



## HAMMERVOLL ♦ PIND

Radøy kommune v/rådmann  
Radøyvegen 1690  
5936 Manger

Vår referanse: 3595 - NK  
Ansvarlig advokat: Nina Kibsgaard  
Dokumentnummer: 24778

Bergen, den 09.02.2017

## 1 SAK OM REGULERINGSPLAN- AVLØPSANLEGG - BRESSVIKA

Undertegnede representerer Tore Kvalheim (heretter TK), eier av gnr. 28 bnr 4 i Radøy kommune. Radøy kommune (heretter RK) omgjorde den 21.3.2012 vedtak om ferdigattest for vei, vann og avløpsanlegg til tidsavgrenset midlertidig brukstillatelse (PLT-031/12). Det ble satt krav om opparbeidelse av fortau/gangvei, grøft og opparbeidelse av vei før ferdigattest kunne innsøkes.

I avtale mellom RK og TK dat. 13.11.2003 er det eksplisitt nevnt de tiltak som utbygger skal bekoste. Fortau er ikke nevnt, og kan således ikke anses å falle inn under nevnt avtale. RK viser videre til at krav om utbygging av fortau kan hjemles i reguleringsplanen vist på BraPlan for Bressvika (med planID 12602001000100), som kommunen hevder er rettskraftig. På denne bakgrunn vil vi for det første bestride at reguleringsplanen som kommunen har lagt til grunn er gyldig, og anmoder kommunen til å gjennomgå saken på nytt. Under enhver omstendighet må kommunen bistå utbygger i refusjonssak hva angår krav om infrastruktur, dersom kravet opprettholdes.

### 1.1 Reguleringsplan

Vi viser til sakens omfattende historikk som omhandler reguleringsplanen innenfor Bressvika. Det er flere ganger gjort gjeldende at plankart og bestemmelser (PlanID 12602001000100) som ligger på BraPlan er ugyldig og lider av vesentlige feil.. Alvorlige mangler viser seg blant annet i at plankartet som RK hevder ble godkjent, er datert 3 måneder etter godkjenningsvedtaket i kommunestyret 27.3.02, jf. oversendinger til fylkesmannen i forbindelse med stadfestelse. Det ble således gjort endringer i planmateriale etter endelig vedtagelse av planen. Kontrollutvalget i RK la høsten 2014 til grunn at det var gjort saksbehandlingsfeil, men at eksisterende plan ble «indirekte» godkjent gjennom klagebehandling 28.11.2002. Saken bærer fremdeles preg av store mangler og saksbehandlingsfeil.

Det anses åpenbart at det er gjort grove saksbehandlingsfeil i saken, som innebærer negative konsekvenser for vår klient, både faktisk og økonomisk. Vi viser til tidligere skriv i saken. Krav om opparbeidelse av fortau, i medhold av en reguleringsplan som er preget av flerfoldige saksbehandlingsfeil, har medført en rekke tvister og omkostninger som nå er gjenstand for vurdering av erstatningskrav mot kommunen.



Det ble i forkant av behandling av saken i Kontrollutvalet høsten 2014 avholdt møte med Rådmann i RK, og ble enighet om at saken skulle ses på med «friske øyne». Dette har ikke blitt fulgt opp, og vi anmoder kommunen om å se på saken på nytt.

RK informerer i brev dat. 20.9.2016 om at kommunen vil «vurdere» å starte omregulering av Bressvika, og at faglige spørsmål kunne stilles til leder for Teknisk forvaltning, Tonje N. Epland. TK anmodet derfor den 2.12.2016 Tonje N. Epland om å ta kontakt, men uten tilbakemeldinger til dags dato.

Vi imøteser derfor en tilbakemelding på hva kommunen har gjort/vil foreta seg **innen 23.02.2017**.

## **1.2 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse**

### **1.2.1 Bakgrunn**

Vi viser til sak om ferdigattest for infrastruktur innenfor planområdet i Bressvika. Ferdigattest ble først utstedt dat. 26.04.11. Ferdigattesten ble påklaget av grunneiere innad i planområdet. Kommunen fattet 21.3.2012 vedtak om omgjøring av ferdigattest til midlertidig brukstillatelse på vilkår. Vilkår omfattet bla.

- Opparbeiding av fortau/gangvei
- Helling på vei og grøft

Omgjøringen ble påklaget. RK vedtok 17.4.2013 at klagen ikke skulle tas til følge. Fylkesmann stadfester kommunens vedtak 10.12.2013. Det foreligger således krav at fortau/gangvei, grøft og veg skal opparbeides før det kan søkes ferdigattest.

### **1.2.2 Vilkår satt i midlertidig brukstillatelse – refusjonskrav**

RK har lagt til grunn at tiltakshaver skal opparbeide fortau innenfor Bressvika, i samsvar med plan vist med planID 12602001000100 på BraPlan. RK legger til grunn at tiltakene skulle vært inntatt i forbindelse med tillatelsen fra 31.03.2003, og viser til beliggenhet/plassering i reguleringsplanen.

Hvor kommunen setter eller kan sette krav til opparbeidelse av fellesareal og vei (inkl.fortau) med hjemmel i reguleringsplan, kan tiltakshaver kreve refusjon for sine kostnader, jf. plan- og bygningsloven §§18-2 flg. RK satte nevnte krav i midlertidig brukstillatelse om opparbeiding av fortau, grøfting og utbedring av vei. Tiltakshaver kan derfor kreve refusjon for de pålagte tiltak i samsvar med pbl. § 18-2 og 18-3. Det anmodes imidlertid RK å gi en konkret begrunnelse for kravet, og hvilken spesifikk hjemmel kommunen anvender. Det er videre RK som skal fatte endelig vedtak om refusjonsfordelingen. Kommunen har en generell veiledningsplikt, og således må kommunen gi en tilbakemelding på hva de ønsker fremlagt i forbindelse med godkjenning av planer og kostnadsoverslag. I tillegg må kommunen fremlegge spesifisering av hvordan de ulike tiltakene skal bygges for å oppfylle kravene i reguleringsplanen.

## **1.3 Avslutningsvis:**

Radøy kommune anmodes om å gi status og tilbakemelding på saken om reguleringsplan for Bressvika. I tillegg blir det bedt om en tilbakemelding på hvordan kommunen vil bistå utbygger i en refusjonssak for utbygging av fortau, og fremleggelse av spesifikasjoner og krav som nevnt under pkt. 1.2.2.

Vi anmoder en tilbakemelding på overnevnte snarest mulig, senest **innen 23.02.2017**.



Deres tilbakemelding imøteses.

Med vennlig hilsen  
**Advokatfirmaet Hammervoll Pind DA**

ELLEN HØYSÆTER-FJELDDALEN  
*Advokatfullmektig*  
ellen.hoysater.fjelddalen@hammervollpind.no