



Karmøy kommune
Postboks 167
4291 KOPERVIK

Kontakt saksbehandler
Ida Helle, 51568861

Klageavgjørelse – Detaljreguleringsplan for Vikafjellet, Vikjå – planID 4071 – Karmøy kommune

Det er sendt inn klage på kommunens reguleringsvedtak. Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak.

Vi viser til kommunens oversendelse av 08.10.2021.

Sakens bakgrunn

Saken gjelder klage på detaljreguleringsplan 4071. Formålet med planvedtaket er å legge til rette for utbygging av fem nye boenheter med tilhørende anlegg og ny avkjørsel fra fylkesveg 4808, Storasundvegen.

Saken har vært behandlet, både av kommunen og av Statsforvalteren tidligere. Planforslaget ble behandlet første gang i hovedutvalg for tekniske saker og miljø 08.06.2017, og lagt ut til offentlig ettersyn fra 21.06.2017 til 16.08.2017. Planen ble annengangsbehandlet 09.04.2019, og lagt ut til offentlig ettersyn fra 25.04.2019 til 06.06.2019. Reguleringsplanen ble igjen behandlet 18.02.2020 og igjen lagt ut til offentlig ettersyn fra 15.03.2020 til 16.04.2020. Reguleringsplanen ble vedtatt av formannskapet 22.06.2020, men vedtaket ble opphevet av Statsforvalteren grunnet at formannskapet manglet kompetanse til å vedta reguleringsplanen, vårt vedtak av 16.03.2021, sak 2020/11409. Kommunestyret i Karmøy kommune fattet følgende vedtak 21.06.2021:

«KST- 066/ 21 Vedtak:

1. Kommunestyret vedtar detaljregulering 4071 for Vikafjellet, Vikjå med tilhørende reguleringsbestemmelser (vist på kart sist datert 22.06.20), jf. plan- og bygningslovens § 12-12.

2. Planen kunngjøres og grunneiere og rettighetshavere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-12.»

Kay Inge Skårhaug påklaget vedtaket i brev datert 25.07.2021. Klageren har i det vesentlige anført:



- Det stilles spørsmål ved hvorfor saken ble vedtatt i kommunestyret (KS) i stedet for Hovedutvalg teknisk og miljø (HTM).
- Klager ber om å få tildelt samme byggehøyde som tiltakshaver for ny bolig. Derfor bør setningen i planbestemmelsen punkt 3.1.1 «*Ved nybygg av bolig skal byggets høyeste punkt ikke overskride kote + 17,5 m*» etter klagers syn endres eller fjernes.
- Klager anfører at han ikke er blitt varslet om endringene i planarbeidet og oppføringen av tørrmuren, og ble dermed fratatt muligheten til å kommentere/klage på dette, klager viser i den forbindelse til dokument «*merknader sammenslått 2*» i saksdokumentene, side 15 og 16.
- Klager anfører at avsnittet «*Barn og unge*» er et godt eksempel på kommunens sviktende argumentasjon, hva gjelder etablering av nærlekeplass. Det anføres at en av boenhet kan fjernes fra et av områdene BK1 eller BK2, og kravet om nærlekeplass fortsatt vil slå inn.
- Klager viser til at det om bortfall av plikt til å gjennomføre tiltak for å sikre universell utforming går kommunen gjennom syv punkter for vektlegging. Klager har kommet med kommentarer til punktene, estetisk virkning ved senkning av Vikafjellet, samfunnsøkonomisk effekt, presiderende virkning, offentlig art, nødvendige kostnader, virksomhetens resurser, sikkerhetsmessige hensyn og vernehensyn.
- Det anføres at tilkomstveien ikke skal ha en stigning på over 10% og at universell utforming skal tilstrebes om mulig. Klager er fornøyd dersom muligheten for 12,5% stigning tas bort. Klager viser til at kommunen skriver: «*Ingen av partene har lagt frem veiprofiler, terrengprofiler eller tilsvarende som støtter opp om deres påstander.*» Det anføres at klager i brev av 03.06.2020 la ved forslag til veiprofiler. Det vises til dokument «*Merknader endring planbestemmelse*» i saksdokumentene.
- Det anføres at det i brevet fra kommunen datert 03.05.2021, angående at saken skulle bli fremmet for kommunestyret for godkjenning, ikke ble opplyst om at klager kunne sende inn merknader, kun at klager kunne sende inn spørsmål til saksbehandler. Hadde det blitt opplyst om muligheten, hadde klager sendt inn merknader.
- Det anføres at kommunen ikke har tatt seg tid til å oppdatere planbeskrivelsen skikkelig etter endring i planbestemmelser og kart.
- Hva gjelder naturmangfold viser klager til at han har observert Gulspurv i området.
- Det anføres at av de fem plansakene som var med på kommunestyremøtet, var det kun klagers sak (66/21) som ikke hadde med saksutredning. Når klager går igjennom sakskartet, er dette den eneste saken der saksutredning/bakgrunn ikke er direkte med på sakskartet. For klager virker det som om administrasjonen unnlot å ta med saksutredningen på sakskartet, slik at politikerne ikke skulle se at det var konflikter i forbindelse med planen. Kommunens holdninger i denne saken, viser etter klagers syn at de diskriminerer mellom «*viktige*» og «*uviktige*» saker.
- Klager ønsker medbestemmelsesrett på hvor og hvordan tilkomstveien skal kobles til hans tomt.
- Tekst i både planbestemmelsene og planbeskrivelsen er etter klagers syn motstridende, og vil gi rom for tolkning ved byggesaker.

Hovedutvalg teknisk og miljø behandlet klagen 28.09.2021 og opprettholdt det påklagde vedtaket.

Statsforvalteren viser for øvrig til sakens dokumenter.

Statsforvalterens vurdering:



Statsforvalteren legger til grunn at klager har klagerett og at klagen er sendt innenfor klagefristen, jf. forvaltningsloven (fvl.) kap. VI og plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-9.

Statsforvalterens kompetanse ved behandling av klagesaken fremgår av fvl. § 34 andre ledd som lyder:

Tas klagen under behandling, kan klageinstansen prøve alle sider av saken og herunder ta hensyn til nye omstendigheter. Den skal vurdere de synspunkter som klageren kommer med, og kan også ta opp forhold som ikke er berørt av ham. Der statlig organ er klageinstans for vedtak truffet av en kommune eller fylkeskommune, skal klageinstansen legge stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøving av det frie skjønn. Det skal fremgå av vedtaket hvordan klageinstansen har vektlagt hensynet til det kommunale selvstyret.

Etter pbl. § 12-12 er det kommunestyret som etter en samlet vurdering skal avgjøre arealbruken i den enkelte reguleringsplan, såfremt det ikke foreligger innsigelse fra fylkeskommune eller statlig sektororgan. Slik innsigelse foreligger ikke i denne saken, og avgjørelsesmyndigheten ligger derfor hos kommunestyret.

Statsforvalterens primære oppgave i klagesaken er å kontrollere at den kommunale behandlingen er gjort på lovlig måte, og at det er lagt vekt på saklige hensyn ved utformingen av planen. Statsforvalteren kan ikke selv endre plankart eller bestemmelser uten at kommunen er enig i endringene. Ved eventuell uenighet om hvorvidt planen må endres skal Statsforvalteren oversende klagesaken til departementet for avgjørelse, jf. Kommunal- og moderniseringsdepartementets rundskriv T-8/86.

Etter det Statsforvalteren kan se er planen behandlet i samsvar med saksbehandlingsreglene i pbl. §§ 12-8 – 12-12.

Det stilles spørsmål ved hvorfor saken ble vedtatt i kommunestyret i stedet for Hovedutvalg teknisk og miljø. Karmøy kommunes gjeldende arealdel ble vedtatt 16.06.2015. Etersom dette er mer enn fire år siden, åpner ikke plan- og bygningsloven for å delegere bort kompetanse til å vedta mindre reguleringsplaner jf. pbl. § 12-12. Det er kommunestyret i Karmøy kommune som har kompetanse til å vedta reguleringsplanen jf. pbl. § 12-12.

Hva gjelder naturmangfold viser klager til at han har observert Gulspurv i området. Kommunen skriver i klagesaksbehandlingen:

«Dette betyr ikke at gulspurven er spesielt knyttet til planområdet. Det er mer sannsynlig at arten hekker i utkanten av kratt og skogsområder i nærområdet og kommer til hus og hager fordi folk i området har fuglematere, bærbusker og frukttrær, som tiltrekker seg insekt. Arten er også relativt vanlig i jordbruks- og kulturlandskap over store deler av Norge. Det anses derfor ikke som noe som krever at plansaken tas opp til ny behandling, eller at det gjøres andre vurderinger.»

Statsforvalteren anser anførselen svart ut med dette.

Når det gjelder anførselene om at klager ikke ble varslet om oppføringen av tørrmur, viser Statsforvalteren til dette er en separat sak fra plansaken. Foranliggende sak er en plansak avgrenset fra eventuelle byggesaker knyttet til oppring av mur.



Hva gjelder anførselene vedrørende opprettelse av nærlekeplass, er det kommunen som avgjør arealbruken etter et planfaglig skjønn og kommunen står fritt til å disponere arealet. Kommunen viser i klagebehandlingen til at det ikke ville være nok å fjerne bare en enhet for å få en nærlekeplass som både oppfyller arealkrav og kvalitetskrav som stilles til nærlekeplasser.

Kommunen skriver i saksutredningen datert 21.06.2021:

«Planforslaget har ikke egen nærlekeplass. Det er lagt opp til at offentlig lekeplass 200 – 250 meter fra planområdet reguleres i forelagte planforslag og slik sikres som lekeareal. Dette er en akseptabel avstand for større barn, men mindre barn bør ikke slippes ut uten tilsyn ved en slik avstand. Lekeplassen er lekeplass for et større område med spredt bebyggelse og er avsatt som boligområde i kommuneplanen.»

Statsforvalteren anser denne vurderingen for saklig og støtter seg til det kommunale selvstyret.

Hva gjelder klagers anførsel om å få tildelt samme byggehøyde som tiltakshaver for ny bolig, vises det til planbeskrivelsens kapittel fem.

Det anføres av klager at tilkomstveien ikke skal ha en stigning på over 10%, og at universell utforming skal tilstrebes om mulig. Videre anfører klager at han er fornøyd dersom muligheten for 12,5% stigning tas bort.

I kommunens saksutredning datert 21.06.2021 går det frem:

«Det kommer frem av veiprofilene at universell utforming av KV ikke er mulig å oppnå. Det er inntil 10 % stigning på veien, og kan ved unntak som er listet i planbestemmelsene, tillates inntil 12,5 % stigning. I vurderingen om dette er en akseptabel stigning, er det lagt vekt på at dette ikke er en offentlig vei, eller fører til et offentlig formål, og at det omfatter et svært begrenset antall boenheter (maksimalt 6 enheter totalt). Det er ikke rom for å øke dette antallet ytterligere. Det er ikke krav om at boenhetene skal være tilgjengelige boenheter, dvs. ha kjøkken, stue, soverom og bad/toalett på inngangsplanet.

Det er ellers ikke krav til universell utforming av kjøreveier. TEK17 § 8-5 stiller krav til utformingen av gangadkomsten til bygning med boenhet. Dette gjelder gangadkomsten mellom stedet en parkerer bilen til inngangsdøren. SVVs håndbok V129 tar kun for seg offentlige vegareal og gater, og nevner ikke boliggater, boligveger eller adkomstveger i veilederen.»

Statsforvalteren anser anførselen svart ut med dette og kan ikke se at det er grunnlag for å overprøve de vurderinger som er gjort. Det vises til at Statens vegvesen ikke hadde merknader til planen da den var på offentlig ettsyn i perioden 05.03.2020 – 16.04.2020. Statsforvalteren legger til grunn Statens vegvesens faglige vurderinger. Statsforvalteren finner videre at kommunen har foretatt grundige vurderinger av universell utforming og trafiksikkerhet.

Det anføres at det ifølge brev sendt fra kommunen 03.05.2021 ikke ble opplyst om at klager kunne sende inn merknader, kun spørsmål til saksbehandler. Statsforvalteren kan ikke se at dette er en feil som kan ha virket bestemmende på vedtakets innhold. Det vises til at saken har vært på høring til berørte parter, og at klager ga merknader under høringen.



Klager anfører videre at av de fem plansakene som var med på kommunestyremøtet, var det kun klagers sak (66/21) som ikke hadde med saksutredning. Statsforvalteren ønsker å understreke at saken har vært grundig behandlet. Kommunestyret velger selv hvor mye tid de vil legge i å fordype seg i en sak som har blitt grundig behandlet i så mange ledd.

Klager anfører at han ønsker medbestemmelsesrett på hvor og hvordan tilkomstveien skal kobles til hans tomt. Statsforvalteren finner at reguleringssaken har vært gjenstand for en grundig vurdering av de kryssende interessene i saken. Det vises til at det har vært en åpen planprosess med mulighet for innspill og merknader. I denne saken har kommunen vurdert utbyggingsinteressene opp mot klagerens interesser, og har kommet fram til at utbyggingsinteressene må veie tyngst. De hensynene kommunen har vektlagt, må anses som saklige og rimelige. Statsforvalteren har etter dette ikke vesentlige merknader til kommunens vedtak.

Statsforvalteren har ved behandling av klagesaken lagt stor vekt på hensynet til det lokale selvstyre, jf. fvl. § 34 annet ledd.

Vedtak:

Statsforvalteren stadfester kommunens vedtak av 21.06.2021.

Klagen tas ikke til følge.

Vedtaket kan ikke påklages til overordnet forvaltningsorgan jf. fvl. § 28.

Odd-Arild Holen
rådgiver

Ida Helle
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Skjalg Mellingen Lothe	Hålandvegen 32	4260	Torvastad
Kay Inge Skårhaug	Storasundvegen 610	4260	Torvastad