



SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Yvonne S Løvseth
Arkivsaksnr.: 19/5698

Arkiv: PLANR 4052

Sign:

Dato:

Utvalg:

Hovedutvalg teknisk og miljø

24.03.2020

KLAGE FRA NILS W. KROGH PÅ PLAN 4052 KLAGESAK 1

forslag til vedtak:

1. Hovedutvalg teknisk og miljø finner ikke grunn til å ta klagen fra Nils W. Krogh med flere til følge.
2. I henhold til plan- og bygningsloven § 12-12, jf § 1-9 sendes klagen til fylkesmannen i Rogaland med følgende uttalelse:
Hovedutvalg teknisk og miljø slutter seg til kommunalsjef teknisk sin vurdering, slik den fremgår av dette saksframlegget og mener at klagen ikke bør tas til følge.
3. Klagen gis ikke utsettende virkning for kommunestyrets reguleringsvedtak (forvaltningsloven § 42). Dette er fordi de påklagede forholdene ikke berører byggeområder på en slik måte at igangsetting av tiltak innenfor planområdet må stanses.

SAKSFRAMSTILLING

Utredning:

Kommunestyret vedtok i møte 01.07.2019, sak nr. 91/19, detaljregulering 4052 for Kalstø del av 3/28 m.fl. Etter kunngjøring av planvedtaket er det kommet inn klage på vedtaket, fremsatt av Nils W. Krog på vegne av seg selv og andre berørte parter (Kenneth Stigen, Frode og Elin Sørvåg, Margaretha Hederen, Magne Tørrsedal).

Klagen er mottatt innenfor klagefristen.

Klagerens forhold til planen: Klager er berørte parter innenfor planområdet og naboer til tiltenkte nye tiltak.

Det påklagde forholdet, i ny plan:

Klagen er vedlagt og har flere lengre utredninger for å bygge opp om sine påstander. Disse er ikke gjengitt her. Her følger kun hva som kan oppsummeres er de faktiske påklagde forholdene.

Forhold 1: Klager påstår at innsigelse fra Fylkesmannen i Rogaland (datert 24.01.2017) ikke formelt er trukket.

Forhold 2: Klager påstår at utvidelse av boligformål inn i LNF i strandsonen ikke er problematisert i saksframstillingen og at dette er en saksbehandlingsfeil.

Forhold 3: Klager mener kommunen har ignorert merknadene deres.

Klager har 20 ankepunkter. De blir ikke gjengitt her, men er besvart i vurderingen og kan leses i sin helhet i brevet hvor klagen fremsettes.

Vurdering:

Forhold 1: Kommunalsjef teknisk viser til brev fra fylkesmannen i Rogaland datert 29.08.2017 og 02.11.2017, samt til saksfremlegg til HTM 02.10.2018 (saksnr. 112/18) og kommunalsjef teknisk sin vurdering avsnitt 1 og 2, og uttale fra fylkesmannen i Rogaland datert 27.11.18.

Forhold2: Det vises til saksfremlegg til HTM 10.12.2015, 27.04.2017 (teknisk sjef sin samlede vurdering), 27.02.2018 (Rådmannens vurderinger underoverskrift veiadkomst til nye boliger), 02.10.2018 (Planens konsekvenser for naturmangfoldet – avstand til sjø), saksfremlegg til kommunestyret 01.07.2019 (Planens konsekvenser for naturmangfoldet). Det er også besvart merknader med samme innhold som i påklagd forhold 2 gjennom merknadsbehandlingen i flere omganger, uten at det ses behov for å liste samtlige her. I tillegg vises det til behandlingen av innsigelsen fra fylkesmannen, hvor dette var tema.

Forhold 3: Det vises til samtlige saksfremlegg med oppsummering av merknader og kommentar til disse. Hadde kommunen ignorert dem, hadde de ikke vært med der. De er besvart med den informasjonen kommunen hadde på det tidspunktet saken ble skrevet for politisk behandling.

Ankepunkter:

1. Dette punktet er tidligere kommentert i vurdering til forhold 2.
2. Det finnes ikke noe slikt som et «avsluttet» eller «ferdig» byggefelt uten at det er et område med spesielle vernehensyn og tilknyttete bestemmelser for å oppnå dette. Alle boligområder som er vist som eksisterende boligbebyggelse kan videreutvikles innenfor rammene en reguleringsplan stiller. De kan også få nye detaljreguleringsplaner med andre rammer enn de som tidligere la føringer. Dersom dette ikke kunne gjøres, ville by- og tettstedsutvikling vært umulig å gjennomføre.
3. Det er tidligere kommentert i kommentarene til innkomne merknader at bakgrunnen for at et felt ligger som det ligger i gjeldende kommuneplan er uinteressant i den grad det faktisk er vedtatt slik. En kan ikke velge hvilke områder som er gjeldende i kommuneplanen basert på om en mener linjene er riktig trukket eller ikke. Den vurderingen ble tatt da kommuneplanen ble utarbeidet.
4. Vurderinger av denne typen tas normalt på et høyere plannivå. I denne saken er det henvist til at dette ikke er et prioritert utbyggingsområde i ATP Haugalandet eller nyere vedtatte kommunedelplaner. Å vurdere behovet for boliger når det ikke er anbefalt i overordnede planer er meningsløst, siden resultatet av dette vil være det samme.
5. Det vises til saksfremlegg til kommunestyret 01.07.2019 planens konsekvenser for naturmangfoldet – avstand til sjø.
6. Alle innkomne merknader og uttaler er oppsummert og kommentert i saken, og vedlagt de relevante saksfremleggene på de tidspunktene de ble behandlet. Ved kommunestyrebehandlingen hvor saken ble endelig behandlet, var merknadsbehandlingen blitt så lang at kun de merknader som ble sendt inn i siste høringsrunde ble vedlagt, og alle andre ble samlet i et eget skriv med oppsummeringer og kommunens kommentar til hver merknad. Kommunen legger ikke ved skriv fra interne instanser. Disse blir fremstilt i saksfremstillingen, i dette tilfellet under overskriften Planens innhold i et folkehelseperspektiv. Dette er fordi kommunens administrasjon skal fremstå som en samlet enhet når saker legges frem for kommunestyret. Det skal videre sies at notatet det henvises til er datert 01.12.2014 og forholdene er a) støy, som ikke er et problem området, men en merknad på generelt grunnlag, og b) sikringssonen til gassrørledningen. Gassrørledningen er utførlig diskutert i saken. Utsikt er for subjektivt til at det er et relevant forhold å vurdere i en plansak.
7. Det er ikke påkrevd i detaljreguleringsplaner at bygningene plasseres i selve planen. Her er det eneboliger på tomter som er regulert som skal bygges, og det er derfor begrenset med muligheter for hvordan dette kan se ut. Hvis enten hovedutvalget eller kommunestyret hadde ønsket en fremstilling av potensielle løsninger for bygningene, kunne de sendt planen tilbake til administrasjonen med en forespørsel om at dette ble utarbeidet. Dette ble ikke gjort.
8. Fra tomt A til tomt E vil ny bebyggelse komme minimum 10 meter fra eiendomsgrensene til eksisterende bebyggelse. BF2 har vanlig byggeavstand på 4 meter til byggegrensen til eksisterende eiendom 83/51. For felt BF2 og BF4 er byggehøyden 4,5 meter. Med tanke på avstandene og byggehøydene er det ikke ansett nødvendig å utarbeide et soldiagram.

9. Det er ikke situasjonsplanen men konseptet i skissen til teknisk plan som er interessant for plansaken, og konseptet har vært det samme gjennom hele plansaken.
10. At planen ikke er økonomisk gjennomførbar er sett i lys av om man ønsker å tjene noe på salg av eiendommene. For øvrig er forholdet kommentert i blant annet saksfremlegget til kommunestyret 01.07.2019.
11. Hva tiltakshaver har intensjoner om eller ikke, er irrelevant siden en ikke vet om dette er faktiske forhold. Planen er godkjent med en forutsetning om at kloakken skal føres til kommunalt anlegg. Det må søkes om, og kommunen har anledning til ikke å godkjenne en søknad som ikke er i tråd med det som er forventet, både med tanke på godkjent plan men også kommunens overordnede planer for vann- og avløpsnett.
12. Er tidligere kommentert i saksfremlegg til hovedutvalg teknisk 02.10.2018 under kommunalsjef teknisk sin vurdering.
13. Dette er hentet fra saksfremlegg lagt frem for HTM 27.02.2018, som ble sendt i retur til administrasjonen. Det var der foreslått en annen veiløsning enn den som er vedtatt i forelagte plan, diskutert under overskriften Veiadkomst til nye boliger, første punkt i listen.
14. Dette er opplyst om i flere saksfremlegg, blant annet for HTM 27.02.2018, 25.06.2019 og for kommunestyret 01.07.2019.
15. Dette er opplyst om i flere saksfremlegg, blant annet for HTM 27.02.2018, 25.06.2019 og for kommunestyret 01.07.2019.
16. Dette er opplyst om i flere saksfremlegg, blant annet for HTM 27.02.2018, 25.06.2019 og for kommunestyret 01.07.2019.
17. Det står om dette i saksfremlegget til kommunestyret 01.07.2019 under overskriften «Planens forhold til private avtaler på eiendom gnr/bnr 83/28».
18. Trygve Hagland ble enstemmig erklært habil av hovedutvalg teknisk og miljø da spørsmålet dukket opp. Det vises til saksprotokoll fra hovedutvalgets møte 25.06.2019, saksnr. 76/19.
19. Dette er tidligere vurdert i forhold 1.
20. Vedtaket i kommunestyret er blitt vurdert. Kommunestyret har fattet et vedtak, med begrunnelse, uten at det foreligger innsigelse til plansaken. Forvaltningslovens § 25 anses som oppfylt i og med at vedtaket viser til lovhjemmel i plan- og bygningsloven, og begrunnelsen viser til vedtak i hovedutvalg teknisk fra 2013 (75/13, opprettholdelse av delegert saknr 812/12), samt hvilke forhold hovedutvalget har veklagt. Kommunen har som planmyndighet et hvist rom for skjønn som kommunestyret har benyttet i denne saken. Hvorvidt man er enig eller uenig i kommunestyrets vedtak er irrelevant så lenge lovens krav til vedtaket er oppfylt.

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-12, jf § 1-9 kan kommunestyrets endelige vedtak om reguleringsplan påklages. Fylkesmannen er rette klageinstans for planvedtak (delegert myndighet fra kommunal- og moderniseringsdepartementet). Klage på reguleringsvedtak skal etter kommunenes delegeringsvedtak forelegges kommunens utvalg for plansaker, hovedutvalg teknisk og miljø. Hvis utvalget finner grunn til å ta klagen til følge, legges saken frem for kommunestyret med forslag til endring av vedtaket. Hvis ikke utvalget finner grunn til å ta klagen til følge, avgir utvalget uttalelse og sender saken til fylkesmannen.

Vurdering:

Klagen bringer ingen nye momenter i saken. Kommunalsjef teknisk anbefaler derfor å opprettholde kommunestyret sine vurderinger slik de fremgår av saksframlegget og vedtaket til Karmøy kommunestyre, sak 91/19. Kommunalsjef teknisk anbefaler at klagen ikke tas til følge.

Saksdokumenter:

Trykte vedlegg:

1. Oversiktskart
2. Klage, brev fra Nils W. Krogh med flere, datert 02.09.2019.
3. Plankart 4052 detaljregulering for Kalstø målestokk 1:1000
4. Reguleringsbestemmelser
5. Planbeskrivelse
6. Saksframlegg til sluttbehandling av planforslaget, hovedutvalg teknisk og miljø og Karmøy kommunestyre, henholdsvis 25.06.2019, sak 76/19 og 01.07.2019, sak 91/19.
7. Saksprotokoll fra sluttbehandling av planforslaget, Karmøy kommunestyre, 01.07.2019, sak 91/19.
8. Saksprotokoll fra sluttbehandling av planforslaget, hovedutvalg teknisk og miljø, 25.06.2019, sak 76/19.
9. Samlet oppsummering av alle innkomne merknader og uttaler med kommentarer.