



Saksbehandler: Aage Steen Holm

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
075/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	15.06.2021

#### 467-4 - Vedtak om mindre endring - Osnes - endring av veitrasé

### Kommunalsjef teknisk sitt framlegg til vedtak:

1. Hovedutvalg teknisk og miljø godkjenner reguleringsendring - plan 467-4 - del av godkjent reguleringsplan for Osnes - plan 467 - med tilhørende reguleringsbestemmelser (vist på kart sist datert 15.06.21).
2. Endringen anses som en reguleringsendring med enkel planprosess, jf. plan- og bygningslovens § 12-14.
3. De berørte parter er varslet, jf. plan- og bygningslovens § 12-14. Vedtaket kan påklages, jf. plan- og bygningslovens § 1-9.

#### Hovedutvalg teknisk og miljø 15.06.2021:

##### Behandling:

Innstillingen enstemmig vedtatt.

#### HTM- 075/21 Vedtak:

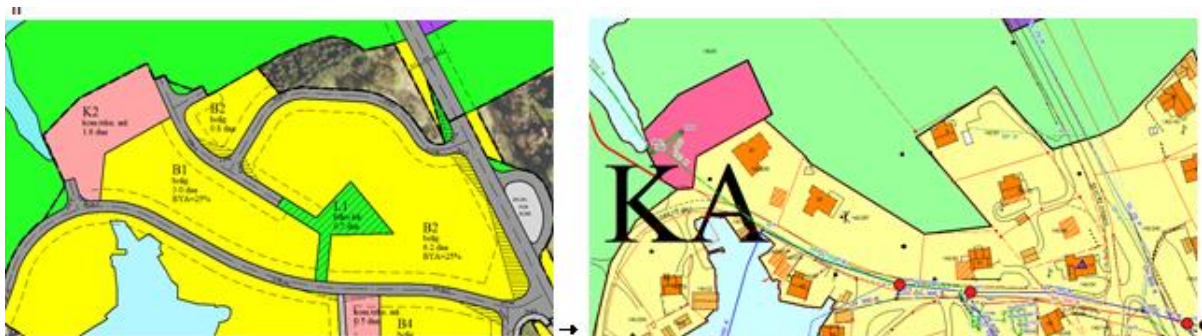
1. Hovedutvalg teknisk og miljø godkjenner reguleringsendring - plan 467-4 - del av godkjent reguleringsplan for Osnes - plan 467 - med tilhørende reguleringsbestemmelser (vist på kart sist datert 15.06.21).
2. Endringen anses som en reguleringsendring med enkel planprosess, jf. plan- og bygningslovens § 12-14.
3. De berørte parter er varslet, jf. plan- og bygningslovens § 12-14. Vedtaket kan påklages, jf. plan- og bygningslovens § 1-9.

## Saksutredning

Ved brev datert 22.11.20 bestiller Øygarden Eiendom AS oppstartsmøte for endring i godkjent reguleringsplan for plan 467 Osnes, vedtatt 27.03.01. Øygarden Eiendom AS er både fagkyndig og forslagsstiller.

Omsøkte endring går ut på at regulert, ubebygd vei fra Storøyvegen fram til boligfeltene B2, deler av B1 og kommunalteknisk anlegg flyttes østover slik at nye boliger får adkomstvei på østsiden av husene, og dermed kan ha vestsiden til hageareal. Det nye boligfeltet får navn B9. Feltet tillates med høyere byggehøyde enn i gjeldende plan (kote 20 mot kote 17 i gjeldende plan). Husene legges lenger vekk fra nabotomter i øst og gir ikke dårligere solforhold enn gjeldende plan. Adkomst til eksisterende lekeplass sikres samtidig. Veien oppgraderes i bredde og svingradius for å sikre nye krav til brannbil og lastebil til kommunalteknisk anlegg, samt frisktlinjer. Snuplass i enden endres, der den ene snuplassarmen går inn i kommunalteknisk anlegg, i overensstemmelse med kommunen. Fra Storøyvegen legges ny vei noe lenger nordover (i uregulert terreng), for å sikre bedre stigningsgrad på adkomstveien. Nye byggegrenser legges inn. I bestemmelsene gjøres det endringer for å presisere rekkefølgekrav (for boliger kontra kommunalteknisk anlegg), samt at tillatt høyde på nye bygg økes noe. BYA forblir uendret. En feil i gjeldende plan med henvisning til de kommunaltekniske anleggene K1 og K2 rettes opp. Disse er mikset om i gjeldende plan. Endringen er dermed bare en stadfestelse av riktig situasjon, og ikke en reell endring.

Da de ubebygde boligområdene (inkludert dagens nærlekeplass) er endret til «friområder» i gjeldende kommuneplan, i strid med gjeldende reguleringsplan som viser boligformål, ønsker administrasjonen at planendringen vedtas politisk av Hovedutvalg teknisk og miljø (HTM). Administrasjonen kjenner ikke til at det ligger noen reell vurdering til grunn for hvorfor regulerte (og delvis utbygde) boligområder ble avsatt til friområde ved forrige rullering av kommuneplanens arealdel. Det ble gjort en del generell opprydding av arealer for å sikre mest mulig samsvar mellom eiendomsgrenser og formålsgrenser. Administrasjonen mener dette er bakgrunnen for endringen, og at det i dette tilfellet ikke ble tatt hensyn til at området allerede var regulert.



*Gjeldende reguleringsplan til venstre, med kommuneplanens arealdel til høyre. Deler av B2 i gjeldende reguleringsplan (inkludert nærlekeplass L1) er i kommuneplanens arealdel avsatt til friområde.*

## Saksbehandling

Varsel om igangsetting av reguleringsarbeid er gjort i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 12-14. Frist for merknader var satt til 15.05.21.

Det er kommet inn 3 innspill fra offentlige myndigheter og 7 innspill fra private til oppstart av planarbeidet.

- |   |          |
|---|----------|
| 1. Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen ..... | 14.05.21 |
| 2. Statsforvalteren i Rogaland .....                    | 06.05.21 |
| 3. Statens vegvesen.....                                | 18.05.21 |
|   |          |
| 1. Bjørn Olav Håland.....                               | 03.05.21 |
| 2. Daniel Thomas Schafer.....                           | 04.05.21 |
| 3. Svein Jarle Bentsen.....                             | 06.05.21 |
| 4. Rolf-Arne Osnes.....                                 | 10.05.21 |
| 5. Magne Espeland.....                                  | 11.05.21 |
| 6. Anne Trengereid.....                                 | 11.05.21 |
| 7. Sarunas Andziulis.....                               | 15.05.21 |

De innkomne merknader er vurdert, men kommunalsjef teknisk vil ikke anbefale at planforslaget endres på grunnlag av de synspunkter som kommer fram her. Enkelte merknader berører forhold av privatrettslig karakter som faller utenfor plan- og bygningslovens virkeområde, eller er forhold som skal avklares på et senere i tidspunkt (byggesak, godkjenning teknisk plan).

#### **Vurdering:**

Hovedutvalg teknisk og miljø må ta stilling til om den omsøkte endring skal betraktes som en mindre endring, jf. plan- og bygningslovens § 12-14.

Hva som er større og hva som er mindre endringer, må en vurdere konkret i det enkelte tilfelle. Kommunestyret kan delegerer myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. I denne saken er kommuneplanens arealdel endret etter at gjeldende reguleringsplan 467 Osnes ble vedtatt. Ubebygde arealer, som i reguleringsplanen er regulert til boligformål og lekeplass (eksisterende), er i kommuneplanens arealdel avsatt til friområder. Administrasjonen kjenner ikke til at denne endringen er gjort med overlegg, og antar at endringen skjedde som et generelt arbeid for å tilpasse kommuneplanens formål i størst mulig grad med eiendomsgrenser. Dersom kommuneplanens arealdel her skal gjøres gjeldende, vil eksisterende lekeplass for nåværende boliger være anlagt i et friområde, og kommunalteknisk anlegg (ubebygd) vil miste en regulert adkomstvei.

På grunnlag av en konkret vurdering av innholdet i det foreliggende forslag til endring og på bakgrunn av tidligere praksis, vil kommunalsjef teknisk anbefale at den omsøkte endring betraktes som en endring med enkel planprosess, og behandles i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 12-14.

#### **Endringsforslagets konsekvenser for barn og unge:**

Forslaget til endring av arealbruken medfører ingen vesentlige endringer i det fysiske miljøet med spesiell betydning for barn og unge. Endringsforslaget omfatter en forandring av den interne plassering av de ulike arealbruksformål i gjeldende reguleringsplan, og vil etter kommunalsjef teknisk sin vurdering ikke ha noen merkbare konsekvenser for barn og unges fysiske leke- og øvrige aktivitetstilgjør. Regulert lekeareal er uforandret i størrelse, det er kun en arm fram til regulert vei som er flyttet. Kommunen kjenner ikke til at det ubebygde, men regulerte boligområdet for øvrig brukes til lek.

Videre innebærer planendringen at det blir opparbeidet bedre frisikt i krysset mellom adkomstvei

og Storøyvegen i øst. Dette er positiv endring i forhold til gjeldene plan.

**Planens konsekvenser for naturmangfoldet:**

Planområdet er allerede delvis utbygd, og det er ikke registrert forekomst av sjeldne arter eller naturtyper innenfor planområdet. Utbygging etter foreslått plan vil ikke påvirke naturmangfoldet i særlig grad.

**Kommunalsjef teknisk sin vurdering:**

På bakgrunn av det som er sagt over, vil kommunalsjef teknisk anbefale at hovedutvalg teknisk og miljø godkjenner omsøkte endring. Berørte parter er varslet og er gitt anledning til å uttale seg. De innkomne synspunkter er vurdert og kommunalsjef teknisk har funnet at det foreliggende forslag til endret plan legger til rette for en rasjonell arealbruk.

For merknader med merknadsvurdering fra forslagsstiller og kommunen, se eget vedlegg.

Karmøy, 31.05.21

Eiliv Staalesen, kommunalsjef teknisk i Karmøy kommune  
sign.

**Vedlegg:**

Planbestemmelser - plan 467-4  
Oversiktskart  
Gjeldende kommuneplan - utsnitt  
Gjeldende reguleringsplan - 467  
Plankart - 467-4  
Planbeskrivelse - plan 467-4  
ROS-analyse plan 467-4  
Sol- og skyggediagram  
Skisse til teknisk-plan  
Innspill til oppstart samlet  
Merknadsvurdering - plan 467-4