

Kvala Arkitekter As

Vestheimvegen 49

4250 KOPERVIK

Dato: 12.07.2023

Dokumentnummer: 23/945-14

Deres referanse: Hein Tangen

Saksbehandler: Elina Jøsang Nilsen

Brev om å ikke fremme planforslaget - Plan 193-1 - Auste - Falnes - vedr. byggegrense og BYA

Vi viser til mottatt planforslag, datert 26.05.2023, innsendt for behandling i kommunen.

Innsendt endringsforslag legger opp til å flytte byggegrensen rundt eksisterende bebyggelse og øke tillatt BYA fra 80 m² til 110 m².

Kommunen finner ikke grunn til å fremme forslaget for 1. gangsbehandling og offentlig ettersyn, jf. pbl. § 12-11 tredje setning.

Endring av reguleringsplan

En planendring kan anses som en mindre endring når endringen 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, jf. pbl. § 12-14.

I veilederen om reguleringsplaner står det: «Dersom berørte myndigheter gir merknader som klart har karakter av innsigelse, vil det imidlertid være nødvendig å behandle saken videre som en ordinær planendring».

Og: «Dersom endringen får konsekvenser av vesentlig betydning for andre saker som gjør at det er nødvendig å se endringen i en større sammenheng, vil det heller ikke være aktuelt å behandle den uten ordinær prosess», (KDD, 2022, s. 192-193).

I innsendt planbeskrivelse s. 5 står det også: «Dersom det ikke foreligger vesentlige merknader til endringsforslaget ved fristens utløp, kan endringen vedtas slik den foreligger ved varsling».

Innkommne merknader/uttalelser:

Berørte parter er varslet med brev, datert 21.04.23 og frist for innspill var satt til 16.05.23. Endringen ble varslet som en endring med forenklet prosess, etter pbl. § 12-14. Det er kommet inn en uttalelse fra Statsforvalteren i Rogaland.

I uttalelsen står det: «Ved å tillate en økning i utnyttelse av fritidseiendommer innenfor LNF områder og i 100-metersbeltet mot sjø, som går utover det som åpnes for i kommuneplanen, svekkes kommuneplanen som styringsdokument. Denne reguleringsendringen kan derfor gi føringer for andre reguleringsplaner, og fremtidige dispensasjoner fra disse bestemmelsene. Vi **fraråder** at man går videre med denne planen, og ber kommunen forholde seg til kommuneplanen som det styringsdokumentet den er ment å være».

Vurdering av innholdet i de innkomne merknader/uttalelser:

Merknaden som er kommet inn, har klart karakter av innsigelse og innsendt endringsforslag kan ikke bli behandlet som en endring med forenklet prosess. Endringen vil måtte bli behandlet som en ordinær planendring med full prosess etter pbl. §§ 12-10 og 12-11.

I Statsforvalteren sin uttale fraråder de kommunen om å gå videre med planen og ber kommunen forholde seg til kommuneplanen som det styringsdokumentet den er ment til å være.

Plan- og bygningsloven § 12-11 lyder:

«Når forslag til reguleringsplan er mottatt av kommunen, skal kommunen snarest, og senest innen tolv uker eller annen frist som er avtalt med forslagsstiller, avgjøre om forslaget skal fremmes ved å sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn og behandles etter reglene i §§ 12-9 og 12-10. Kommunen kan samtidig fremme alternative forslag til regulering av arealet. Finner ikke kommunen grunn til å fremme forslaget, skal forslagsstilleren innen tre uker underrettes ved brev. Er forslaget i samsvar med kommuneplanens arealdel eller områderegulering, kan avslaget kreves forelagt kommunestyret.»

Fristen på tre uker løper fra det tidspunkt kommunen har avgjort spørsmålet om hvorvidt forslaget skal fremmes og skal sikre at det blir gitt en formell tilbakemelding innen rimelig tid, jf. Prop. 121 L (2013-2014) s. 10 og s. 16.

Dersom kommunen mot formodning ikke stanser et planarbeid i strid med overordnet plan, vil et planforslag mest sannsynlig bli møtt med innsigelse fra overordnede myndigheter.

Begrunnelse

Kommunen finner ikke grunn til å fremme forslaget for 1. gangsbehandling og legges ut til offentlig ettersyn.

Eiendommen ligger i et område avsatt til *spredt fritidsbebyggelse* i kommuneplanens arealdel (underformål av LNFR). Videre er området regulert til samme formål i reguleringsplan 193 – Auste – Falnes, vedtatt 20.05.2010.

Bestemmelsene til kommuneplanens arealdel tillater 80 m² fritidsboliger innenfor 100-meters beltet, og 100 m² utenfor. Reguleringsplanen er laget i samsvar med dette. Endringsforslaget ønsker å øke tillatt BYA fra 80 m² til 110 m² i reguleringsplanbestemmelsene for å tilpasse planen til den etablerte bebyggelsen. Dette er 30 m² mer enn kommuneplanens arealdel åpner opp for.

Fra og med 2021 ligger Karmøy kommune i sone 2 iht. Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, og bygging i 100-metersbeltet skal som hovedregel praktiseres strengt. I sone 2 skal en være restriktiv til for eksempel nye fritidsboliger, og arealer til bolig, sentrums- og næringsutvikling bør prioriteres foran arealer til fritidsboliger. Videre står det at det kan være grunnlag for å tillate tiltak nær sjøen, som for eksempel brygger, naust, næringstiltak og sjørettede reiselivsplanlegg.

I HTM møte, sak 117/21, anbefaler HTM tiltakshaver å starte en planendring for å øke tillatt BYA. Tiltakshaver har fått startet en planendring, i henhold til vedtaket i klagesak, angående dispensasjon. Det foreligger negativ uttalelse fra Statsforvalteren i Rogaland som fraråder kommunen å gå videre med planforslaget. Administrasjonen ser det dithen at ved å fremme saken til 1. gangsbehandling, og sende planforslaget på høring, vil planforslaget bli møtt med innsigelse fra overordnede myndigheter.

Kommunen har flere ulovlighetssaker som overskrider tillatt BYA for fritidsbebyggelse. Ved å tillate endring av reguleringsplanbestemmelsene, vil dette skape presedens for andre lignende saker. Her vil likhetsprinsippet slå inn og administrasjonen kan ikke se at denne saken er unik i seg selv. Argumentene som kommer frem i innsendt planforslag, ved at tiltaket ikke er synlig, vil kunne overføres og nyttes i andre lignende saker. I tillegg vil en overskridelse av kommuneplanens bestemmelser i seg selv, svekke kommuneplanen som styringsdokument.

Private planforslag kan bare kreves forelagt kommunestyret dersom det er i samsvar med overordnet plan. Siden planforslaget er i strid med overordnet plan, vil det ikke være adgang til å kreve det forelagt for kommunestyret. Denne presiseringen i loven er for å bidra til å styrke den overordnede arealplanleggingen etter loven og gjøre denne mer styrende for senere detaljreguleringer basert på private planforslag, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 237.

Vi anbefaler å sende inn et forslag til endring av kommuneplanens bestemmelser, ved rullering av kommuneplanens arealdel.

Konklusjon

På bakgrunn av det som er skrevet over kan ikke innsendt endring behandles som en endring med forenklet prosess. Videre er innsendt planforslag i strid med overordnet kommuneplan og kommunen finner ikke grunn til å fremme planforslaget til 1.gangsbehandling, jf. pbl. § 12-11 tredje setning.

Underretningen er ikke et enkeltvedtak og kan ikke påklages.

Aktuelle lover, forskrifter, avtaler m.m.

Plan- og bygningsloven. (2008). *Lov om planlegging og byggesaksbehandling* (LOV-2008-06-27-71). Lovdata. <https://lovdata.no/lov/2008-06-27-71>

Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD). (2022). Reguleringsplan [veileder]. [Reguleringsplanveileder \(regjeringen.no\)](https://regjeringen.no)

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. (2021). [Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen - regjeringen.no](https://regjeringen.no)

Prop. 121 L (2013-2014). *Endringer i plan- og bygningsloven (forenklinger mv. i plandelen)*. [Prop. 121 L \(2013-2014\) - regjeringen.no](https://regjeringen.no)

Ot.prp. nr. 32 (2007-2008). *Om lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) (plandelen)*. [Ot.prp. nr. 32 \(2007-2008\) \(regjeringen.no\)](https://regjeringen.no)

Med hilsen

Silvia May Stange
Areal- og byggesakssjef

Elina Jøsang Nilsen
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Jarl Olav Torkelsen	Postboks 216	4297	SKUDENESHAVN
STATSFORVALTAREN I ROGALAND	Postboks 59 Sentrum	4001	STAVANGER