



Karmøy kommune
Postboks 167
4291 KOPERVIK

Kontakt saksbehandler

Odd-Arild Holen, 51568714
fmrooah@statsforvalteren.no

Klageavgjørelse i reguleringssak – detaljregulering for Vestre Haugen – gnr 120 bnr 45 – plan 5053 – Karmøy kommune

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

Vi viser til kommunens oversendelse av 20.06.2022.

Sakens bakgrunn

Formålet med planforslaget er å sette av areal til oppføring av nye fritidsboliger på eiendom gnr/bnr 120/45 i samsvar med vist arealbruk i kommuneplanen. Videre skal planen sikre veitilkomst til ny bebyggelse, samt gi mulighet for etablering av felles naust og småbåtanlegg ved sjøen.

Oppstart av planarbeid ble varslet 16.05.2019. Planforslaget ble førstegangsbehandlet av Hovedutvalg teknisk og miljø i Karmøy kommune 24.08.2021 og lagt ut til offentlig ettersyn fra 10.09.2021 til 22.10.2021. Planen ble annengangsbehandlet 15.02.2022 og ble godkjent av kommunestyret 07.03.2022.

Planvedtaket ble påklaget av advokat Knut Magnus Haavik, på vegne av Wenche Marie Skretting og Stig Henning Hansen (gbnr. 120/53), i brev datert 06.04.2022. Klagerne peker på at den regulerte veien vil innebære en reduksjon på ca. 130 m² av klagers eiendom. Det pekes også på at det ikke gitt veirett til nye fritidseiendommer. Videre vises det til at det i kommuneplanen er vedtatt byggestopp som følge av dårlig veistandard.

Advokat Trond Jarle Bachmann har på vegne av forslagsstiller, Plan Invest AS, gitt merknader til klagen i brev datert 29.04.2022. Det vises til at klagers grunnrettigheter har vært grundig belyst i saken. Videre anføres det at kommuneplanbestemmelsene om rekkefølgekrav (KPA pkt. 4.3) ikke får virkning for reguleringsplanen fordi planarbeidet ble startet før denne bestemmelsen ble tatt inn i kommuneplanen. Det vises til at dette i så fall ville fått tilbakevirkende kraft overfor forslagsstiller 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. Det nevnes til slutt at eventuelle uenigheter om veirett er privatrettslige forhold som ikke må avklares gjennom plansaken.



Hovedutvalg teknisk og miljø behandlet klagen 31.05.2022 og opprettholdt det påklagde vedtaket.

Statsforvalteren viser for øvrig til sakens dokumenter.

Statsforvalterens vurdering:

Statsforvalteren legger til grunn at klagerne har klagerett og at klagen er sendt innenfor klagefristen, jf. forvaltningsloven (fvl.) kap. VI og plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-9.

Statsforvalteren 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 selvstyret.

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 endringen av planen. Statsforvalteren kan ikke selv endre planen 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 moderniseringsdepartementets rundskriv T-8/86.

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

Klagernes anførsler om veibredde og veirett er tidligere gitt som merknader under reguleringsarbeidet og har blitt svart ut. Under klagebehandlingen har kommunen blant annet skrevet:

"Karmøy kommune bruker 3,5 meter som standard minimum kjørebredde på alle veger som skal være fremkommelige for redningskjøretøy og renovasjon. Vegen ligger der den er vist fordi det gir god veføring og akseptable stigningsforhold."

Statsforvalteren finner at veiens bredde og plassering er godt begrunnet, og faller under kommunens planfaglige skjønn. Vi tar ikke stilling til privatrettslige anførsler om veirett.

Klager har også gjort gjeldende at reguleringsplanvedtaket må oppheves fordi det strider mot kommuneplanens krav om byggestopp frem til kommunal atkomstvei er utbedret. Kommuneplanbestemmelsene pkt. 4.3 lyder:

"Ny boligutbygging eller utbygging av fritidsboliger i Røyksund vest, kan ikke godkjennes før eksisterende kommunale veg til området er opprustet til en standard som tilfredsstiller



kommunens trafikk sikkerhetskrav. Utbygging av eksisterende boliger eller fritidsboliger, eller utbygging av boliger eller fritidsboliger i medhold av reguleringsplaner godkjent per 01.07.2014, omfattes ikke av rekkefølgekravet."

Ut fra ordlyden vil denne nye planen bli rammet av disse kommuneplanbestemmelsene ettersom reguleringsplanen er vedtatt 07.03.2022, som er etter 01.07.2014. Forslagsstiller har vist til at planarbeidet ble igangsatt før kommuneplanen ble vedtatt, og at rekkefølgekravet dermed ikke skal gjelde for denne reguleringsplanen. I saksutredning til planforslaget går følgende frem:

"Planforslaget omfatter arealer som i kommuneplanen er vist til fritidsbebyggelse, mens deler av eksisterende vei, i øst, ligger under formål boligbebyggelse. Det er et generelt rekkefølgekrav for Røyksund vest i kommuneplanens areadel, som skal sikre at ny vei, gjennom Røyksund, til fritidsbolig-områdene i vest skal utbedres før det bygges nye enheter. Dette planforslaget ble påbegynt før dette kravet ble tatt inn i kommuneplanens arealdel, og forslagsstiller har måttet påkoste kulturminne-undersøkelseskostnader i forbindelse med å avklare området for utbygging. Det har derfor fra administrasjonens side vært avklart at denne planen ikke berøres av kommuneplanens rekkefølgekrav til utbedring av adkomstvei."

Statsforvalteren forstår det slik at kommunens intensjon har vært at rekkefølgekravet ikke skal gjelde for reguleringsplanen. Likevel har det ikke blitt lagt inn en reguleringsbestemmelse som unntar utbygging innenfor planområdet fra rekkefølgekravet. Kommuneplanen har klar ordlyd, og etter lovens system er det vedtakstidspunkt som er avgjørende, ikke tidspunkt for når en plan har oppstart. Det er derfor klart at kommuneplanens rekkefølgebestemmelse gjelder ved utbygging innenfor reguleringsplan 5053. Selv om rekkefølgekravet vil gjelde, kan likevel ikke klager få medhold i at planen må oppheves. Vi bemerker at dersom det er kommunens intensjon å tillate utbygging innenfor planområdet, uten at atkomst er utbedret slik kommuneplanen krever, så må det enten gjøres en planendring i plan 5053 hvor planområdet unntas fra rekkefølgekravet, eller så må det i byggesak gis dispensasjon fra kommuneplanens rekkefølgekrav.

I denne saken har kommunen blant annet vurdert atkomst og utbyggingsinteresser opp mot klagers interesser, og har kommet fram til at atkomst og utbyggingshensyn 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 07.03.2022.

Klagen tas ikke til følge.

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



Med hilsen

Erik Thomsen (e.f.)
seniorrådgiver

Odd-Arild Holen
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

PLAN INVEST AS
ADVOKAT TROND JARLE BACHMANN
ADVOKAT KNUT MAGNUS HAAVIK

Postboks 1288	5508	KARMSUND
Postboks 10	5501	HAUGESUND
Postboks 490	5501	HAUGESUND