



Til

Radøy kommune
Teknisk etat
Radøyvegen 1690
5936 Manger

v/ Silje Haukedal og rådmann

Gjenpart til:

Tore Kvalheim

Vår ref

Deres ref

Dato

ADU2010261_gnr28_bnr4_1260_svarRK_brev14_3_19.docx

14.3.2019

BRESSVIKA GNR 28 BNR 4

MANGLANDE FERDIGATTEST FOR INFRASTRUKTUR; FELLES VEG, VATN- OG AVLØPSANLEGG

SAK: SVAR ETTER MØTE DEN 22.02.2019

«Leitar du etter feil, ikkje bruk kikkert og lupe, men speil».

Som søkjar burde eg nok vore klar, kort og også berre svart formelt med referanse til lovverk og framlagt dokumentasjon. Vi får det berre ikkje til i denne saka. Vart litt satt ut, litt oppgitt etter møte den 22.02.2019, når Dykk vel å bruka fylkesmannen som skjold for å ikkje svara på det som er etterspurt i vårt brev av 26.10.2018.

Denne saka har pågått sidan 2001. Det er krevjande å halda tråden i ei sak som har pågått over så lang tid. Vi har derfor valt å henta fram litt av historikken som del av vårt svar til kommunen. Det vi har tatt med er berre litt av realiteten. Forsøker ein t.d å følgja dokument og saksnummer, som kommunen nyttar, heng ikkje noko saman.

EIN VERT LITT OPPGITT

Bressvika er eit lite byggefelt med 10 bustadtomtar, som ligg fint til ved sjøen. Infrastrukturen var på plass i 2005 og har fungert heile tida. Likevel no 14 år seinare, klarar kommunen ikkje å lande saka. Ein bidrar til å auka konfliktnivået, og basert på urimeleg tynt grunnlag.

Det er så enkelt å finna feil hjå andre, men så vanskeleg å våga å sjå seg sjølv i speilet. I staden for å finna løysningar, slår ein kvarandre i hovudet med paragrafar. Alle taper på det som foregår.

Eg kom inn i saka i 2010 for å få endra ei midlertidig bruksløyve av infrastrukturen til ein ferdigattest. Normalt ei enkel oppgåve, når det er eit ryddig grunnlag. I søknad om ferdigattest, opplyste eg om alle forhold og var open om det som mangla av referansar, om feil som var gjort både i reguleringsplanarbeid og ved prosjektering, og om sakshandsamingsfeil frå kommunen.



Så vert vi skulda for å ha villeia kommunen og utan å kunne forsvare oss. Kommunen basert alt på ein setning som er trekt ut av samanhengen i eit notat frå Asplan Viak. Ein snakkar om eit fortau som manglar og som kjem opp som problemstilling i 2012. Vi har no på nytt forsøkt å finna referanse til fortau i reguleringsplanen; kart og vedtekter og i byggjesøknad og løyve. Vi finn ikkje det nokon stad. Det har ikkje vore team før i 2012.

Nokre stikkord

- 2001 - Reguleringsplan blir godkjent.
- 2002 - Kommuneadministrasjonen ser bor frå politisk godkjent plan (følgjer ikkje §5-4 til §5-6) og starter opp ny planprosess i 2002. Uklar planprosess, uklart plankart, uklare vedtekter og uklare vedtak.
- 2005 - Infrastruktur får midlertidig bruksløyve. Ikkje definert kva som står igjen for å få ferdigattest.
- Frå 2005 - Det vert bygd bustadar og det vert gjeve ferdigattestar på fleire hus knytt til den midlertidige infrastrukturanlegget.
- 2012 Det vert gjeve ferdigattest for omsøkt infrastruktur.
- 2013 Ferdigattest vert trekt tilbake frå kommunen. Hovudgrunn for tilbaketrekking basert på klage frå nokre av dei som bur i byggefeltet. Dei meiner det skal vera fortau. At det skal vera fortau, vert hengt på ein setning i notat frå Asplan Viak.
- 2013 Kommunen opprettar sjølv eige sak , og endrar ferdigattest tilbake til midlertidig bruksløyve.
- 2018 - Vedtak om tilbaketrekking vert ikkje varsla til søkjar før 5 år seinare.
- 2019 Vi har møte 22.02.2019 med Radøy kommune. Kommunen vil ikkje svare på våre spørsmål. Dei skjuler seg bak fylkesmannen si stadfesting i saka.

Som sagt i denne saka vart det gjeve ferdigattest i 2012. Året etter, 2013, var ferdigattesten trekt tilbake av Radøy kommune. I fjor, i 2018 fem år etter tilbaketrekking, blir vi gjort merksam på at ferdigattest er trekt, via brev frå kommunen. Dei etterspør status med referanse til at ferdigmelding er trekt. Vi som ansvarleg søkjar har aldri formelt vorte varsla om at ferdigmelding vart trekt.

Vi svarte på brevet frå kommunen den 26.10.2018. Vi var konkrete i våre svar på det som vart etterspurt. Vi stilte også nokre konkrete spørsmål til kommunen i brevet. Vi spurte også om eit møte for å gå gjennom kvart punkt.

Den 12.02.2019 vart vi invitert til møte med kommunen. Møtet vart halde 22.02.2019. Det vart opplyst frå kommunen at dei kalla inn til slik møte fordi vi hadde spurt om det i vårt brev. Det var ikkje satt agenda for møtet.

Underteikna hadde forventningar til møtet. Tenkte at kommunen i møtet ville svara på brevet vårt; gå gjennom punkta; og også visa kva grunnlag kommunen hadde som dokumentasjon då dei trekte ferdigattesten. Tenkte at ein evna å kalle ein spade ein spade, og deretter rydda opp. Slik vart det ikkje. Kommunen valte å skjula seg bak fylkesmannen; skuffande. Skuffande fordi kommunen veit kor tynt og mangelfullt grunnlag dei gjorde vedtaket på var, og kor missvisande saksframstillinga var; ref vårt brev av 26.10.2018.

Møte vart med bakgrunn i dette, vinkla inn mot korleis ein kom seg vidare med dette som bakteppe.

I møte diskuterte ein ulike løysningar for vegen vidare. Ein kom fram til 5 forslag:

1. Søkja dispensasjon.



2. Byggja deler av fortau.
3. Reguler om området.
4. Kommunen vurderer vedtak om dagmulkt.
5. Tilbaketrekking av Ferdigattest vert oppheva.

Det var semje om at tiltakshavar v/ søkjar skulle koma med tilbakemelding, helst innen 14 dager.

OGSÅ KOMMUNEN BØR EVNA Å STÅ SKULERETT OG TA ANSVAR.

Vi respekterer vedtak basert på formelle og ryddige prosessar, og riktige fakta.

I denne sak må det vera lov å stilla spørsmål om vedtaket er basert på dette. Vi stiller spørsmål både med det formelle, og om kommunen har villeia i si saksframstilling, i tillegg til at dei ikkje har varsla alle paratar; t.d søkjar.

Vårt firma er av Radøy kommune skylda for å ha villeia kommunen slik at det vart gjeve ferdigattest for infrastrukturen i Bressvika basert på galt grunnlag. Vi vart først formelt gjort kjent med dette 5 år etter at det vart gjort slik vedtak.

- Vi opplever å ha vorte hengt ut offentleg utan å kunne forsvare oss. Påstanden er i tillegg feil. Vi opplever at dette har skada vårt omdømme. Vi vil koma tilbake med eventuelle krav om oppreisning for dette.
- Formell feil ved handsaming i kommunen.
 - å ikkje senda vedtaket til søkjar og vårt firma då ferdigattesten vart trekt, er ein formell feil. Vi har ikkje kunne koma med våre merknader. Fylkesmannen har handsama saka basert på mangelfullt grunnlag, og også, så langt vi kan sjå, villeiande/mangelfull informasjon frå kommunen.
 - Det er rot/feil og samanblanding av ulike saker/saksnummer
- Saka må opp til ny klagesakshandsaming, minimum hjå fylkesmannen.

REGULERINGSPLANEN

Saka har pågått over lang tid. Det er få eller ingen igjen som har vore med heile tid. Ein gløymer også at nivået på planarbeidet tilbake til 2001 og slik det er idag ikkje kan samanliknast.

Det er i prinsipp 2 planar i området;

1. den formelt godkjente planen; sak 66/01;av 11.10.2001.
 - fylkesmannen hadde motsegn til planen, motsegn som vart levert lenge etter svarfrist. Skulle vore avvist.
 - Ein hadde likevel meklingsmøte med fylkesmannen
 - Ein vedtok planen både i hovudutval og kommunestyret etter meklingsmøte. Ein var kjent med motsegn og resultat av meklingsmøte då plan vart godkjent.
 - Kommunen, her administrasjonen, følger ikkje § 5-4 til § 5-6 i den vidare prosessen, nei dei tar kontakt med fylkesmannen og startar i realiteten planlegging av ein heilt annan plan for området; den andre planen. Kommuneadministrasjonen vel å ikkje retta seg etter vedtak i hovudutval og kommunestyret, eller følgja formelle reglar. Spørsmålet er om kommunen informerte politikarar og tiltakshavar om kva som var dei formelle prosedyrane. Når ein les svarbrev frå fylkesmannen av 14.03.2003, er det tydeleg at fylkesmannen har vore klar over at sakshandsaminga har vore feil (pkt 4.1 og 4.2). Sett i lys av at alle endringane som kom i den andre planen, samsvarer med krav frå fylkesmannen «fordel fylkesmannen», er det forståeleg at dei såg i mellom fingrane i måten kommunen gjennomførte saka.
2. den andre planen, vert starta opp i 2002 av administrasjonen i kommunen. Det er ingen formell handsaming politisk om at administrasjonen skal sjå vekk frå godkjent plan og starta ein ny



planprosess tre måneder etter at ein har godkjent ein plan for område. Det vert ikkje lyst ut at ein startar ny planprosess.

- Ein endrar plangrensa
- Ein reduserer frå 19 til 10 tomtar
- Ein tar 11 naust ut av planen.
- Ein flyttar og gjer store endringar i planen.
- Det vert sendt ut kunngjøring om vedtatt reguleringsplan basert på vedtak i hovudutvalet den 21.05.02.
 - Uklart kva kart og kva vedtekter ein nytta som grunnlag.
- Kart er datert 27.03.02.
 - Utfordringa er at kartet umogeleg kan ha sett slik ut på dette tidspunktet, eller då kommunen sendte ut varsel om vedteken plan tidleg juli 2002.
 - Dette er sporbart gjennom t.d korrespondanse mellom Radøy kommunen og fylkesmannen i august 2002.
 - I tillegg er det uklart kva kart ein hadde som grunnlag i prosessen, t.d ved handsaming i hovudutval.
- Vedtektene vert endre av kommunen og tilpassa kartet
 - I brev av 4.7.02 til tiltakshavar skriv kommunen « eg har no prøvd å oppdatere reguleringsforskriftene så dei samsvarer med plankartet»
 - I brev av 10.09.02 frå fylkesmannen er det tydeleg at det fortsatt føregår dialog om endringar både for kart og vedtekter.
- Det ligg ikkje føre formelt vedtak om at planen er vedteken i kommunen; berre handsaming av klagesaker.

Ein finn ikkje nokon plass i planprosessen som har pågått, i vedtekter eller i plankart, ordet fortau. Anbefalar at ein tar seg tid til å lesa både vedtekter og studera plankart.

Dette berre for å illustrera at det har vore ein sær saryddig prosess. Den store taparen er her utbygger som i realiteten har fått halvert tal tomtar.

NOKRE STIKKORD OM PERIODEN 2003 – 2012

- Kommunen kjem med klare krav til kva som må vera på plass før det kan delast frå tomtar, byggeløyve og ferdigattestar i området. Kvifor fulgte ein ikkje desse krava?
- Infrastruktur vert bygd. Det vert søkt om midlertidig bruksløyve for infrastrukturen og denne vert gitt. Uklart kva som manglar, men midlertidig bruksløyve føreset normalt at det meste er på plass.
- Det vert bygd hus og det vert gjeve ferdigattestar.
- Knytt til at det er ein del usemje mellom utførande og derved problem med å få sendt inn formelle papir, vert underteikna engasjert som søkjar og som KUT for utførelse.
 - Vi har møte med kommunen om kva som manglar. Ikkje eit ord om fortau.
 - Det som er uklart/stilt spørsmål ved, vert belyst.
 - Vi lagar ein lang utgreiing om arbeidet og kva grunnlag ein har nytta.
 - Vi svarar på alle merknader.
- Det vart gjeve ferdigmelding på infrastrukturen

FERDIGMELDING VERT TREKT

- Nokre av dei som har flyttar inn i område klager på ferdigattesten.
 - Handlar om vegbredda, stigningsforhald, lys, fortau, grøfter og badestrand mv.
 - Frå vår side er det svart på alle punkta opp mot kva byggeløyet for infrastrukturen omhandla.
- Kommunen vel å henta inn uttale frå Asplan Viak.



- Asplan Viak skriv eit notat.
- Notatet har ingen verdi utan at ein les heile notatet og særleg kva dei skriv om grunnlaget.

Det som undrar oss er at kommunen vel å nytta ein kommentar til ein av klagene i notatet frå Asplan Viak, som fundament for å trekkja ferdigattesten.

I saksutgreinga frå kommunen der ferdigattest vert trekt, stå følgjande info knytt til fortau:

«Rapport frå Asplan Viak følgjer saka som vedlegg. Her refererast hovudpunkta når det gjeld vurderinga av klagegrunnlaget:

- *Reguleringsplan og prosjekteringsgrunnlag viser fortau, men bredde er ikkje målsatt. Om det ikkje er bygd, så er dette ein mangel»*

Kvifor lar ein vera å vekta og informera om innleiinga frå Asplan Viak:

«Vegstandard er ikkje spesifisert i reguleringsplanen. Det prosjekteringsgrunnlaget vi har hatt tilgang til, viser ikkje eit normalprofil av korleis vegen skal byggjast opp. Krav til vegoppbygging vedrørande fundament, bærelag og slitedekke er ikkje definert i grunnlaget. Grunnlaget for korleis ferdig veg skal vera er dermed særst uklart»

Ein må gjerne seia at det er vist til vedlegget, men i ei så lang saksutgreiing, har vi inga problem med å sjå at ein festar lit til eit så tydeleg punkt. For det vert tydeleg når ein berre tar med dette kulepunktet om fortau.

Saka vert ikkje betre av at fortau aldri har vore tema verken i førebuingane, eller står nokon plass verken i plankartet eller føresegn. Frå klagar skriv ein at det skal vera fortau. Det vert vist til ein strek på plankartet. Ein strek som låg i den første planen og som er knytt til vatn og eltrace. Ein ser også heilt bort frå at dette er eit lite byggjefelt. Det er ikkje normalt å stilla krav om fortau. I nabobyggjefeltet som ligg like ved og som er vesentleg større, er det t.d ikkje fortau.

EIN TREKKJER FERDIGATTESTEN MEN VARSLAR IKKJE TILTAKSHAVAR OG SØKJAR

I denne saka svertar kommunen vårt firma, og seier at vi har villeie dei til å gje ferdigattest. Ikkje nok med det, dei informere ikkje oss om dette, verken som firma eller via vår rolle som søkjar. Vi vert formelt gjort kjent med saka 5 år etterpå. Då har saka vore handsama hjå fylkesmannen og konkludert. Vi er fråtatt vår klagerett.

Ikkje nok med det. I møte den 22.2.19 nyttar kommunen fylkesmannen si stadfesting som skjold. «Vi kan ikkje gjera noko for fylkesmannen har stadfesta det vi har vedtatt».

KVA MED HABILITET OGSÅ HJÅ FYLKESMANNEN?

Frå vår side vil vi også stilla spørsmål ved habilitet både i kommunen og hjå fylkesmannen. Heile prosessen tilbake til då plan to vart starta opp i 2002, knyt kommunen og fylkesmannen tett saman; ein har fordel av å gje kvarandre støtte.

REALITET

Vi er kome til år 2019. Det er 14 år sidan infrastrukturen i Bressvika, eit lite byggjefelt med omlag 15 hus, vart bygd og tatt i bruk, og den har fungert i heile perioden. Det er eit fint område.

Det handlar om eit lite byggjefelt som i 2001 vart planlagt med 19 tomtar. Heile det økonomiske grunnlaget var basert på dette. Gjennom, slik vi ser det, feil sakshandsaming hjå kommunen vert området tilnærma halvert i storleik; ned til 10 tomtar. Om ikkje dette er nok, vel kommunen i



2012 å seia at det er krav til fortau i området og basert på eit svært tvilsamt grunnlag. Ein skal ha ein urimeleg sterk rygg for å makta å stå aleine i ei slik sak.

KONKLUSJON:

Vi meiner at saka no heng på KMD sitt juridiske svar.

Vi er overraska og også skuffa over at ein vert kalla inn til møte, utan å få svar på spørsmål vi har stilt i brev i god tid før møtet.

Vi føler oss misbrukt ved tilbaketrekkinga av ferdigattesten i 2013. Dersom det er nokon som har villeie i denne saka, må det vera kommunen sjølv.

Vi er ikkje negativ til å finna løysningar som gagnar alle parter, men det forutset at fylkesmannen innrømmer sakshandsamingsfeil ved å oppheve tilbaketrekkingen av ferdigattesten.

 Med vennleg helsing

Atle Utkilen
Mob 97067161 Kont.: 56168080