



Trygve J Sjøen AS
Postboks 33
4296 ÅKREHAMN

Vedtak om mindre endring - Melstokke - planid 359-6

Vedtak

1. I medhold av gitt delegasjonsmyndighet, jf Kst. sak 115/16, godkjenner areal- og byggesakssjef reguleringsendring – plan 359-6– del av godkjent reguleringsplan for Melstokke – plan 359 – med tilhørende reguleringsbestemmelser (vist på kart sist datert 21.04.21).
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.

SAKSFREMSTILLING:

Trygve J. Sjøen AS fremmer forslag til endring i godkjent reguleringsplan for Melstokke, vedtatt 13.06.2000.

Omsøkte endring går ut på å fjerne regulert gangsti fra en lekeplass som ender i et «stup» ned en fjellskråning på et offentlig friområde. Gangstien er ikke opparbeidet. Endringen går også ut på å fastsette gesimshøyde slik at bygg med flate tak kan oppføres, innenfor B1.

Endringen i sin helhet er:

- Regulere bort gangstien (reguleres til boligbebyggelse).
- Utvider lekeplassen med 52 m² mot øst, (20 m² er erstatning for gangstien, resterende er omdisponering av areal).
- Lagt til ny bestemmelse, § 5:

I felt B1 skal mønehøyden ikke overstige 8,0 m, gesimshøyde skal ikke overstige 7,0 m og ikke mer enn 2 etasjer. Høyden måles som i tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven.

- Endring av bestemmelse, § 6:
Garasjer med bodareal kan oppføres i inntil 50 m². Garasje tillates oppført med mønehøyde inntil 6 m og gesimshøyde inntil 5 m. Det tillates ikke oppført garasjer med ark eller karnapper. Garasje kan plasseres inntil 1 m fra og parallelt med regulert vegside. *Garasjer og uthus kan ikke inneholde rom for varig opphold.*
- Lagt til ny bestemmelse, § 14:

Arealet skal brukes til lek, rekreasjon og sport. Det tillates ikke satt opp stengsel som på noen måte hindrer bruken av og tilgjengeligheten til området.

Berørte parter og offentlige instanser ble varslet ved brev datert 2.3.2021. Det er kommet inn følgende merknader til den foreslåtte endringen:

1. Statsforvaltaren i Rogaland, 2.3.2021.
2. Rogaland Fylkeskommune, 10.3.2021.
3. Statens vegvesen, 17.3.2021.
4. Torbjørn Holgersen - nabo gnr. 61/136, 3.3.2021.
5. Naboer 61/137 (samlemerknad fra naboer), 16.3.2021

Merknadene i sin helhet ligger ved saken som vedlegg.

Vurdering:

Administrasjonen i Karmøy kommune har valgt å behandle saken som delegert sak, jf. plan- og bygningslovens § 12-14, og kst. sak 115/16.

Hva som er reguleringsendringer med enkel planprosess, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet. Kommunestyret kan delegere 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.

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

Vurdering av innholdet i de innkomne merknader:

De innkomne merknader er vurdert, men areal- og byggesakssjef finner ikke at det bør foreslås endringer i det foreliggende planforslaget.

Videre er de innkomne forslag til endringer berører forhold av privatrettslig karakter, som vedlikehold av arealer og faller utenfor plan- og bygningslovens virkeområde.

1. Statsforvaltaren i Rogaland, 02.3.2021.

Har ingen merknad til at gangstien fjernes, men mener hele grøntområdet på 70 m² bør erstattes, ikke bare 20 m² som vist i planforslaget. Har **faglig råd** om å utvide lekeplassen ytterligere, helst med full kompensasjon for den omregulerte gangstien (70 kvadratmeter).

Forslagsstillers Kommentar:

Vi mener å ha utvidet lekeplassen med det areal som er formålstjenlig med tanke på bruken,

utnyttelsen og brukervennligheten av området.

Areal- og byggesakssjefs kommentar:

Viser til forslagstillers kommentar.

2. Rogaland Fylkeskommune, 10.3.2021.

Det er uheldig at grønnstrukturen deles opp ved at gangstien fjernes. Det påpekes at gangstien ender i et «stup», noe som gjør at dette ikke er en egnet adkomst til friområdet og intensjonen ved den falle bort. Fylkesrådmannen vil derfor ikke motsette seg endringen. For å sikre tilstrekkelig lekeareal for barn og unge, samt som erstatning for arealet som omreguleres, gir fylkesrådmannen **faglig råd** om å utvide lekeplassen ytterligere, helst i tilsvarende størrelsesorden som gangstien som fjernes.

Forslagsstillers kommentar:

Viser til svaret til Statsforvaltaren over.

Areal- og byggesakssjefs kommentar:

Viser til forslagsstillers kommentar.

3. Statens vegvesen, 17.3.2021.

Har ingen merknader til planforslaget.

Forslagsstillers kommentar:

Ingen kommentar.

Areal- og byggesakssjefs kommentar:

Viser til forslagsstillers kommentar.

4. Torbjørn Holgersen, nabo - gnr. 61/136, 3.3.2021.

Etterlyser tegninger av bygg, fasader med tanke på byggehøyde samt skyggevirksomhet på hans eiendom. Videre mener han at gangstien er nødvendig for at barn kan flytte seg fra øvre til nedre del av feltet uten å gå langs veien.

Forslagsstillers kommentar:

Byggehøyder og plassering av bygg behandles i byggesøknad senere.

Denne eiendom ligger langt borte fra byggeområdet og vil dermed ikke berøres av noen skygge. Han ligger også så langt borte at han ikke vil være nabo i forbindelse med byggesøknaden.

Areal- og byggesakssjefs kommentar:

Viser til forslagsstillers kommentar.

5. Naboer 61/137 (dette er en samlemerknad fra naboene da de har sendt tilnærmet samme merknad). Merknadene ligger som vedlegg til saken, hver for seg.

Naboene er: *Anne Therese Skofsrud Buer, 3.3.2021.*

Stig Andre Pedersen Vadstø, 11.3.2021.

Monika Bybarte, 12.3.2021.

Deividas Bybartas, 12.3.2021.

Julianna Valgerdur Meiling Langåker, 16.3.2021.

De mener Trygve J. Sjøen AS skal oppgradere kommunal eid lekeplass på 61/143 som ligger på andre siden av veien, nord for planområdet. Videre mener de at TJS AS skal oppgradere eksisterende lekeplass i forbindelse med at denne blir utvidet. De ønsker også at TJS AS skal jevnlig vedlikeholde disse lekeplassene.

Forslagsstillers kommentar:

Vedlikehold av lekeplass på 61/143 eies av Karmøy Kommune, og er kommunens ansvar og vedlikeholde. Ansvar for vedlikehold av private lekeplasser ligger på velforening og sameie.

Areal- og byggesakssjefs kommentar:

Viser til forslagsstillers kommentar. Anbefaler naboene til å ta kontakt med sektor for samferdsel og utemiljø. Det er de som har ansvar for drift, vedlikehold og videreutvikling av kommunale friarealer og utearealer.

Til orientering:

Det kan ikke gis bestemmelser om:

- Økonomiske forhold, plikter, rettigheter eller krav om avgifter, [...].
- Regulering av privatrettslige forhold. Arealdisponering kan knyttes til virksomhet, men ikke til person eller navngitt virksomhet.

Regjeringen har en egen side for spørsmål og svar, hvor noen av svarene kan knyttes til denne saken: «Det er lagt til grunn at det ikke er anledning til å gi reguleringsbestemmelser om privatrettslige forhold. Departementet har likevel antatt at dette ikke er til hinder for at det kan gis bestemmelser som styrer selve bruken av et område, herunder forholdet mellom privat bruk og utleie av fritidsboliger og fritidsleiligheter».

Og: «Det kan i reguleringsbestemmelser ikke tas beslutninger om privatrettslige forhold, eller hvem som skal gjennomføre tiltakene etter planen. Det kan derfor ikke bestemmes hvem, dvs. hvilke personer, som skal bruke de båt plassene det reguleres til».

<https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan--og-bygningsloven/plan/veiledning-om-planlegging/sporsmal-og-svar-til-ny-plan--og-bygning/kapittel-12-reguleringsplan-/id597618/>

Areal- og byggesakssjef sin anbefaling:

Areal- og byggesakssjef finner ikke at det foreligger vesentlige innvendinger mot omsøkte endring og en kan ikke se at det er kommet fram forhold som skulle tilsi at endringen ikke kan godkjennes.

Berørte parter er varslet og er gitt anledning til å uttale seg. De innkomne synspunkter er vurdert og areal- og byggesakssjef har funnet at det foreliggende forslag til endret plan legger til rette for en mer rasjonell arealbruk enn gjeldende plan.

På bakgrunn av det som er sagt over, vil areal- og byggesakssjef godkjenne endringsforslaget.

Det er Sektor areal og byggesak som har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13.1, 6. ledd.

Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegasjonsreglement, vedtaksnr. 422/21

Med hilsen

Runar Lunde
areal- og byggesakssjef

Elina Jøsang Nilsen
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Planbeskrivelse 359-6

Planbestemmelser 359-6

R359-6-del

Merknad Statsforvalteren i Rogaland

Merknad Rogaland Fylkeskommune

Merknad Statens vegvesen

Merknad 61-136 Torbjørn Holgersen

Merknad 61-137 Anne Therese Skofsrud Buer

Merknad 61-137 Stig Andre Pedersen Vadstø

Merknad 61-137 Monika Bybarte

Merknad 61-137 Deividas Bybartas

Merknad 61-137 Julianna Valgerdur Meiling Langåker

Gjeldende reguleringsplan Melstokke

Klagerett

Du har rett til å klage på dette vedtaket. Klageretten er omtalt i forvaltningsloven § 28.

Klagefrist	Klagefristen er tre uker fra den dagen du fikk dette brevet. Det er nok at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bør du opplyse om datoen for når du mottok brevet. <i>Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen.</i> Du kan søke om å få lengre klagefrist. Dette må i så fall begrunnes.
Innhold i klagen	Du må opplyse om hvilket vedtak du klager på, grunnen til at du klager, hvilke endringer du ønsker, og eventuelt andre opplysninger som kan ha noe å si for vår vurdering av klagen. Klagen må være underskrevet.
Hvem sender du klagen til?	Klagen sender du på e-post til post@karmoy.kommune.no eller i brev til Karmøy kommune, Sektor areal og byggesak, postboks 167, 4291 Kopervik. Dersom vedtaket vårt ikke endres som følge av klagen, sender vi klagen til klageinstansen for endelig vedtak.
Klageinstans	I de fleste saker er det Statsforvalteren som er klageinstans. I noen saker er det formannskapet eller kommunestyret som er klageinstans.
Rett til å se dokumentene og til å kreve veiledning	Med noen unntak har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finner du i §§18 og 19 i forvaltningsloven. Ta i tilfelle kontakt med oss, så vil vi gi nærmere veiledning om retten til å klage, om framgangsmåten og om saksgangen ellers.
Kostnadene med klagesaken	Det er mulig å få dekket ekstra kostnader i forbindelse med klagesaken, for eksempel til advokathjelp. Hvis vedtaket blir endret til din fordel, kan du ha krav på å få dekket større kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket. Hvis det er trengs, vil klageinstansen orientere deg om retten til å kreve å få dekket saksomkostninger. Eventuelt krav om dekking av saksomkostninger må fremmes innen tre uker etter at det nye vedtaket ble gjort kjent for deg.
Klage til sivilombudsmannen	Hvis du mener at du er urettferdig behandlet av den offentlige forvaltningen, kan du sende inn en klage til Sivilombudsmannen. Sivilombudsmannen kan ikke endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort feil eller noe er forsømt. Dette gjelder ikke i saker som er avgjort av Kongen i statsråd. Da kan du ikke senere få saken din inn for Sivilombudsmannen.