlig eller privat vann- og avløpsnett. Dette setter store begrensninger på videre utvikling av industriområdet og bruken, et forhold som er vanskelig å regulere gjennom en reguleringsplan. Det er derfor betimelig å vurdere om området heller bør tilbakeføres til LNFR-areal, i tråd med kommuneplanens arealdel. ..."

Utfordringene som her omtales, finner man også direkte behandlet i kommuneplanen.

Til tross for at utfordringene med styrke underbygger at forslaget til detaljregulering skal avslås, har Karmøy kommune likevel valgt å komme til et motsatt resultat.

Begrunnelsen for dette resultatet fremkommer slik i saksfremlegget:

"Men med sakens historikk, allerede godkjente bygg (i sør), godkjente rørleggermeldinger og godkjente planering av arealet (etter plan- og bygningsloven og jordloven), er det vanskelig å se at området kan tilbakeføres til LNFR-formål. ..."

Begrunnelsen sier ingenting om det faktum at OKK-Invest AS' ulovlige tiltak og drift på området, har medført en klar forsterkning av den problematikken som kommunen angir som grunnlag for å tilbakeføre området til LNFR-areal.

I forlengelsen av dette er det en klar svakhet ved saksutredningen at kommunen ikke vurderer et krav om begrensning av detaljreguleringen, slik at kun godkjente tiltak foreslås/tillates videreført.

OKK-Invest AS har på sin side ingen berettiget forventning om å få tillatt etablering av et næringsområde av det omfang man i dag ser. Snarere tvert imot.

Foruten at dagens bebyggelse og drift på området er i klar strid med kommuneplanen og dennes arealdel, vil en vedtakelse av forslaget til detaljregulering sende klare signaler utad om at man på Karmøy kommune vil kunne unngå negative konsekvenser selv om man tar seg til rette i strid med f.eks. kommuneplanen og gjeldende regelverk for tillatelse til tiltak/drift.

Begge disse momentene taler med styrke for at OKK-Invest AS' forslag til detaljreguleringen ikke vedtas. I det minste ikke i sin nåværende form.

3. Klima, miljø og samfunnssikkerhet

Kommuneplanen fremhever og presiserer behovet for å begrense omdisponeringen av Karmøy kommunes LNF-områder.

Dette for å beskytte Karmøy kommunes naturmangfold og landskapene i Karmøy-naturen, herunder gi fremtidige generasjoner tilgang til Karmøy kommunes rikholdige og varierte natur.

Ovennevnte forhold tilsier alene, og ikke minst sett i sammenheng med øvrige forhold omtalt i nærværende klage, at bruk av området i strid med LNF-formål i aller høyeste grad skal unngås.

Til dette kommer igjen den svakheten ved kommunens saksutredning som omtales under punkt 2 ovenfor; at det ikke synes vurdert hvilken betydning en mer begrenset bebyggelse og drift på området vil kunne ha for ivaretagelsen av klima og miljø.

Det synes klart nok at innvirkningen på klima og miljø vil øke desto større omfang en næringsvirksomhet har; både mht. størrelsen på arealet som benyttes, men også omfanget/intensiteten av selve driften.

Selv om kommunen tidligere har godkjent dispensasjon fra LNF-formålet, noe som vel aldri skulle ha blitt godkjent, ligger omfanget av dagens drift hos OKK-Invest AS klart utenfor rammene for nevnte dispensasjon.

Den negative effekten denne utvidelsen vil ha for klimaet og miljøet, tilsier at forslaget til detaljregulering ikke bør aksepteres.

At utvidelsen har funnet sted på ulovlig vis, underbygger nok en gang dette.

4. Omdømme

Det er flere steder ovenfor nevnt at OKK-Invest AS i en årrekke har utvist en mer eller mindre fraværende vilje til å forholde seg til regelverket, når det gjelder utviklingen av Sundvegen 561.

Normalreaksjonen ved slike overtredelser er tilbakeføring.

Karmøy kommunes vurderinger og avveininger i den sammenheng, synes tilnærmet fraværende i et kommunalt perspektiv.

Riktignok fremgår det flere steder i saksfremlegget at kommunen er oppmerksom på OKK-Invest AS' ulovlige tiltak og drift, men ved vektingen av momenter for og imot hvorvidt dagens bebyggelse og drift likevel skal tillates videreført, synes hovedfokus å være på hva som er rimeligst og best sett fra OKK-Invest AS' ståsted.

For denne side er dette svært vanskelig å forstå, all den tid forslaget til detaljregulering på ingen måte vil være den beste løsningen for verken kommunens næringslivsutvikling, infrastruktur eller klima/miljø. Forannevnte kommer også tydelig frem i saksfremlegget, men vektes altså lavere enn hensynet til OKK-Invest AS.

En vedtakelse av forslaget til detaljregulering bidrar også i vesentlig grad til å svekke kommunens omdømme.

Vedtakelsen innebærer i praksis at kommunen anerkjenner at det utføres ulovlige tiltak og drift, selv om dette går på bekostning av kommunen som helhet, herunder fokusområder kommunen etter grundige utredninger selv har valgt å fremheve da kommuneplanen ble vedtatt.

Det for denne side ingen tvil om at det eneste riktige resultatet i denne saken, saksfremlegget sett under ett, vil være at kommunen tilbakefører området til LNF-areal.

Vi kan i den sammenheng ikke se at dette skulle innebære så vidt betydelige utfordringer slik kommunen skisserer. Dispensasjonen fra LNF-formål kan trekkes tilbake, ikke minst hensyntatt de ulovligheter som foreligger. Videre kan bebyggelse, mv., fjernes. Med tiden vil området dermed igjen kunne ta form av LNF-areal.

Et slikt resultat støttes av at ulovlige tiltak og drift på generell basis bør innebære en økonomisk nedside for den ansvarlige, og det er ingen formildende omstendigheter som taler for et motsatt resultat hva gjelder OKK-Invest AS.

Som et minimum bør detaljreguleringen begrenses til et nivå hvor kommunen viderefører de utfordringer kommunen selv har skapt i form av dispensasjoner og vedtak som aldri skulle ha vært gitt, men samtidig gir et tydelig signal om at ulovlige tiltak og drift ikke aksepteres. Med andre ord bør all ulovlig bebyggelse kreves tilbakeført, og tilhørende drift kreves opphørt.

På denne bakgrunn anmodes Karmøy kommune om å revurdere sitt vedtak av 19.09.2022 i sak KST-078/22.

Fastholdes vedtaket, bes det om at nærværende klage oversendes Statsforvalteren i Rogaland for overprøving. I den sammenheng vises det bl.a. til plan- og bygningsloven § 12-13 (3) 2. pkt., hvoretter overordnet myndighet på eget initiativ kan oppheve hele eller deler av reguleringsplanen.

Ved eventuelle spørsmål kan undertegnede kontaktes på telefon 920 32 414, eller e-post: as@skaunadvokat.no

Med vennlig hilsen



Anders Stub Sørtorp
Advokat & partner

Kopi: post@karmoy.kommune.no