

Karmøy Kommune
Statråd vinjes gate 25
4250 Kopervik

Kopervik 03.12.2020

KLAGE PÅ VILKÅR I RAMMETILLATELSE - 12/180 – SEVLAND

Vi viser til Karmøy kommunens vedtak i sak 417/20 om rammetillatelse til oppføring av enebolig på eiendommen 12/180, datert 26. november 2020.

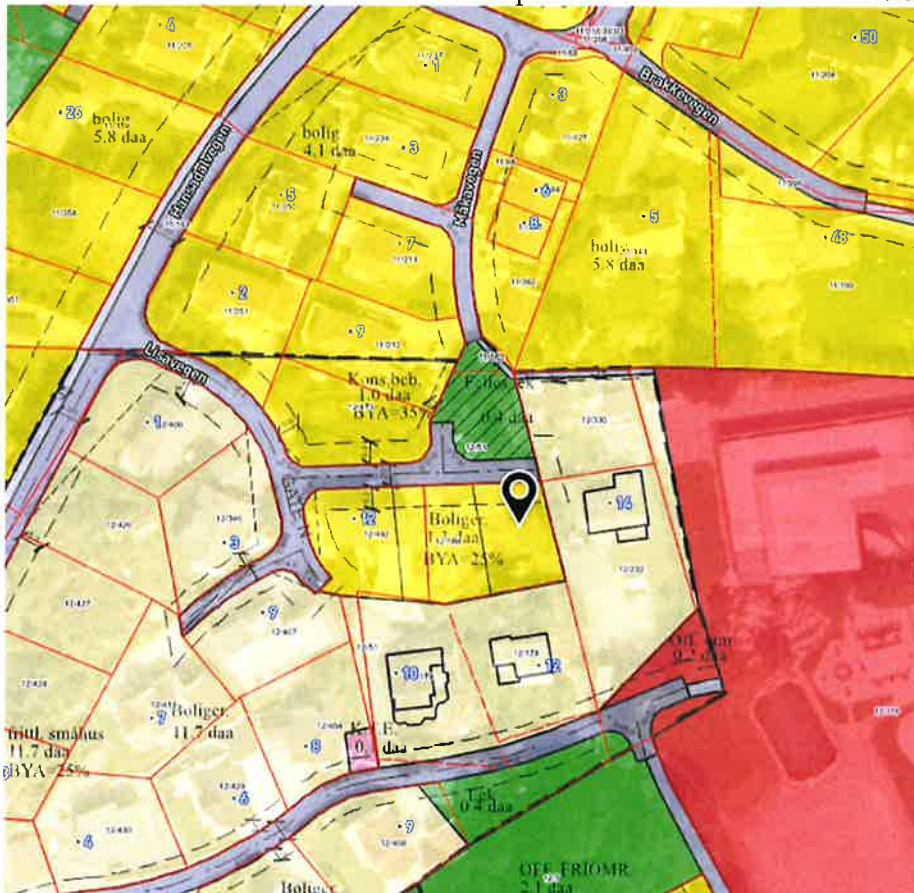
Rammetillatelsen er gitt på vilkår av at «*Det skal foreligge godkjent teknisk plan for felles lek*» før det gis igangsettingstillatelse og at «*Det skal være ferdig opparbeidet felles lek*» før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.

På vegne av tiltakshaver, Amanda Christine og Henry Mannes, påklages disse vilkårene. Vi presiserer at klagen kun retter seg mot vilkårene, og ikke tillatelsen for øvrig.

1 VILKÅRENE ER HVERKEN NØDVENDIG ELLER RETTFERDIG

Eiendommen 12/180 er omfattet av deler av reg.pl. Sevland og Hansadalen, R217-1.

Reguleringsplanen ble vedtatt i 11. desember 1990 og bygger videre på reguleringsplan for samme området fra 1978. Eiendommen er markert på utsnittet fra Fonnkart under:



Nord for 12/180, i enden av Lisavegen, er det i reguleringsplanområdet fra 1990 avsatt et område til felles lekeareal. Slik vi forstår, er det dette lekearealet kommunen har stilt vilkår om at skal opparbeides.

Kommunen har i e-post 2. desember 2020 opplyst at vilkåret i rammetillatelsen er satt i medhold av plan- og bygningsloven § 18-2. Bestemmelsen lyder som følger:

«Hvor det er regulert felles avkjørsel, felles gårdsrom eller annet fellesareal for flere eiendommer, kan kommunen sette som vilkår for tillatelse for tiltak etter § 20-2 at fellesarealet erverves, sikres og opparbeides i samsvar med planen»

I motsetning til for eksempel § 18-1, er § 18-2 en «kan» bestemmelse. Loven stiller *ikke et krav* at regulerte fellesareal må bli opparbeidet, men gir kommunen *mulighet* til å kreve at dette blir opparbeidet. Det er viktig i denne saken.

Rammetillatelsen inneholder ingen begrunnelse for hvorfor det er stilt krav om opparbeiding av lekearealet. I denne forbindelse vil vi peke på følgende:

- Siden reguleringsplanen ble vedtatt i 1990, er svært mange eiendommer i nærheten av 12/180 bygget ut, men kommunen har aldri stilt krav om å opparbeide lekeklassen i enden av Lisavegen.
- Det er avsatt areal til lekeplasser en rekke andre steder i deler av reg.pl. Sevland og Hansadalen (både i 1978 og 1990), for eksempel ved Gjert Breidfjords veg 9, ved Valberglia 26, ved Valberglia 9 og ved Sevlandvegen 71, men kommunen har heller aldri stilt krav om at noen av disse lekeplassene må opparbeides.

All den tid kommunen ikke har stilt krav om å opparbeide noen av disse lekeplassene tidligere, er det vanskelig å se behovet for hvorfor det stilles krav om å opparbeide lekeplass i akkurat denne saken.

Det er imidlertid gode grunner for å *ikke* stille krav om å opparbeide lekeklassen i denne saken:

- Det er avsatt store areal til offentlige friområder i reguleringsplanene fra 1979 og 1990 i tillegg til områdene avsatt til private lekeareal. Det ligger blant annet en «100-metersskog» kun 50 meter sør for 12/180 innenfor et område på 2,1 dekar avsatt til offentlig friområde. Slike friområder, med naturgitte elementer, er i dag ofte ansett som vel så viktig for lek og rekreasjon som mindre, private lekeareal. Behovet for å opparbeide lekeareal er derfor trolig mindre i dag enn hva det var da planen ble vedtatt.
- I tillegg ligger Sevland skole kun 30 meter mot øst, hvor det er store og tilgjengelige uteområder opparbeidet for variert lek og rekreasjon. På skolen sine nettsider er disse beskrevet på denne måten: *«Skolen har eit kjempefint uteområde med nærmiljøanlegg/jungel. Jungelen vart sett opp på dugnad av foreldra, og er eit svært populært innslag i skolegården. Våren 2010 fekk vi bygd eit flott turnbasseng med ulike skranker/svingstenger, turnringar og trapes, og i 2012 terrasse med bord og benkjer. I 2014 bygde 17. mai komiteen/ FAU stor flott utescene.»*

I den grad det opprinnelig var behov for et lekeareal i enden av Lisavegen, da planen ble vedtatt i 1990, må dette behovet kunne sies å være borte eller løst på en mye bedre måte gjennom de friområder og opparbeidede uteområder som finnes i umiddelbar nærhet til eiendommen i dag.

I tillegg til at det ikke synes å være et reelt behov for lekearealet, er det også svært urimelig at tiltakshaver skal få krav om å opparbeide en lekeplass, når ingen andre i nærområdet har fått krav om å opparbeide denne lekeplassen tidligere. Vi viser til at kommunen gav tillatelse til å oppføre en enebolig på 12/492, nærmeste nabo til 12/180, så sent som i 2014, uten at det ble stilt krav om å opparbeide lekeplassen.

Plan- og bygningsloven § 18-2 stiller ikke krav om å opparbeide lekearealet, og med bakgrunn i det vi har pekt på ovenfor ber vi kommunen om å ta klagen til følge og ta bort vilkårene om å opparbeide lekeplassen.

Gabriel Garvik

