



Rh Oppmåling

Dato:

14.04.2023

Slettebøvegen 84

Dokumentnummer: 22/7619-22

4270 ÅKREHAMN

Deres referanse:

Rune Hemnes

Saksbehandler:

Elina Jøsang Nilsen

## Vedtak om mindre endring - Øygardsvegen - endring vedr. BK4-6 og frisikt - planid 3000-7

### Vedtak

1. I medhold av gitt delegasjonsmyndighet, jf Kst. sak 115/16, godkjenner areal- og byggesakssjef reguleringsendring – plan 3000-7 – del av godkjent reguleringsplan for Øygardsvegen, Midtre Eide – plan 3000 – med tilhørende reguleringsbestemmelser (vist på kart sist datert 14.04.2023).
2. Endringen anses som en reguleringsendring med enkel planprosess, jf. plan- og bygningslovens § 12-14.
3. De berørte parter er varslet, jf. plan- og bygningslovens § 12-14. Vedtaket kan påklages, jf. plan- og bygningslovens § 1-9.

### Saksfremstilling:

Ved brev datert 17.03.23 fremmer RH Oppmåling, på vegne av Øygarden Bolig AS, forslag til endring i godkjent reguleringsplan for Plan 3000 – Øygardsvegen, Midtre Eide.

Formålet med reguleringsendringen er å øke BYA% fra 50% til 60% innenfor boligområdene BK4, BK5 og BK6. I tillegg åpner det opp for å endre byggehøyden for bygg med flate tak fra 6 m. til 7 m. i samme delfelt.

Frisikten, fra felles gatetun (f\_GT1) til offentlig kommunal veg (o\_V8), endres i henhold til kommunal norm, til 6x25. Deler av gjeldende frisikt går i dag ut i områdeplan 3012 – Asalheim. Endringen tar ut hele frisikten. Resultatet av dette blir at en liten del av friluftsføremålet i plan 3012, blir en del av plan 3000-7.

Endringen gjøres i både kart og bestemmelser.

Berørte parter og offentlige myndigheter ble varslet ved brev datert 11.10.2022. Det er kommet inn følgende merknader til den foreslåtte endringen:

1. Rogaland fylkeskommune – Plan-, miljø- og samfunnsavdelingen, mottatt 19.10.2022
2. Statens vegvesen – Transport og samfunn, mottatt 31.10.2022
3. Statsforvalteren i Rogaland, mottatt 1.11.2022

Merknadene ligger ved saken som trykte vedlegg.

### **Vurdering:**

Administrasjonen i Karmøy kommune har valgt å behandle saken som delegert sak, jf. plan- og bygningslovens § 12-14, og kst. sak 115/16.

Hva som er reguleringsendringer med enkel planprosess, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet. Kommunestyret kan delegerer myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

På grunnlag av en konkret vurdering av innholdet i det foreliggende forslag til endring og på bakgrunn av tidligere praksis, vil areal- og byggesakssjef anbefale at den omsøkte endringen betraktes som en reguleringsendring med enkel planprosess, og behandles i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 12-14.

### **Vurdering av innholdet i de innkomne merknader:**

De innkomne merknader er vurdert, men areal- og byggesakssjef finner ikke at det bør foreslås endringer i det foreliggende planforslaget.

Merknadene går ut på å sikre krav til uteoppholdsareal bedre i planen. Etter høringen er det lagt til presiseringer i planbestemmelsene. Det stilles nå krav om minimum 50 kvm leke- og uteoppholdsareal per boenhet og krav til oppgradering av gatetunet før boligene tas i bruk.

Det vises til vedlagt merknadsvurdering, med både forslagsstillers og kommunens vurderinger.

### **Areal- og byggesakssjef sin anbefaling:**

Areal- og byggesakssjef finner ikke at det foreligger vesentlige innvendinger mot omsøkte endring og en kan ikke se at det er kommet fram forhold som skulle tilsi at endringen ikke kan godkjennes.

Berørte parter er varslet og er gitt anledning til å uttale seg. De innkomne synspunkter er vurdert og areal- og byggesakssjef har funnet at det foreliggende forslag til endret plan legger til rette for en mer rasjonell arealbruk enn gjeldende plan.

På bakgrunn av det som er sagt over, vil areal- og byggesakssjef godkjenne endringsforslaget.

sektor areal- og byggesak har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13-1, sjette ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 439/23.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø  
konst. areal- og byggesakssjef

Elina Jøsang Nilsen  
saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

### **Mottaker:**

RH Oppmåling

**Kopi til:**

Øygarden Bolig As

postboks 182

5445

BREMNES

**Vedlegg:**

Plankart 3000-7

Planbestemmelser

Planbeskrivelse

Oversiktskart

Terrengsnitt 1 og 2

Utenomhusplan

Merknadsvurdering

Innkomne uttalelser fra offentlige instanser

Forslag til endring over eksisterende reguleringsplan

## Klagerett

Du har rett til å klage på dette vedtaket. Klageretten er omtalt i forvaltningsloven § 28.

<b>Klagefrist</b>	Klagefristen er tre uker fra den dagen du fikk dette brevet. Det er nok at klagen er sendt på e-post eller postlagt før fristen går ut. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bør du opplyse om datoen for når du mottok brevet. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få lengre klagefrist. Dette må i så fall begrunnes.
<b>Innhold i klagen</b>	Du må opplyse om hvilket vedtak du klager på, grunnen til at du klager, hvilke endringer du ønsker, og eventuelt andre opplysninger som kan ha noe å si for vår vurdering av klagen. Klagen må være underskrevet.
<b>Hvem sender du klagen til?</b>	Klagen sender du på e-post til post@karmoy.kommune.no eller i brev til Karmøy kommune, sektor areal- og byggesak, Rådhuset, postboks 167, 4291 KOPERVIK. Dersom vedtaket vårt ikke endres som følge av klagen, sender vi klagen til klageinstansen for endelig vedtak.
<b>Klageinstans</b>	Statsforvalteren er klageinstans i noen saker, og kommunens formannskap eller klageutvalg, er klageinstans i andre saker. Dersom saken går til en klageinstans, vil du få konkret beskjed om hvilken instans det er.
<b>Rett til å se dokumentene og til å kreve veiledning</b>	Med noen unntak har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finner du i §§ 18 og 19 i forvaltningsloven. Har du behov for veiledning, ta kontakt med oss, så vil vi gi nærmere veiledning om retten til å klage, om framgangsmåten og om saksgangen ellers.
<b>Kostnadene med klagesaken</b>	Hvis vedtaket blir endret til din fordel, kan du ha krav på å få dekket større kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, f.eks. til advokathjelp. Hvis det trengs, vil klageinstansen orientere deg om retten til å kreve å få dekket saksomkostninger. Eventuelt krav om dekning av saksomkostninger må fremmes innen tre uker etter at det nye vedtaket ble gjort kjent for deg.
<b>Klage til sivilombudsmannen</b>	Hvis du mener at du er urettferdig behandlet av den offentlige forvaltningen, kan du sende inn en klage til Sivilombudsmannen. Sivilombudsmannen kan ikke endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort feil eller noe er forsømt. Dette gjelder ikke i saker som er avgjort av Kongen i statsråd (regjeringen). Da kan du ikke senere få saken din inn for Sivilombudsmannen.