



Saksbehandler: Elina Jøsang Nilsen

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
051/22	Hovedutvalg teknisk og miljø	03.05.2022

Plan 3049 - vedtak klage - Bygnes hageby - detaljregulering

Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

1. Hovedutvalg teknisk og miljø viser til klage fra Agnes Helen Bygnes Nygaard datert 13.03.2022, på godkjenning av reguleringsplan for Bygnes hageby – plan 3049.
2. Hovedutvalg teknisk og miljø viser til kommunalsjef teknisk sin saksforberedelse og finner at klagen ikke inneholder momenter som gir grunn for å ta klagen til følge.
3. Saken oversendes Statsforvalteren, jf. plan- og bygningslovens § 1-9.

Hovedutvalg teknisk og miljø 03.05.2022:

Behandling:

Innstilling enstemmig vedtatt.

HTM- 051/22 Vedtak:

1. Hovedutvalg teknisk og miljø viser til klage fra Agnes Helen Bygnes Nygaard datert 13.03.2022, på godkjenning av reguleringsplan for Bygnes hageby – plan 3049.
2. Hovedutvalg teknisk og miljø viser til kommunalsjef teknisk sin saksforberedelse og finner at klagen ikke inneholder momenter som gir grunn for å ta klagen til følge.

3. Saken oversendes Statsforvalteren, jf. plan- og bygningslovens § 1-9.

Saksutredning

Kommunestyret vedtok i møte 07.02.2022, sak 013/22, detaljregulering for Bygnes hageby – Plan 3049. Etter kunngjøring av planvedtaket er det kommet inn klage på vedtaket, fremsatt av Agnes Helen Bygnes Nygaard.

Klagen er mottatt innenfor klagefristen.

Klagerens forhold til planen:

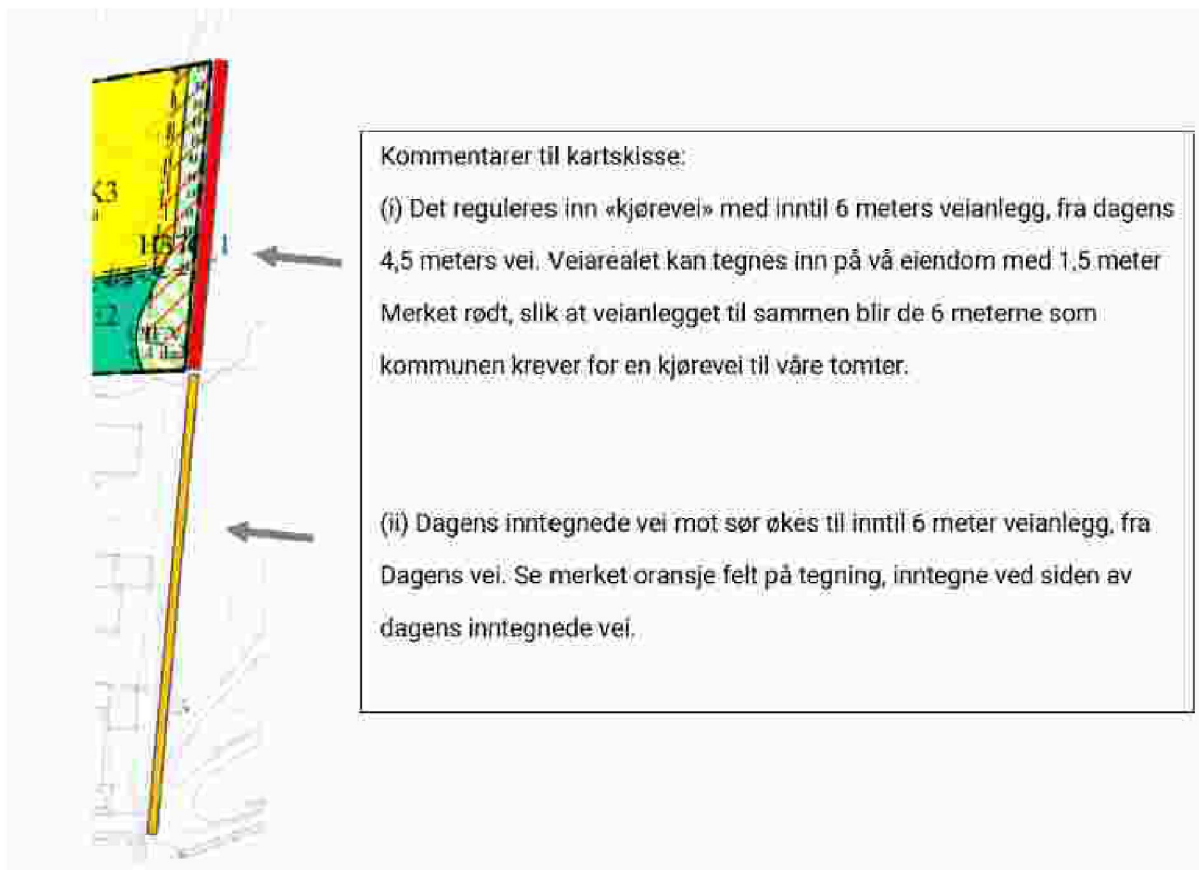
Agnes Helen Bygnes Nygaard m.fl. er grunneier av gnr. 102, bnr. 7, 20, 46 og 47, øst for planområdet. Eiendommene 102/20 og 102/47 grenser direkte til planområdet og de er part i saken som nabo.

Det påklagde forholdet:

Klagen går ut på at detaljreguleringen ikke ivaretar deres tinglyste kjøreveirett til egne tomter. De ønsker at utvidelsen av veien endres fra 4,5 meter til 6 meter kjørbare vei for bil. På den måten kan de bygge ut boliger på tomtene sine.

De viser til at deres tomter tidligere var lagt ut som Boligområde i kommuneplanen frem til 2015, og at arealet ble endret til LNFR (herunder «*spredd boligbebyggelse*» iht plan og bygningsloven § 11-7 pkt 5 underformål b) og boligformål (på sørsiden av tomtene) uten at de ble varslet om endringen.

Klager har også kommet med forslag til løsning for endring av planen, både for bestemmelser og plankart. De aksepterer at de siste 1,5 meterne tegnes inn på deres eiendom, slik at de får en godkjent kjørevei med kommunens krav på 6 meter – se inntegnet rødt felt i kartskissen. Kjøreveien på 6 meter må tegnes inn fra dagens kjørevei – se inntegnet oransje felt i kartskissen.



Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

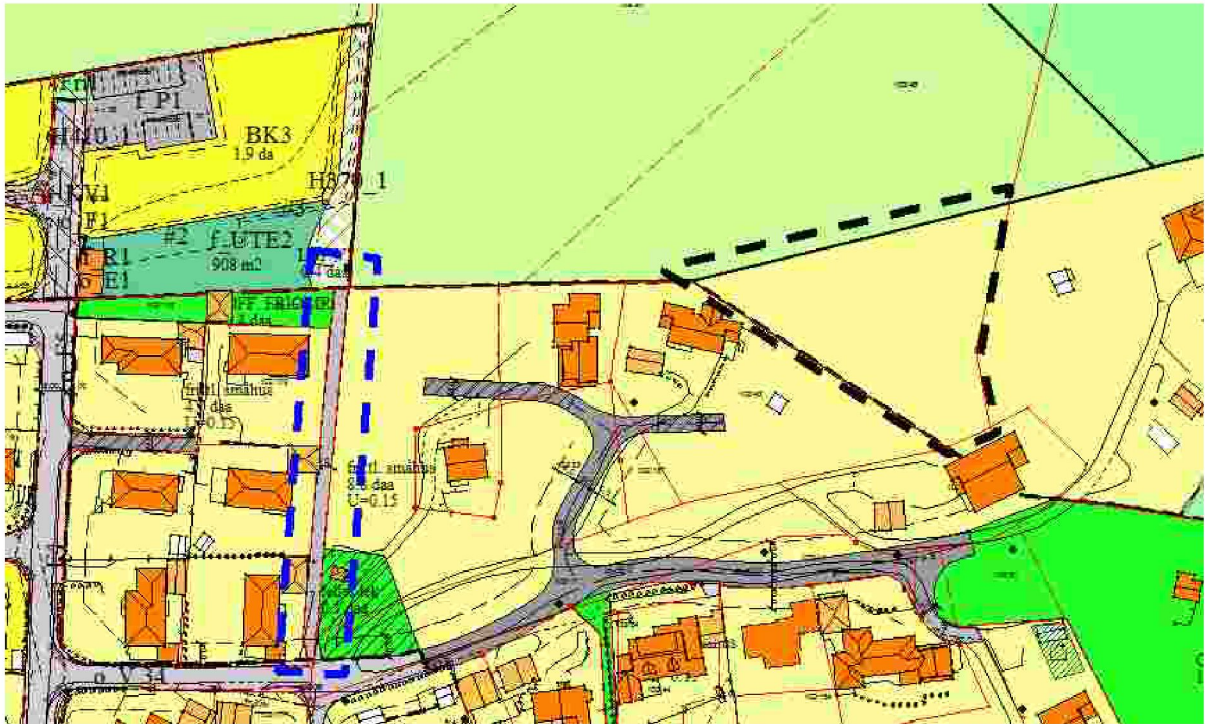
Tinglyste rettigheter på eiendommer er i hovedsak et privatrettslig forhold, og har i utgangspunktet ikke noe å si for arealdisponeringen som kommunen finner fornuftig gjennom en regulering. Dersom det er uoverensstemmelse mellom forslagsstiller og naboers rettigheter, må dette løses privatrettslig. Forslagsstiller har ment at den tinglyste rettigheten gir rett på 2,5 m kjørevei med sideareal, og har tatt utgangspunkt i dette i sitt planforslag.

Det stemmer slik klager påpeker, at eiendommene tidligere var avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel, men ble endret til LNFR i 2015. Spredt utbygging i LNFR-områder, som er hjemlet i plan- og bygningsloven § 11-7 punkt 5b og § 11-11 punkt 2, krever at området avsettes med formål LNFR-spredd i kommuneplanens arealdel. Det skilles altså mellom formål LNFR (uten spredt bebyggelse) og LNFR-spredd (med spredt bebyggelse). Karmøy kommune har kun et lite område helt i sørøst på øya (i nærheten av Skudeneshavn) med formålet LNFR-spredd i kartet, der det tillates noen fritidsboliger. For øvrig er det ikke, i henhold til kommuneplanen, lov med spredt utbygging i ubebygde LNFR-områdene.

I forslag til løsning viser klager til at vegen kan anlegges 1,5 meter inn på klagers eiendom i nord og at regulert «vei» i sør utvides østover (vist med blå stiplet linje under). Dette er utenfor plangrensen til plan 3049 – Bygnes hageby.

Når det kommer til reguleringsplanprosessen, skal kommunen i planarbeid se på en fornuftig og helhetlig arealdisponering. Fremtidige veier, annen infrastruktur og utbyggingsområder tar ikke utgangspunkt i privatrettslige, tinglyste avtaler, men i en overordnet arealdisponering som først og fremst bestemmes gjennom kommuneplanens arealdel. «Veien» i sør er regulert til gang- og sykkelvei, i plan 313. Det er to garasjer, en trafostasjon og en regulert lekeplass tett på den

Klagers eiendommer er avsatt til LNFR-formål i dag. Administrasjonen kan derfor ikke legge til grunn at det her vil bli fremtidig utbygging. Dersom det likevel skulle bli utbygging i dette området, vil adkomsttrasé være helt avhengig av hvilken type utbygging som kommer, størrelse på utbyggingen og andre natur- og samfunnshensyn. Den delen av gnr. 102/46 som ligger i et område for boligformål i kommuneplanens arealdel (vist med svart stiplet linje under), bør sikres regulert veiadkomst via eksisterende boligfelt i sør, og ikke via LNFR-areal i nordvest.



I henhold til plan- og bygningsloven § 12-12, jf § 1-9 kan kommunestyrets endelige vedtak om reguleringsplan påklages. Statsforvalteren er rette klageinstans for planvedtak (delegert myndighet fra Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD)). Klage på reguleringsvedtak skal etter kommunenes delegeringsvedtak forelegges kommunens utvalg for plansaker, Hovedutvalg teknisk og miljø. Hvis utvalget finner grunn til å ta klagen til følge, legges saken frem for kommunestyret med forslag til endring av vedtaket. Hvis ikke utvalget finner grunn til å ta klagen til følge, avgir utvalget uttalelse og sender saken til Statsforvalteren.

De ulike klagepunktene er gjennomgått over. Klagen bringer ingen nye momenter i saken, da klagens innhold er tidligere vurdert gjennom merknadsvurdering i planprosessen (se vedlagt merknadsvurdering). Den samlede vurderingen i saksfremlegget ved sluttbehandling opprettholdes og kommunalsjef teknisk anbefaler at klagen ikke tas til følge.

Kommunalsjef teknisk i Karmøy, 04.04.22

Eiliv Staalesen

Sign.

Vedlegg:

Klage på vegne av Agnes Helen Bygnes Nygaard m.fl - plan 3049 Bygnes hageby

Vedlegg til klagen - Bygnesvågen.03.22

Tilsvar til klage på vedtatt plan fra forslagsstiller - plan 3049 Bygnes Hageby

Oversiktskart

Plankart - plan 3049

Planbestemmelser - plan 3049

Planbeskrivelse - plan 3049

Merknadsvurdering - plan 3049

Plan 3049 - sluttbehandling - Bygnes hageby - detaljregulering - 10226 mfl. (L)(395078)

Plankart - plan 313