Varde Advokater

Advokatfellesskap
Medlemmer av
Den Norske Advokatforening

Besøksadresse
Skåregata 92
(Markedet 5. etg.)
5528 Haugesund

Postadresse
Postboks 10
5501 Haugesund

vardeadvokater.no

Karmøy kommune
Teknisk Etat
Postboks 167
4291 KOPERVIK

29.04.2022

Deres ref. nr. 20/7428-76 -
Uttalelse til klage over vedtatt detaljregulering for Vestre Haugen – gnr. 120/45.

1. Innledning:

Jeg viser til klage over kommunenes vedtak av 7. mars 2022 om å vedta detaljregulering for Vestre Haugen – gnr. 120/45 (plan 5053) fra Wenche Marie Skretting og Stig Henning Hansen («Klager») datert 6. april og kommunens brev til Cowi AS av 13. april då.

Forslagstiller Plan Invest AS har bedt undertegnede avgi uttalelse til klagen på sine vegne. Vi kan ikke se at klagen bringer nye momenter inn i saken ettersom både rekkefølgekravet i kommuneplanen og klagers grunneierrettigheter har vært grundig belyst, drøftet og konkludert under kommunens saksbehandling. Forslagstiller ber om at klagen ikke tas til følge.

2. Vedr. forholdet til rekkefølgekravet for utbygging i Røyksund vest:

Klager har prinsipalt fremsatt krav om *«... endring i anledning Karmøy kommunestyres vedtak av 07.03.22 ved at dette ... oppheves som følge av at dette strider mot byggestopp som følge av dårlig veistandard ...»*, jfr. pkt. III i klagen.

Kravet baserer seg på at vedtaket er uforenlig med bestemmelsen i kommuneplanens arealdel (pkt. 4.3) om forbud om oppføring av nye boenheter i området inntil Røyksundvegen er opprustet til en standard som tilfredsstiller kommunenes trafikksikkerhetskrav, heretter kalt «rekkefølgekravet».

Rettsvirkningene av kommuneplanenes arealdel er regulert i pbl. § 11-6, der det fremgår at denne er bindende for *«nye tiltak»*. Ettersom oppstart av planarbeidet ble varslet så tidlig som 10. oktober 2013 og rekkefølgekravet først kom inn i kommuneplanen i juni 2015, får rekkefølgekravet ikke virkning for reguleringsplanen for Vestre Haugen. Dette ville i så fall fått tilbakevirkende kraft overfor forslagstiller

Jens Otto Haugland
Advokat – Møterett for Høyesterett
Org. nr. 982 064 015 • Tlf. 52 70 87 55
haugland@vardeadvokater.no

Ole Johan Berge
Advokat
Org. nr. 981 842 502 • Tlf. 52 70 87 60
berge@vardeadvokater.no

Trond Jarle Bachmann
Advokat
Org. nr. 988 635 197 • Tlf. 52 70 87 57
bachmann@vardeadvokater.no

Hallvard Gardshol Bjørndal
Advokat
Org. nr. 923 884 793 • Tlf. 52 70 87 65
bjorndal@vardeadvokater.no

Benedikte Aarvik
Advokat
Tlf. 52 70 87 58
aarvik@vardeadvokater.no

som på det tidspunktet allerede var pådratt større kostnader knyttet til planarbeidet som for eksempel utgiftene ved de arkeologiske undersøkelsene som ble foretatt så tidlig som i 2014.

Kommunen har under enhver omstendighet adgang til å dispensere fra kommuneplanen i forbindelse med sin behandling av reguleringsforslag, jfr. pbl. § 19-2. Vurderingskriteriene for dispensasjon finnes i 2. ledd i bestemmelsen, der det åpnes for at dispensasjon kan gis dersom ikke

> *«... hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene».*

Det faktum at det rekkefølgekravet knytter seg til en kommunal veistrekning innebærer at kommunen selv er nærmest til å vurdere de trafikale hensynene som gjør seg gjeldende i saken. Statens Vegvesen har for sin del uttalt følgende i sin høringsuttalelse av 7. oktober 2021:

> *«Som vi tidligere har kommentert, så har planområdet tilknytning til kommunal veg og berører derfor ikke eksisterende fylkesvegnett. Trafikkbelastningen som følge av de nye fritidsboligene anser vi for liten og har derfor ingen merknader til planforslaget»*

Av saksdokumentene går det frem at kommunen deler denne oppfatningen med henvisning til at reguleringsplanen bare åpner for 6 nye boenheter. I dette ligger det at kommunen, i likhet med Statens Vegvesen og forslagsstiller, anser den trafikale merbelastningen som ubetydelig. Følgelig blir ikke hensynene bak rekkefølgekravet *«vesentlig tilsidesatt»*, jfr. pbl. § 19-2, 2. ledd. Det faktum at reguleringsplanen for øvrig i det store og det hele korresponderer med arealformålet i kommuneplanen, nemlig fritidsbebyggelse, innebærer at fordelen ved dispensasjon er *«klart større enn ulempene»* ved den økte trafikkbelastningen.

Endelig skal det påpekes at kommunen korrekt har lagt til grunn i sin vurdering at det vil utgjøre en usaklig forskjellsbehandling å nekte å godkjenne planforslaget på grunn av rekkefølgekravet, all den tid kommunen i samme periode vedtok reguleringsplan 5063, som også baserer seg på tilkomst via Røyksundvegen. Plan 5063 hadde endog oppstartsmøte ca. 7 måneder senere enn plan 5053, dvs. den 6. mai 2014, og ble vedtatt av kommunestyret etter at rekkefølgekravet var lagt inn i kommuneplanen, nærmere bestemt den 19. desember 2016.

Under henvisning til ovenstående kan klagers anførsel og krav ikke føre frem.

3. Vedr. klagers grunneierrettigheter innenfor planområdet:

Klagerne har ellers vist til at reguleringsplanen dekker ca. 130 m2 av deres grunn, som de ikke aksepterer brukt til veiformål, og på det grunnlag <u>subsidiært</u> krevd «...*at vei frem til gnr/bnr 120/45 følger eksisterende veitrase*», jfr. pkt. III i klagen.

Forslagstiller er usikker på hvordan det subsidiære kravet skal forstås, all den tid arealet som er avsatt til veiformål i planen hovedsakelig korresponderer med *«eksisterende veitrasé»* over klagernes grunn.

Under enhver omstendighet rokker ikke reguleringsplanen ved klagernes privatrettslige rettsstilling. Det privatrettslige forholdet mellom forslagsstiller og klager forblir dermed regulert av privatrettslige rettsregler, også etter vedtakelsen av planen. I så måte skal jeg derfor begrense meg til å vise til at gnr. 120/45 vitterlig har tinglyst veirett i en bredde av to meter- og at det pr. i dag eksisterer et veilegeme med en bredde på ca. 4 meter i stripen som nettopp er avsatt til veiformål i planen over klagernes grunn. I forlengelsen av dette vil jeg påpeke at parseller som utskilles normalt beholder ferdselsrettene til eiendommen de utskilles fra, som betyr at de planlagte hyttetomtene vil «arve» gnr. 120/45 sin

ferdselsrett over klagernes eiendom. Til slutt vil jeg kort nevne at veglovens § 53, på nærmere angitte vilkår, kan gi rettsgrunnlag for å ekspropriere rett til å etablere ny privat vei eller rett til å bruke eksisterende vei.

4. Avslutning:

Under henvisning til ovenstående ber jeg om at klagen ikke tas til følge.

Med vennlig hilsen

Trond Jarle Bachmann
Advokat

Kopi: Plan Invest AS
Advokat Knut Magnus Haavik

Varde Advokater