



Karmøy kommune
Postboks 167
4291 KOPERVIK

Kontakt saksbehandler

Randi Lind, 51568907
ralin@statsforvalteren.no

Klageavgjørelse – reguleringsplan for Bygnes Hageby – planID 3049 – Karmøy kommune

Det er sendt inn klage på kommunens reguleringsvedtak. Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak.

Vi viser til kommunens oversendelse av 24.05.2022.

Sakens bakgrunn

Saken gjelder klage på reguleringsplan 3049 Bygnes Hageby. Formålet med planvedtaket er å legge til rette for etablering av frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg.

Oppstart av planarbeid ble kunngjort 01.09.2020. Planforslaget ble førstegangsbehandlet av hovedutvalg for tekniske og miljø 24.08.2021 og lagt ut til offentlig ettersyn fra 10.09.2021 til 22.10.2021. Etter offentlig ettersyn ble revidert planforslag sendt ut på begrenset høring fra 24.11.2021 til 10.12.2021. Planen ble annengangsbehandlet 18.01.2022 og vedtatt av kommunestyret 07.02.2022.

Planvedtaket ble påklaget av Agnes Helen Bygnes Nygaard, for eierne av gnr. 102 bnr. 7, 20, 46 og 47, i brev datert 13.03.2022. Klager anfører i det vesentlige at reguleringsplanen ikke i tilstrekkelig grad ivaretar grunneiernes tinglyste kjøreveirett. Klager mener at det i område mellom planområdet og klagers eiendom må legges til rette for en kjøreveg med vegbredde 6 meter. På den måten kan de bygge ut boliger på tomtene sine. Det vises herunder til at det er sendt søknad om tilbakeføring av areal fra LNF-formål til boligformål.

Tiltakshaver for plansaken kom med tilsvaret til klagen i brev av 29.03.2022. Det vises til at gjeldende kommuneplan er lagt til grunn for vurderingen. Tiltakshaver mener en eventuell fremtidig bilvei til LNFR-området utenfor planområdet også vil måtte detaljreguleres. Tiltakshaver vurderer klagers ønsker som godt vurdert i planprosessen og veiretten som godt sikret.

Hovedutvalg teknisk og miljø behandlet klagen 03.05.2022 og opprettholdt det påklagde vedtaket.



Statsforvalteren viser for øvrig til sakens dokumenter.

Statsforvalterens vurdering:

Statsforvalteren legger til grunn at klagerne har klagerett, jf. forvaltningsloven (fvl.) kap. VI og plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-9. Vedtaket ble først oversendt klager i brev av 21.02.2022. Klagefristen er følgelig overholdt jf. fvl. § 29 første ledd første punktum.

Statsforvalterens kompetanse ved behandling av klagesaken fremgår av fvl. § 34 andre ledd som lyder:

«Tas klagen under behandling, kan klageinstansen prøve alle sider av saken og herunder ta hensyn til nye omstendigheter. Den skal vurdere de synspunkter som klageren kommer med, og kan også ta opp forhold som ikke er berørt av ham. Der statlig organ er klageinstans for vedtak truffet av en kommune eller fylkeskommune, skal klageinstansen legge stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøving av det frie skjønn. Det skal fremgå av vedtaket hvordan klageinstansen har vektlagt hensynet til det kommunale selvstyre.»

Etter pbl. § 12-12 er det kommunestyret som etter en samlet vurdering skal avgjøre arealbruken i den enkelte reguleringsplan, såfremt det ikke foreligger innsigelse fra fylkeskommune eller statlig sektororgan. Slik innsigelse foreligger ikke i denne saken, og avgjørelsesmyndigheten ligger derfor hos kommunestyret.

Statsforvalterens primære oppgave i klagesaken er å kontrollere at den kommunale behandlingen er gjort på lovlig måte, og at det er lagt vekt på saklige hensyn ved utformingen av planen. Statsforvalteren kan ikke selv endre plankart eller bestemmelser uten at kommunen er enig i endringene. Ved eventuell uenighet om hvorvidt planen må endres skal Statsforvalteren oversende klagesaken til departementet for avgjørelse, jf. Kommunal- og distriktsdepartementets rundskriv T-8/86.

Etter det Statsforvalteren kan se er planen behandlet i samsvar med saksbehandlingsreglene i pbl. §§ 12-8 – 12-12.

Klager ønsker at vei øst i planområdet utvides til 6 meters bredde, for å sikre deres tinglyste rett til kjørevei. Dette er i tråd med merknadene klager har innsendt 04.10.2020, 10.12.2021 og 15.10.2021. Som påpekt av administrasjonen er tinglyste rettigheter i utgangspunktet et privatrettslig anliggende, som ikke begrenser den arealdisponering kommunen finner fornuftig gjennom regulering.

Størstedelen av eiendommene klager ønsker å bygge ut, er i dag regulert til LNFR-formål. Kommunen kan derfor ikke legge til grunn at det vil bli fremtidig utbygging på eiendommene. Klagers foreslåtte utviding av veien østover ligger i tillegg utenfor planområdet. Det er kommunen som avgjør grensene for planområdet etter et planfaglig skjønn.

Rådmannen skriver i saksfremlegget:

«Dersom veitraseen skal bygges ut som en kjørevei for personbiler, vil det uansett være nødvendig med ny reguleringsplan for å sikre tilstrekkelig veibredde og tilknytning til eksisterende, regulert kjørevei, både innenfor planområdet og utenfor planområdet.»



Statsforvalteren er enig i at det vil være mer hensiktsmessig å vurdere regulering av fremtidig adkomstvei til eventuelle fremtidige boliger i forbindelse med en slik utbygging.

I denne saken har kommunen vurdert utbyggingsinteressene opp mot klagerens interesser, og har kommet fram til at utbyggingsinteressene må veie tyngst. De hensynene kommunen har vektlagt, må anses som saklige og rimelige. Statsforvalteren har etter dette ikke vesentlige merknader til kommunens vedtak.

Statsforvalteren har ved behandling av klagesaken lagt stor vekt på hensynet til det lokale selvstyre, jf. fvl. § 34 annet ledd.

Vedtak:

Statsforvalteren stadfester kommunens vedtak av 07.02.2022.

Klagene tas ikke til følge.

Vedtaket kan ikke påklages til overordnet forvaltningsorgan jf. fvl. § 28.

Erik Thomsen (e.f.)
seniorrådgiver

Randi Lind
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Agnes H Bygnes Nygaard
ODD HANSEN PROSJEKT AS

Kråkeneslien 17
Longhammarvegen
7

5153 Bønes
5536 HAUGESUND

ARKITEKTKONTORET BREKKE HELGELAND BREKKE
AS

Postboks 29

5501 HAUGESUND