



## Innkalling

---

<b>Utvalg:</b>	Hovedutvalg teknisk og miljø
<b>Møtested:</b>	Rådhuset
<b>Dato:</b>	16.01.2024
<b>Tid:</b>	Kl. 17:00

---

Forfall med kortfattet begrunnelse og eventuelle habilitetsspørsmål meldes snarest til møtesekretær på valg@karmoy.kommune.no eller på telefon 52 85 74 21 / 19 / 22. Varamedlemmer møter kun etter nærmere avtale med sekretariatet.

**I forkant av møtet blir det befarig i forbindelse med følgende saker:**

**Sak 3/24**

**Gnr. 23, bnr. 2 - Vedtak i klagesak - fradeling av bebygd boligparsell - Nesvarden 65  
Oppmøte innenfor tidsrommet kl. 14.50 - 15.10.**

**Sak 5/24**

**Gnr. 79, bnr. 188 - Vedtak i klagesak - dispensasjon - Visnes  
Oppmøte innenfor tidsrommet kl. 15.50 - 16.10.**

### Saksliste

<b>Sak nr.</b>	<b>Sakstittel</b>
001/24	Oversikt over helsetilstand og påvirkningsfaktorer 2024
002/24	Gnr. 53/33 - vedtak i klagesak - dispensasjon - Bod - Austre Karmøyveg 664
003/24	Gnr. 23, bnr. 2 - Vedtak i klagesak - fradeling av bebygd boligparsell - Nesvarden 65
004/24	Gnr. 60, bnr. 128 - Klagebehandling - Avslag på konsesjon på erverv av fast eiendom
005/24	Gnr. 79, bnr. 188 - vedtak i klagesak - Visnes - dispensasjon
006/24	Gnr. 58, bnr. 220 - vedtak i klagesak - parkanlegg og badstue - Kopervik
007/24	Vedtak i klagesak - Nybygg, oppføring av driftsbygning - gnr. 74 bnr. 2 - Ytralandvegen 66
008/24	Plan 5010-1 - vedtak om mindre endring - Varaneset Fosen - vedr. vegbredde, byggegrense og formål mm. Gnr. 106, bnr. 26, mfl.
009/24	Plan 2023003 - Sluttbehandling - Avløpspumpehus Tjøsvollvatnet - detaljregulering
010/24	Samlesak for referatsaker
001/24	Gnr. 53, bnr. 74 - Klageavgjørelse

011/24 Samlesak for spørsmål

Karmøy, 05.01.2024

Siv J. Storesund  
leder



**Saksbehandler:** Reidun Kathrin Dahl Kristiansen

**Kommunedirektør/rådmann:** Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
001/24	Hovedutvalg teknisk og miljø	16.01.2024
	Eldrerådet	
	Råd for personer med funksjonsvariasjoner	
	Karmøy ungdomsråd	
	Hovedutvalg helse og omsorg	
	Hovedutvalg oppvekst og kultur	
	Formannskapet	
	Kommunestyret	

## Oversikt over helsetilstand og påvirkningsfaktorer 2024

### Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Karmøy kommunestyre tar "Oversikt over helsetilstand og påvirkningsfaktorer 2024" til orientering. Dokument skal legges til grunn for arbeidet med planstrategi og andre kommunale planer, samt være rettleidende for prioriteringer og tiltak.

### Saksutredning

#### Bakgrunn for saken

I følge folkehelseloven er folkehelse "befolkningens helsetilstand og hvordan helsen fordeler seg i en befolkning". Folkehelsearbeidets formål er å bidra til en samfunnsutvikling som fremmer helse, herunder trivsel, psykisk og somatisk sykdom, skade eller lidelse, beskytter mot helsetrusler, både direkte og indirekte, jmf. § 1 i Folkehelseloven. Sentralt i folkehelsearbeidet er også å arbeide for en jevnere fordeling av faktorer som påvirker helsen, herunder redusere sosial ulikhet i helse.

Folkehelsearbeidet skal utføres som en langsiktig og systematisk oppgave. Dette innebærer:

- Oversikt (§ 5): Kommunen skal ha oversikt over helsetilstanden og påvirkningsfaktorene i befolkningen, slik at kommunen får et tydelig utfordringsbilde. Det skal utarbeides et dokument hvert fjerde år, i tillegg skal kommunen ha et system for løpende oversikt.
- Planstrategi (§ 6): Oversiktsdokumentet skal inngå som grunnlag for kommunens planstrategi.
- Fastsette mål i plan (§ 7): Kommunen skal fastsette overordnede mål og strategier som er egnet til å møte de utfordringene som kommer frem i oversikten.
- Tiltak (§§ 4 og 7): Kommunen skal iverksette nødvendige tiltak for å møte utfordringene med de virkemidlene kommunen har.
- Evaluering (§§ 30 og 5): Kommunen skal evaluere folkehelsearbeidet for å se om det gir ønsket effekt, samt treffer utfordringsbilde.

## Oversikt over helsetilstanden og påvirkningsfaktorer 2024

I følge § 5 i folkehelseloven skal kommunen ha oversikt over helsetilstanden og påvirkningsfaktorer for helse i kommunen. Oversikten skal identifisere kommunens folkehelseutfordringer og ressurser lokalt, og den skal ha med faktorer som er helsefremmende, forebyggende, samt risikofaktorer. I tillegg skal oversikten inneholde faglige vurderinger av årsaksforhold og konsekvenser. I denne oversikten har vurderinger om årsaksforhold og konsekvenser tatt utgangspunkt i den kunnskapen som eksisterer om bakenforliggende faktorer, samt lokale erfaringer. Oversiktsdokumentet skal rulleres hvert 4. år, i tillegg skal kommunen ha løpende oversikt over folkehelsen mellom 4-års intervallene. Oversiktsdokumentet skal danne grunnlag for planstrategien og øvrige kommunale planer.

Oversikt over helsetilstanden og påvirkningsfaktorer i Karmøy kommune er utarbeidet av folkehelsekoordinator i samarbeid med avdeling for folkehelse og folkehelseforum, derigjennom andre kommunale etater. Dette dokumentet er en oppdatering av oversikten som ble laget i 2016 og 2020.

Oversiktsdokumentet inneholder temaene befolkningssammensetning, oppvekst og levekår, fysisk, biologisk, kjemisk og sosialt miljø, skader og ulykker, helserelatert atferd og helsetilstand. I hvert kapittel følger det presentasjon av ulike indikatorer og hvert kapittel avsluttes med en vurdering av mulige konsekvenser og årsaksforhold.

Dette oversiktsdokumentet er digitalt, og finnes på nettsiden til Karmøy kommune. Det er også mulig å skrive ut PDF-versjon av dokumentet på nettsiden. PDF-fil er lagt ved saken.

Lenke til nettsiden finnes her: <https://www.karmoy.kommune.no/oversikt-over-helsetilstand-og-pavirkningsfaktorer/>

### **Hovedtrekk og utfordringer**

Folk flest i Karmøy kommune har det bra og har en god helse. Mange faktorer er med på å gjøre Karmøy til en god kommune å vokse opp i. Samtidig har vi flere utfordringer vi må ta tak i. Basert på datagrunnlaget i dette oversiktsdokumentet er 5 hovedutfordringer identifisert:

#### **1. Demografiutfordringen – eldre versus yngre**

Fødselstallene synker mens levealderen øker, noe som medfører at andelen yngre reduseres og andelen eldre øker. Dette viser befolkningsframskrivninger for Karmøy kommune. Lavere fødselstall er med å bidra til svak befolkningsutvikling, noe som igjen bidrar til svekket inntektsgrunnlag, og flere eldre vil legge økt press på de offentlige tjenestene. Derfor er det enda viktigere at helsetilstanden i den yrkesaktive andelen av befolkningen nå er god, slik at en legger til rette for god helse i pensjonistlivet og at en kan bo hjemme lengst mulig. Eldre er også en viktig ressurs for Karmøysamfunnet, og en del av fremtidens løsninger.

#### **2. Sosial ulikhet i helse**

Sosial ulikhet i helse er en stor folkehelseutfordring, både på globalt, nasjonalt og lokalt nivå. Det viser flere indikatorer i oversiktsdokumentet. I Karmøy kommune har vi sosiale ulikheter når det kommer til helseutfall, slik som levealder og sykdomsbyrde, men også når det kommer til risiko- og beskyttelsesfaktorer for helse. Andel familier som lever i lavinntekt i Karmøy kommune er økende, noe som kan føre til økte sosiale ulikheter. I tillegg er utdanningsnivået i Karmøy kommune lavere enn landet totalt, og vi har flere uføre. Økonomi, utdanning og arbeid vil være viktige helsefremmende faktorer for å utjevne sosiale ulikheter i helse.

#### **3. Ungdom og fritid**

For barn og unge og deres livsløp videre er det viktig at de trives på skolen, fullfører videregående opplæring og har en aktiv fritid med sosiale møteplasser. En del barn i Karmøy kommune trives ikke på skolen, og en må fortsette å arbeide for å redusere mobbing på skolene. Etter pandemien ser en et fall i andelen ungdommer som er med i en fritidsorganisasjon, derfor må en arbeide aktivt for å

redusere barrierer for deltakelse. Ungdommer og unge voksne er også for lite fysisk aktive og bruker for mye tid på skjerm i fritiden. Dette kan ha sammenheng med en relativt stor andel ungdommer som melder om søvnproblemer og ensomhet. Tidlig innsats rettet mot barn og unge bør være et viktig satsingsområde. En må forebygge viktige risikofaktorer som utenforskap, mobbing, ulikheter osv. på et tidlig tidspunkt.

#### **4. Grupper som har, eller som har økt risiko for å falle utenfor**

Noen grupper i Karmøysamfunnet kan oppleve å «falle utenfor». For noen handler det om manglende deltakelse i utdanning eller arbeid, vanskelig økonomi, andre på grunn av språklige utfordringer, sykdom og funksjonshemminger. Utenforskap har sterk sammenheng med sosiale forskjeller. Det å stå utenfor kan få konsekvenser både for den enkelte og for samfunnet, slik som helseplager, rus, kriminalitet, ekstremisme og radikalisering. Særlig noen grupper i Karmøysamfunnet er viktige å ha fokus på:

- Familier som lever i lavinntekt – særlig barn og unge
- Flyktninger og innvandrere
- Barn og ungdom som står utenfor utdanning og arbeid, samt unge uføre
- Ungdommer med sterkt avvikende sosial atferd (rus, vold og kriminalitet) med mange risikofaktorer

#### **5. Helse – fysisk aktivitet og psykisk helse**

Fysisk og psykisk helse henger tett sammen. I Karmøy kommune har vi en økende andel med psykiske plager og lidelser, særlig unge. I tillegg har vi en relativt stor andel med sykdommer som kan knyttes til levevaner på ulik grad, slik som overvekt og fedme, hjerte- og karsykdommer, kreft og diabetes type 2. Karmøy kommune ligger også høyt når det kommer til legemiddelbruk. Det er ikke positivt for utviklingen at unge er for lite fysisk aktive, bruker mye tid på skjerm, samt melder om søvnproblemer. Her er det viktig å legge til rette for gode vaner tidligst mulig.

#### **Kommunedirektørens konklusjon**

Kommunen må arbeide kunnskapsbasert og strategisk med det helsefremmende og forebyggende arbeidet for å imøtekomme utfordringene en står ovenfor. Derfor skal oversiktsdokumentet ligge til grunn for all kommunal planlegging, og dokumentet skal forankres i hele kommuneorganisasjonen. På denne måten vil mål, strategier og tiltak som vedtas være egnet til å svare på utfordringsbildet.

#### **Vedlegg:**

Oversiktsdokument 2024



**Saksbehandler:** Åsne Klokkestuen Odéen

**Kommunedirektør/rådmann:** Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
002/24	Hovedutvalg teknisk og miljø	16.01.2024

## Gnr. 53/33 - vedtak i klagesak - dispensasjon - Bod - Austre Karmøyveg 664

### Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 1687/23.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

### Saksutredning

#### Saks- og faktaopplysninger

Saken gjelder klage på avslag på dispensasjon fra plan- og bygningsloven (pbl.) § 11-6 jf. kommuneplanens pkt. 1.1 om plankrav til oppføring av tiltak i områder regulert til fremtidig fritidsbebyggelse.

Kvala Arkitekter søkte den 12.09.2023 på vegne av tiltakshaver om dispensasjon for å kunne plassere en bod på 20 m2 50 meter fra fritidsboligen på eiendommen gnr. 53 bnr. 33 og én meter fra grensen til fritidseiendommen med gnr. 53, bnr. 74. Tiltakshaver eier begge eiendommene og har fått pålegg om å rive flere boder på gnr. 53, bnr. 74 grunnet overskridelse av utnyttelsesgrad på denne eiendommen. Den ene av bodene som tiltakshaver er pålagt å rive ønskes derfor flyttet til fritidseiendommen med gnr. 53, bnr. 33. Denne er uregulert og det er derfor krav til reguleringsplan for å gjennomføre tiltak etter pbl. §§ 20-1 og 20-2 på denne.

Kommunen vurderte at vilkår for å kunne gi dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen pkt. 1.1 ikke var oppfylt og gav derfor avslag på søknaden den 24.11.2023

#### Klage

Klage ble innsendt den 11.12.2023 av Kvala Arkitekter. Klagen er rettidig. Klager har følgende anførsler i saken:

- Krav om regulering er uproporsjonalt og unødvendig.
- Tiltaket er så lite i størrelse at det på en annen tomt ville vært unntatt søknadsplikt og nabovarsling.
- Kan heller ikke si at en dispensasjon vil legge føringer for en eventuell fremtidig planprosess for eiendommen.

- Det er ikke gjort noen konkret vurdering av hvordan tiltaket påvirker omgivelsene.
- Virker som at hovedårsak er fare for presedens jf. pbl. §19-2, første ledd, ikke at hensynet bak bestemmelsen om plankrav er vesentlig tilsidesatt (§ 19-2, andre ledd).
- Viser til at søknaden ble sendt til uttale og at kommunen da må ha tenkt å gi dispensasjon, men at en har snudd etter uttalene fra Fylkeskommunen og Statsforvalteren.

Klagen er vedlagt i sin helhet.

#### **Uttale Statsforvalteren i Rogaland**

«Vi anbefaler at kommunen vurderer BYA på tomten før man tillater ny oppføring av bebyggelse. Vi fraråder at kommunen gir dispensasjon med nåværende kunnskapsgrunnlag.»

#### **Uttale Rogaland Fylkeskommune**

«Å gi dispensasjon til å flytte boden utenfor regulert område grunnet overskredet BYA på regulert tomt kan gi uheldige føringer for lignende saker. Fylkesdirektøren råder kommunen til å vurdere utnyttelse på gnr 53 bnr 74 fremfor å gi dispensasjon til flytting av bod til gnr 53 bnr 33.»

Begge uttalelsene er vedlagt klagesaken.

#### **Vurdering av klagen**

Etter plan- og bygningsloven § 19-2, andre ledd, første punkt, kan det gis dispensasjon fra reguleringsplan dersom «hensynene bak bestemmelsen det disponeres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt.» Videre er det et vilkår etter andre punkt at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Begge vilkårene må være oppfylt for at kommunen skal kunne vurdere å gi dispensasjon etter pbl. § 19-2, første ledd.

Hovedregelen er at arealstyring i en kommune skal skje gjennom arealplanlegging. Dispensasjonsbestemmelsen etter pbl. § 19-2 er ett unntak fra denne hovedregelen og er ment til å fungere som en sikkerhetsventil der bestemmelser i lov eller plan rammer mot sin hensikt i konkrete enkeltsaker. Videre følger det av § 19-2 at kommunen «kan» gi dispensasjon dersom vilkårene er oppfylt. Dispensasjon er ikke noe tiltakshaver har krav på selv om de øvrige vilkårene for å gi en dispensasjon er oppfylt.

Eiendommen er avsatt som fremtidig fritidsbebyggelse i kommuneplanen. Av kommuneplan punkt 1.1. følger det at det er krav til reguleringsplan for tiltak som utføres på eiendommer avsatt til fremtidig bebyggelse.

Hensikten med kravet til reguleringsplan er å sikre en bred, helhetlig og grundig vurdering av arealbruken i et bestemt område, hvor offentlige myndigheter, grunneiere og andre berørte får anledning til å fremme sine synspunkter i prosessen frem mot reguleringsvedtaket.

Klager viser til at en dispensasjon ikke vil legge føringer for en eventuell fremtidig planprosess for eiendommen. Etter vårt syn kan imidlertid ikke dette tillegges for stor vekt. Fritidseiendommen 53/33 er på over 19 dekar og store deler av eiendommen er innenfor 100 meters beltet til sjø. Eiendommen grenser også til fylkesveg. Kommunen mener derfor at det ikke bør settes opp nye bygninger på eiendommen uten at en har en reguleringsplan og mer konkrete planbestemmelser å forholde seg til.

Boden søkes oppført ca. 50 meter fra fritidsboligen på 53/33. For fritidseiendommer uten plankrav følger det av kommuneplanen punkt 8.2 c at det kan oppføres «inntil to enheter på eiendommen med inntil 8 meters avstand». Det strider mot allmenn rettsfølelse at ikke det samme kravet skal gjelde for en fritidseiendom med krav til reguleringsplan. Kommunen mener også dette tilsier at en

skal stille krav til regulering og at dette ikke er uproporsjonalt selv om boden i seg selv er et mindre tiltak.

Kommunen vurderer derfor at en dispensasjon til å sette opp bod uten at eiendommen er regulert «vesentlig» tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen om plankrav i kommunedelplanens pkt. 1.1.

Kommunen vurderer at boden som søkes oppsatt på 53/33 vesentlig tilsidesetter hensynet bak bestemmelsene om plankrav i kommuneplanens pkt. 1.1. Vurderingen av om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter pbl. § 19-2, andre ledd, andre punkt foretas derfor subsidiært.

I forarbeidene til pbl. § 19-2 (Ot. prp. nr. 32 (2007-2009) s. 242) framgår det at det skal «foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Ordvalget innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.»

Som nevnt under vurderingen over vil en dispensasjon etter kommunens syn vesentlig tilsidesette hensynene bak bestemmelsene om krav til reguleringsplan for tiltak på uregulert fritidseiendom. En dispensasjon som svekker plangrunnlaget vil utgjøre en betydelig ulempe for kommunen. Med den omsøkte plasseringen strider også tiltaket mot hensikten med å ha en fastsatt utnyttelsesgrad på 100 m<sup>2</sup> på fritidseiendommer i kommunen. Bakgrunnen for denne bestemmelsen er ønsket om å ha luft og vegetasjon mellom eiendommene og at bygningsmassen skal være spredd og lite dominerende. Bodene, som ønskes plassert én meter over eiendomsgrensen, knyttes naturlig til tiltakshavers fritidsbolig på 53/74 og gir inntrykk av å bidra til å øke de bebygde arealene på denne eiendommen.

Fordelene ved å gi dispensasjon er tiltakshavers alene som slipper kostnaden ved en reguleringsprosess for å få satt opp boden. Det er imidlertid ikke den enkelte tiltakshavers interesser som skal hensyntas i en dispensasjonsvurdering, men areal- og ressursdisponeringshensyn. For fritidseiendommen 53/33 kan det ikke sies å være noen fordel at det plasseres en bod 50 meter fra selve fritidsboligen. Kommunen ser at det kan være positivt for fritidseiendommen å få bygget en ny bod, men det er da naturlig at boden bygges i tilknytning til den eksisterende fritidsboligen på 53/33, i tråd med kommuneplanens punkt 8.2 c. De samme argumentene kan imidlertid ikke sies å gjelde for en plassering 50 meter fra fritidsboligen og én meter fra grensen til naboeiendommen. Med planlagt plassering, ser det ut til at en først og fremst forsøker å omgå reglene om utnyttelsesgrad for naboeiendommen som også eies av tiltakshaver.

Klager viser til at tiltaket er så lite i størrelse at det på en annen tomt ville vært unntatt søknadsplikt og nabovarsling. Kommunen er ikke uenig i dette, men bemerker at for at en bod skal kunne være unntatt søknadsplikt etter Byggesaksforskriften § 4-1, må den være i tråd med plan og øvrig regelverk. Dette er ikke tilfellet i denne saken.

Klager mener videre at kommunen har snudd etter at de har sendt saken til uttale til Fylkeskommunen og Statsforvalteren. I oversendelsesbrevet framgår det at kommunen vurderte avslag, men ikke var helt sikre og derfor avvirket uttale fra regionale myndigheter før en tok en endelig beslutning.

Subsidiær konklusjon er at fordelene ved å gi dispensasjon fra kravet til reguleringsplan i kommuneplanens pkt. 1.1 ikke er større enn ulempene i denne saken.

Kommunen vurderer at vilkårene for å kunne gi dispensasjon etter pbl. § 19-2, andre ledd, første og andre punktum ikke er oppfylt og at det derfor ikke «kan» gis dispensasjon fra kravet til reguleringsplan etter pbl. § 19-2, første ledd.

Klager mener det virker som at hovedårsaken til avslaget er faren for presedens og ikke at hensynet bak bestemmelsen om plankrav er vesentlig tilsidesatt. Kommunen er ikke enig med klager i dette, men ønsker likevel å bemerke at det vil være svært uheldig å gi dispensasjon fra kravet til



reguleringsplan for å flytte omsøkt bod fra 53/74 til 53/33. Det kan gi uheldige føringer dersom en gir dispensasjon for å flytte en bod fra en regulert fritidseiendom rett over eiendomsgrensen til uregulert område for å omgå tillatt utnyttelsesgrad på den regulerte fritidseiendommen.

### **Kommunalsjef teknisk sin konklusjon**

Vi kan ikke se at det i klagen er fremlagt nye momenter som endrer vurderingen som er gjort i vedtaket av 24.11.2023.

Kommunalsjef teknisk vurderer at vilkårene for å gi dispensasjon fra plankravet i kommuneplanens pkt. 1.1 ikke er oppfylt. På bakgrunn av dette opprettholdes vedtak om å avslå dispensasjon fra plankrav jf. pbl. § 19-2.

### **Vedlegg:**

Gnr. 53, bnr. 33 - Klage på avslag

Avslag - Dispensasjonsvedtak - Bod - gnr. 53 bnr. 33 - Austre Karmøyveg 664

Flyfoto-Reguleringsplankart\_revA

Gnr. 53, bnr. 33 - Tilbakemelding til varsel om avslag

Varsel om avslag - Gnr. 53, bnr. 33 - Dispensasjon, bod - Austre Karmøyveg 664

Gnr. 53, bnr. 33 - Uttalelse fra Rogaland fylkeskommune

Gnr. 53, bnr. 33 - Uttalelse fra Statsforvalteren i Rogaland

Gnr. 53, bnr. 33 - Supplering til søknad - dispensasjon bod - Austre Karmøyveg 664

Gnr. 53, bnr. 33 - Dispensasjon, bod - Austre Karmøyveg 664

Tegning - plan og snitt

Tegning fasade

Tegning plan og snitt

Oversender søknad til uttalelse - Bod - gnr. 53, bnr. 33 - Austre Karmøyveg 664



Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
117/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	12.12.2023
003/24	Hovedutvalg teknisk og miljø	16.01.2024

## Gnr. 23, bnr. 2 - Vedtak i klagesak - fradeling av bebygd boligparsell - Nesvarden 65

### Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 1545/23.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

### Hovedutvalg teknisk og miljø 12.12.2023:

#### Behandling:

befaring, foreslått av Arne Ferkingstad, Fremskrittspartiet  
Saken utsettes for befaring.

Ferkingstads (FrP) utsettelsesforslag enstemmig vedtatt.

#### HTM- 117/23 Vedtak:

Saken utsettes for befaring.

### Saksutredning

#### Saks- og faktaopplysninger

I delegert sak nr. 1545/23 ble det gitt avslag på søknad om dispensasjon fra plan- og bygningsloven (pbl.)

§ 11-6 vedrørende arealanvendelsen i kommuneplanen (LNF-område). Søknaden gjaldt fradeling av en parsell på ca. 1150 m<sup>2</sup> med eksisterende bolighus. Omsøkt eiendom er en landbrukseiendom.

## Klagen

Klagen kan oppsummeres med følgende hovedpunkter:

- Oppheving av sameie.
- Samfunnsinteresse ved at kulturlandskapet blir ivaretatt.
- Likhetsprinsippet: det vises til fradeling av bolig nr. 3 på nabobruk i 2002.
- Forutsetning om ikke å søke fradeling på senere tidspunkt ved bygging i 1994.

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

## Uttalelse Statsforvalteren i Rogaland

*«Dispensasjonsvurderingen må gjøres med utgangspunkt i hvilke konsekvenser fradelingen vil ha for arealbruksinteressene i området i et langsiktig perspektiv. Tiltaket medfører at det opprettes en fritt omsettelig eiendom i LNF-området med de ulemper for landbruket dette vil kunne medføre. Dette er ugunstig fordi personer som ikke har tilknytning til landbruket vil kunne flytte inn i landbruksområdene. Dette kan være opphav til konflikt mellom boliginteresser og landbruksinteresser i et område hvor landbruksinteressene skal veie tyngst.*

*Da det i 1994 ble gitt tillatelse til oppføring av den nå omsøkte fradelte boligen, ble det satt som vilkår at huset som allerede var på eiendommen skulle være en fritidsbolig, som kunne tjene som en tilleggsnæring på gården dersom det ikke lenger var behov for den i et generasjonsskifte. Det ble påpekt at dette ble gjort for at bruket på et senere tidspunkt ikke skulle fremstå med 3 bolighus ved en eventuell delingssøknad. Dersom denne boligen nå fradeles bruket, vil det gå imot intensjonen bak byggetillatelsen i 1994. Eiendommen ligger innenfor LNF-område i kommuneplanens arealdel. Det er viktig at kommunen er tro mot kommuneplanen som det styringsverktøyet den skal være. Kommuneplanen legger opp til en streng praksis knyttet til fradeling av bolighus i LNF-områdene med mindre det er som ledd i en bruksrasjonalisering, hvilket det ikke dreier seg om i denne saken. Et hovedformål er å sikre landbrukets produksjonsarealer i dag og i fremtiden. Omsøkt fradeling vil ikke bidra til å styrke ressursgrunnet på eksisterende landbrukseiendom.*

*Videre vil vi påpeke at fradeling av omsøkt tomt vil gi en uheldig fragmentering innenfor et område med aktiv landbruksdrift. Dette kan føre til konflikter mellom landbruks- og boliginteresser, som for eksempel kan være knyttet til støy, støv, lukt og annet. Den omsøkte boligens plassering i denne konkrete saken tilsier etter vårt syn at det er påregnelig at slike konflikter kan oppstå på sikt. I plansammenheng må bruken av arealressursene vurderes i et langsiktig perspektiv og uavhengig av eiendomsgrenser. Selv om tiltaket er en fordel for selger av eiendommen, er det først og fremst forhold knyttet til areal- og ressursdisponering som er relevante momenter i dispensasjonsvurderingen. Personlige og private interesser som styrking av gårdbrukers økonomi skal normalt ikke vektlegges etter plan- og bygningsloven § 19-2. Bosetting skal primært løses i byggeområder, som er avsatt til dette i kommuneplanen.*

*Vi minner om at hensynet bak LNF-formålet er å ivareta landbruks, natur og friluftsinnteressene og forvalte bruken av jordressursene i et langsiktig perspektiv. Det er en klar regional og nasjonal målsetting at det skal tas hensyn til landbruksinteressene i plan- og dispensasjonssaker. Et alternativ kan være å bruksrasjonalisere eiendommen hvor en deler i fra de tre husene og selger jorden til annet aktivt bruk. Dette kan i sum veie opp for ulempen det er å opprette tre fritt omsettelige eiendommer ved at en styrker et annet bruk og reduserer behovet for leiejord.*

*Vi vil på bakgrunn av det ovenstående fraråde at det blir gitt dispensasjon i denne saken.»*

## **Vurdering**

Fradeling av eiendom er søknadspliktig i medhold av pbl. § 20-1 første ledd bokstav m), jf. § 20-4. Eiendommen er uregulert, og ligger i et område som er avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF) i kommuneplanen. I disse områdene skal det kun bygges eller fradeles i tilknytning til landbruksdrift. Fradeling av bolighus er dermed avhengig av dispensasjon fra pbl. § 11-6, vedrørende arealanvendelsen i reguleringsplanen.

Etter pbl § 19-2 (2) skal det ikke gis dispensasjon:

- Dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse

eller nasjonale og regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt.

- Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Begge vilkårene må være oppfylt for at kommunen kan gi dispensasjon.

De generelle hensyn bak at et område avsettes til LNF-formål er å ivareta landbruksproduksjon og /eller sikre naturområder med spesielle naturkvaliteter og/eller spesiell betydning for friluftslivet.

I klagen er det vist til at fradelingen gjelder oppheving av sameie, og at det er i allmennhetens interesse at kulturlandskapet ivaretas, samt at det er vist til fradeling på nabobruk og likhetsprinsippet.

Omsøkt parsell med adresse Nesvarden 65 ble godkjent oppført i 1994. I forbindelse med byggesøknaden for denne boligen ble det foretatt en landbruksfaglig behandling av behov og forutsetninger for å bygge gårdshus nr. 2. Forutsetningen var at boligen i Nesvarden 62 skulle være fritidsbolig, og ikke bolig, dette for å unngå 3 boliger på samme landbrukseiendom. Dersom det gis dispensasjon for fradeling i denne saken, vil det være i strid med intensjonen bak byggetillatelsen fra 1994. Kommunen vektlegger denne forutsetningen i vurderingen.

Omsøkt fradeling medfører at det opprettes en fritt omsettelig eiendom i LNF-området med de ulemper for landbruket dette vil kunne medføre. Kommunen viser til at fradeling av omsøkt parsell vil gi en uheldig fragmentering innenfor et område med aktiv landbruksdrift. Dette kan føre til konflikter mellom landbruks- og boliginteresser, som for eksempel kan være knyttet til støy, støv og lukt. Kommunen har forståelse for at det er ønskelig å oppløse sameie, men personlige og privatøkonomiske forhold skal normalt ikke vektlegges i dispensasjonsvurdering etter pbl. § 19-2. Det er som hovedregel forhold knyttet til areal- og ressursdisponeringshensyn som er relevante momenter i dispensasjonsvurderingen.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering anses hensyn bak bestemmelsen å bli vesentlig tilsidesatt, og vilkår for dispensasjon er dermed ikke oppfylt, jf. pbl. § 19-2.

I klagen er det vist til at det i 2002 ble fradelt en bolig nr. 3 på en naboeiendom.

Kommunen viser først og fremst til at vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd er rettslige vilkår, som må

være oppfylt i hver sak. Likebehandlingsprinsippet/presedens kommer først inn i kan-skjønnnet i § 19-2 første ledd. Kan-skjønnnet skal kun vurderes når begge vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt. Kommunen viser for øvrig til at saken på naboeiendommen er fra 2002, det vil si over 20 år siden. Plan- og bygningsloven er endret etter at denne fradelingen ble godkjent, og dispensasjonshjemmelen er innskjerpet. Jordvernet er også styrket i løpet av denne perioden.

### **Kommunalsjef teknisk sin konklusjon**

Kommunalsjef teknisk kan ikke se at det i klagen er fremlagt nye momenter som skulle tilsi at vedtak i delegert sak nr. 1545/23 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

### **Vedlegg:**

Gnr. 23, bnr. 2 - Klage på avslag

Gnr. 23, bnr. 2 - Avslag, dispensasjon for fradeling parsell med bolig

Sit.kart med kom.plan

Markslagskart 11.07.23

Dispensasjonssøknad med begrunnelse

Byggetillatelse år 1993 - Omsøkte bolighus - Landbruksmessig vurdering og vedtak

Ny uttalelse fra Statsforvalteren i Rogaland - fraråder dispensasjon - gnr. 23, bnr. 2 - fradeling av bebygd boligparsell - Nesvarden 60

Gårdskart detalj (naturmangfold og kulturminne) pr. 08.08.2023

Gnr. 23, bnr. 2 - Uttalelse fra Statsforvalteren

Gnr. 23, bnr. 2 - erklæring om vegrett, grøfter m.m. - ettersendt 2 x original

Erklæring

Gnr. 23, bnr. 2 - fradeling av bebygd boligparsell - Nesvarden 65



**Saksbehandler:** Britt Johnsen Pedersen

**Kommunedirektør/rådmann:** Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
004/24	Hovedutvalg teknisk og miljø	16.01.2024

## Gnr. 60, bnr. 128 - Klagebehandling - Avslag på konsesjon på erverv av fast eiendom

### Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 835/23.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

### Saksutredning

#### Sammendrag

#### Bakgrunn for saken

I delegert sak 835/23 ble det gitt avslag på søknad om konsesjon på erverv av gnr. 60, bnr. 128. Begrunnelsen for avslaget var for høy pris, uheldig eiendomsstruktur og at jordbruksareal (innmarksbeite) ikke skal kunne erverves til boligformål.

Kommunen mottok midlertidig klage på vedtaket fra søkers advokat 11.07.23. Etter purring fra kommune mottok kommunen 30.11.23 begrunnet klage på vedtaket.

### Klagen

Klager ligger vedlagt i sin helhet, men gjengis her i korte trekk

1. Eiendommen har usikre grenser. 2069 m<sup>2</sup> er kun 69 m<sup>2</sup> over grensen for konsesjonsvurdering
2. Statens kartverk uttrykte at det kun manglet egenerklæring om konsesjonsfrihet for å kunne tinglyse ervervet, ikke full konsesjonssøknad (egenerklæring benyttes for eiendommer under 2000 m<sup>2</sup>).
3. Nåværende eier mener at eiendommens areal er under 2000 m<sup>2</sup>, fordi grenser ikke er justert i forbindelse med etablering av gang og sykkelvei.
4. Eiendommen ligger i et boligområde, er ikke og vil ikke være egnet til jordbruk.

### Vurdering

Tilsvar til klagen:

1. En gjennomgang av eiendommens grenser sammen med kommunens oppmålingsavdeling viser at grensene er sikre. Eiendommen er registrert med 2069,8 m<sup>2</sup>. Klagers påstand om usikre grenser er derfor ikke riktig.

2. Grensen for konsesjonsbehandling av ubebygde eiendommer i kommuneplanens LNF-område er 2000 m<sup>2</sup>. Et standardbrev fra Statens Kartverk der det etterlyses en eventuell egenerklæring om konsesjonsfrihet opphever ikke grensen som er satt i konsesjonsloven. Det er kommunens oppgave å sjekke om eiendommene kommer inn under unntakene for å kunne bruke egenerklæringer om konsesjonsfrihet i forkant av matrikkelføringen. Noe det i dette tilfellet ikke gjør.
3. Det er blitt foretatt oppmåling av grensen i forbindelse med fradeling av gang og sykkelvei i 2003. Påstanden i klagen om at dette ikke er gjennomført er derfor ikke riktig.
4. Eiendommen er i AR5 kartleggingen registrert med 1,6 dekar innmarksbeite. Eiendommen ligger i LNF-området i kommuneplanen. Selv om det i området er etablert noen fritt omsettelige boligeiendommer, tilsier ikke dette at dette er definert som et boligområde. Nærmeste boligområde ligger ca. 100 meter nord for konsesjonseiendommen.

I tillegg til dette kommer de opprinnelige grunnene til avslaget på konsesjon:

Ubebygde eiendommer i LNF-området med registrert jordbruksareal, er underlagt prisregulering i forbindelse med konsesjonsvurderingen. Den avtalte kjøpesummen på kr. 200 000,- er langt over det som kommer inn under «en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling» som skal gjøres etter konsesjonslovens § 9a.

Søkere ervervet i 2020 to eiendommer (gnr. 60, bnr. 127 og 140) som grenser til deres boligeiendom, gnr. 60, bnr. 114. Ervervene var konsesjonsfrie siden begge eiendommene var under 2000 m<sup>2</sup>. Samlet utgjør disse tre eiendommene nå 3564,4 m<sup>2</sup>. Ifølge nasjonale føringer er dette langt over det som er anbefalt størrelse på boligeiendommer i LNF-området. Ytterligere 2069,4 m<sup>2</sup> til boligeiendommen vil tilrettelegge for annen aktivitet i område det landbruk skal ha fortrinn.

Det er et mål at eiendommer med jordbruksareal skal eies og drives av bruk med aktiv drift. Det er lovpålagt driveplikt på alt jordbruksareal, også innmarksbeite. Det er derfor ingen god driftsmessig løsning å legge eiendommen med 1,6 dekar innmarksbeite til som tilleggsareal til en allerede stor boligeiendom.

Klagen fokuserer på at arealene som er registrert på eiendommen i kommunens kartverk skal være feil. De mener at det derfor ikke skal være nødvendig med full konsesjonsbehandling/klagebehandling av ervervet. Etter at kommunens oppmålingsavdeling har gått gjennom grensene, ser vi at arealet på eiendommen er 2069,8 m<sup>2</sup>. Sammen med de andre avslagsgrunnene, kan vi ikke se at vi kan utelate videre klagebehandling av konsesjonsvedtaket.

#### **Kommunalsjef teknisk sin konklusjon**

Kommunalsjef teknisk kan ikke se at det i klagen er fremlagt nye momenter som skulle tilsi at vedtak i delegert sak nr. 835/23 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes og saken oversendes statsforvalteren for klagebehandling.

#### **Vedlegg:**

Gnr. 60, bnr. 128 - Klage på avslag på konsesjon  
e-post

Gnr. 60, bnr. 128 - Ufullstendig klage på avslag på konsesjon

Gnr. 60, bnr. 128 - Klage på avslag på søknad om konsesjon på erverv av fast eiendom

Gnr. 60, bnr. 128 - Avslag på søknad om konsesjon på erverv av fast eiendom

Kart gnr. 60, bnr. 128





**Saksbehandler:** Gry Trovåg Hansen

**Kommunedirektør/rådmann:** Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
119/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	12.12.2023
005/24	Hovedutvalg teknisk og miljø	16.01.2024

## Gnr. 79, bnr. 188 - vedtak i klagesak - Visnes - dispensasjon

### Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 1471/23.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

### Hovedutvalg teknisk og miljø 12.12.2023:

#### Behandling:

Befaring, foreslått av Kristian Ronny Kristiansen, Industri- og Næringspartiet  
Legger inn forslag om befaring

Kristiansens (INP) utsettelsesforslag vedtatt med 5 stemmer mot 4 (Ap, SV, KrF, MDG).

#### HTM- 119/23 Vedtak:

Saken utsettes for befaring.

#### Saksutredning

#### Sammendrag

I delegert sak nr. 1471/23 ble det gitt avslag på søknad om dispensasjon fra plan- og bygningsloven (pbl.)

§ 12-4, jf. planbestemmelsene § 7, vedrørende tillatt antall fritidsboliger. Vedtaket ble påklaget av

## Klagen

Klagen kan oppsummeres med følgende hovedpunkter:

- Kommunens vurdering av hensyn bak bestemmelsen er feil, og følgelig blir også kommunens vurdering feil.
- Søknaden åpner opp for beslaglegging av 30 m<sup>2</sup> mer areal enn reguleringsplanen legger opp til. Dette er vurdert til å være en «knapt merkbar» forskjell.
- Det omsøkte tiltaket som helhet og de bygningsmessige grepene som er tatt viser at søknaden medfører mindre nedbygging av strandsonen enn planen åpner opp for.
- Klager anser tomten som ferdig utbygd dersom fritidsbolig nr. 5 blir godkjent.
- Kommunen kan sette vilkår for dispensasjon.
- Klager kan ikke se at det er høyere terskel for å gi dispensasjon på bakgrunn av at planen er under 5 år.
- Klager konkluderer med at fordelene er større enn ulempene.
- Klager viser til at kommunen har vært positiv til fritidsboliger.

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

## Vurdering

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan nr. 4084 – Visnes Havn – godkjent 09.05.2022. Omsøkt område (FB1) er regulert til fritidsbebyggelse. Planbestemmelsene § 7 sier følgende:

*«Innenfor området tillates det oppføring av inntil 4 fritidsboliger. Fritidsbolig skal ikke overstige 80 m<sup>2</sup> BYA per stk. Fritidsbolig kan oppføres sammenhengende eller frittliggende.»*

Det er tidligere godkjent oppføring av fire fritidsboliger innenfor område FB1. Søknaden omfatter dispensasjon fra planbestemmelsene § 7, for oppføring av en femte fritidsbolig.

Etter pbl § 19-2 (2) skal ikke gis dispensasjon:

- Dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens

formålsbestemmelse

eller nasjonale og regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt.

- Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Begge vilkårene må være oppfylt for at kommunen kan gi dispensasjon.

I klagen anføres det at kommunen har vurdert hensyn bak bestemmelsen feil.

Kommunen har i avslaget vurdert følgende til å være hensyn bak bestemmelsen:

*«Hensynet bak bestemmelsen er å begrense antall fritidsboliger i strandsonen.»*

For å avklare hva som er hensynet bak en planbestemmelse, så må man se hen til planbehandlingen. En gjennomgang av dokumentene i planbehandlingen viser at det har vært et poeng å begrense antall fritidsboliger i strandsonen. Statsforvalteren var kritisk til oppføring av fritidsboliger i strandsonen, og fremmet innsigelse mot reguleringsplanen. Etter forhandlinger og befaringskom Statsforvalteren i Rogaland, i brev datert 23.03.2021 med følgende forslag:

*«Vi kan akseptere en løsning med opptil fire fritidsboliger i område markert med f\_BKB1 i planutkastet sendt 26.februar 2020.»*

Forslagsstiller til reguleringsplanen (klager) fulgte således dette opp i sitt reviderte forslag, og det ble satt begrensning på maks fire fritidsboliger. Antall fritidsboliger har dermed vært et sentralt tema i planprosessen, og kommunen kan ikke se at det er lagt til grunn feil vurdering av hensyn bak bestemmelsen.

Det må videre vurderes om hensyn bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.

Klager har blant annet vist til at omsøkt dispensasjon medfører mindre nedbygging av strandsonen enn planen åpner opp for, samt at klager anser tomten som ferdig utbygd dersom fritidsbolig nr. 5 blir godkjent.

Kommunen viser igjen til at det i planprosessen har vært et sentralt tema å begrense antall

fritidsboliger. Etter kommunens vurdering vil en ekstra fritidsbolig privatisere mer. De godkjente fritidsboligene kan på et senere tidspunkt bygges ut slik at de kan få BYA= 80 m<sup>2</sup>. Klager viser til at det kan settes som vilkår at tomten er ferdig utbygd dersom fritidsbolig nr. 5 blir godkjent, men på lik linje som at det nå søkes om dispensasjon fra planbestemmelsene, kan dette søkes om senere. Dette innebærer at en ekstra fritidsbolig kan føre til både høyere BYA og flere fritidsboliger enn reguleringsplanen legger opp til.

Reguleringsplanen er godkjent 09.05.2022, og er således av nyere dato. Klager viser til det ikke er hjemmel for å sette en høyere terskel for å gi dispensasjon når planen er under 5 år. Kommunen viser til at vilkårene for å gi dispensasjon følger av pbl. § 19-2, og vilkårene er de samme enten det er ny eller gammel plan. Hensyn bak nyere planer vil imidlertid ofte i større grad gjøre seg gjeldende ved dispensasjon fra nyere planer. Når det gjelder dispensasjon fra arealplaner viser kommunen til Ot.prp.nr 32 (2007-2008) side 242 der det fremkommer følgende:

*«Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.»*

*Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Innstrammingen er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenserer fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.»*

Forarbeidene tar til orde for en generell tilbakeholdenhet med å dispensere fra plan. Terskelen for å gi dispensasjon fra arealplan er følgelig høy, og den klare hovedregelen er at planer skal følges inntil de oppheves eller endres.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering anses hensyn bak bestemmelsen å bli vesentlig tilsidesatt. Da vesentlighetsvilkåret ikke er oppfylt, vurderer dermed ikke kommunen om fordelene er større enn ulempene.

### **Kommunalsjef teknisk sin konklusjon**

Kommunalsjef teknisk kan ikke se at det i klagen er fremlagt nye momenter som skulle tilsi at vedtak i delegert sak nr. 1471/23 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

**Vedlegg:**

Gnr. 79, bnr. 188 - Klage på avslag

Avslag på søknad om dispensasjon - gnr. 79 bnr. 188 - Visnes

Situasjonsplan

Gnr. 79, bnr. 188 - Uttalelse til varsel om avslag

Gnr. 79, bnr. 188 - Nybygg - Fritidsbolig nr. 5 - Visnes

Kvittering for nabovarsel

Fasadetegning nr 5

Tegning plan og snitt

Gjennomføringsplan

Erklæring om ansvarsrett

Gjenpart nabovarsel

Vedleggsopplysninger



Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
006/24	Hovedutvalg teknisk og miljø	16.01.2024

## Gnr. 58, bnr. 220 - vedtak i klagesak - parkanlegg og badstue - Kopervik

### Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 1487/23.

Saken sendes til Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

### Sakens bakgrunn

I delegert sak nr. 1487/23 ble det gitt tillatelse til parkanlegg og badstue (bystranden i Kopervik). Tiltaket er godkjent midlertidig i 2 år. Vedtaket ble påklaget av nabo, gnr./bnr. 58/301.

### Klagen

I klagen fremkommer i hovedsak at omsøkt tiltak er i strid med pbl. § 29-4, vedrørende avstandskrav til nabogrense, samt at tiltaket også er i strid med nabolovens § 2.

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

### Vurdering

Omsøkt tiltak omfatter 30 cm sanddekke, plantekasser, treplattung m/solsenger/ryggstøtter og benker, utedusj og badstue. Tiltakene er samlet sett søknadspliktige i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1 første ledd bokstav a), jf. § 20-4. Eiendommen er omfattet av reguleringsplan nr. 334 – Kopervik sentrum – og er regulert til park.

I klagen fremkommer det at tiltaket er i strid med pbl. § 29-4.

Kommunen viser til at hovedregelen i pbl. § 29-4 er at byggverk skal plasseres 4 meter fra nabogrense. Viktige hensyn bak avstandsregelen er blant annet brannsikkerhet, innsyn/utsyn, lysforhold osv. Unntak fra hovedregelen er fastsatt i bestemmelsens tredje ledd:

*Kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i andre ledd eller i nabogrense:*

*a) når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller*

*b) ved oppføring av frittliggende garasje, uthus og lignende mindre tiltak*

Det foreligger ikke skriftlig samtykke fra nabo, og vurderingen videre blir dermed om omsøkt tiltak omfattes av «lignende mindre tiltak», og om kommunen «kan» godkjenne omsøkt plassering.

Omsøkt tiltak er i hovedsak plassert lenger fra klagers grense enn 4 meter, men badstue er plassert i nabogrense. Tiltakene er små elementer, som hverken tar sol, lys eller utsikt fra klagers eiendom. Brannsikkerhet er videre ivaretatt ved vilkår om brannsikring i tillatelsen. Bruken av bystrand-området vil være begrenset, da klimaet ikke innbyr til strandliv så mange dager i året. Noe støy fra badstuen kan forekomme, men badestigen ligger lenger vest på kaien, i motsatt retning fra klagers eiendom. Bading fra kaien må uansett ikke anses å være særlig attraktivt, da dette er en småbåthavn, samt at kommunen har en overvannsledning som kommer ut i sjøen her. «Festplassen» i Stangelandsvågen er en trafikkert og mye brukt plass til ulike aktiviteter. Kommunen mener at dette tiltaket ikke innebærer en vesentlig endring av forholdene for klager, øvrige naboer og omgivelsene ellers. Bystranden ligger midt i sentrum av Kopervik, der det foregår mange ulike virksomheter, og der boliger og næring ligger tett og om hverandre. I denne sammenheng kan ikke bystranda sies å være til vesentlig ulempe for omgivelsene.

Etter ovennevnte vurdering anser kommunen omsøkt tiltak å være et «mindre tiltak», som kan godkjennes midlertidig i to år som omsøkt.

Når det gjelder klagers anførsel knyttet til at tiltaket er i strid med granelova § 2, viser kommunen til at nevnte lov regulerer privatrettslige forhold som bygningsmyndighetene ikke skal ta stilling til ved behandling av søknad om tillatelse, jf. pbl. § 21-6.

**Kommunalsjef teknisk sin konklusjon**

Kommunalsjef teknisk kan ikke se at det i klagen er fremlagt nye momenter som skulle tilsi at vedtak i delegert sak nr. 1487/23 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

**Vedlegg:**

Gnr. 58, bnr. 220 - klage på vedtak

Tillatelse til tiltak - Parkanlegg og badstu - gnr. 58 bnr. 220 - Kopervik

Situasjonsplan

Plantegning

Gnr. 58, bnr. 220 - Parkanlegg og badstu - Kopervik

Kvittering for nabovarsel

Svar på nabovarsel - Sven-Thore Sletten

Nabomerknad - Advokat Knut Magnus Haavik, på vegne av hjemmelshavere

Tegning fasade nord og vest

Tegning fasade sør og øst

Snitt A-A og B-B

Snitt C-C og D-D

Erklæring om ansvarsrett - Prosjektering - LOV HOLDING AS

Erklæring om ansvarsrett - Utførelse - LOV HOLDING AS

Gjennomføringsplan

Erklæring om ansvarsrett

Gjenpart av nabovarsel





Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
007/24	Hovedutvalg teknisk og miljø	16.01.2024

## Vedtak i klagesak - Nybygg, oppføring av driftsbygning - gnr. 74 bnr. 2 - Ytralandvegen 66

### Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 672/23.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

### Saksutredning

#### Saks- og faktaopplysninger

I delegert sak nr. 672/23 ble det gitt avslag på søknad om oppføring av garasje/driftsbygning. Avslaget ble hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl. ) § 11-6, vedrørende arealanvendelsen i kommuneplanen (LNF-formål). Avslaget ble påklaget av ansvarlig søker.

På HTM-møte 17.10.2023 ble saken utsatt for befaring.

På HTM-møte 14.11.2023 ble det avholdt befaring, og HTM fattet følgende vedtak, HTM-sak nr. 107/23:

*«HTM anbefaler dispensasjon fra PBLs § 11-6 etter medhold i samme lovs § 19-2 slik at omsøkte kan oppføres.*

*Bakgrunn for dispensasjonen:*

*HTM finner det naturlig at det på en gård finnes muligheter for å lagre og vedlikeholde maskiner og utstyr under tak. Selv om jorda i dag er utleid, er det fullt mulig for eier/søker å drive jorden selv på et senere tidspunkt, og da trengs maskiner og utstyr for den driften som da etableres.*

*HTM kan her ikke se at vesentlig dyrket mark blir berørt av tiltaket. Arealet oppfattes som veigrunn og "annet areal".*

*HTM anser ikke at regelen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt.*

*Etter en samlet vurdering og befaring på stedet, finner her HTM fordelene vesentlig større enn ulempene om dispensasjon gies.*

*Basert på ovenstående finner HTM betingelsene for å gi dispensasjon etter PBLs §19-2 for oppfylt.»*

Saken ble videre sendt til Statsforvalteren i Rogaland og Rogaland fylkeskommune for uttalelse.

## Klagen

Klagen kan oppsummeres med følgende:

*«Kommunen viser i begrunnelsen for avslaget på dispensasjonssøknaden til at det ikke er «grunnlag» for en driftsbygning på eiendommen. Dette forstår vi som en faktaopplysning som definerer søknadsprosessen, jf. landbruksavdelingens vurdering, og ikke som en del av selve dispensasjonsvurderingen.*

*Bakgrunnen for vår dispensasjonssøknad er at bygningen ifølge kommunen ikke kan defineres som en landbruksbygning. Slik vi ser det vil det likevel være gode grunner for å tillate en slik bygning på landbruksseiendom, men dette må da løses gjennom en dispensasjonssøknad og påfølgende behandling av denne. I kommunens vurdering av dispensasjonssøknaden blir det påpekt at plan- og bygningsloven krever at det først tas stilling til om hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt og etterpå skal det gjøres en vurdering av fordeler og ulemper med tiltaket. I vedtakets konklusjon står det imidlertid at aktuelle interesser «blir satt til side». Vi forstår dette som at interessene ikke blir vesentlig tilsidesatt og legger til grunn at dette har sammenheng med at tiltaket er relativt lite og i liten grad medfører faktiske ulemper for hensynet til jordvern.*

*Argumentene i kommunens avslag fremstår som teoretiske og av prinsipiell karakter, og ikke som en konkret vurdering av situasjonen. Vi mener at selv om det ikke er et formelt driftsgrunnlag for å ha nye driftsbygninger på denne eiendommen, er det likevel naturlig at eieren av en gård har en del maskiner og utstyr og da også behov for lagring av disse. Det å ha et egnet bygg som muliggjør innendørs lagring av slikt utstyr vil også være positivt for både naboer, omgivelsene og landskapet, fremfor å la alt stå utendørs til sjenanse og irritasjon. Foreslått plassering er også i tilknytning til tunet og medfører ingen reell ulempe for jordvernet. Hvis det å endre plassering av redskapshuset kan være med å redusere ulempene for hensynet til jordvern, er vi imidlertid positive til å vurdere en alternativ plassering. Vi ber derfor HTM gjøre en ny vurdering av saken.»*

## Uttalelser

Det er kommet inn uttalelse fra Statsforvalteren i Rogaland og Rogaland fylkeskommune v/ seksjon for kulturarv og plan-, miljø- og samfunnsavdelingen.

### Statsforvalteren i Rogaland:

*«Av hensyn til de nasjonale ansvarsområdene som Statsforvalteren er satt til å ivareta gjennom plan og bygningsloven, har vi følgende merknader i saken:*

*Vi er enig med kommunens landbruksavdeling i at økt bygningsmasse uten et reelt landbruksmessig behov for hverken verksted eller lagerplass, vil kunne tilrettelegge for næringsvirksomhet som ikke er i tilknytning til eiendommens landbruksvirksomhet, i et område der kommuneplanens arealdel utelukkende skal tillate bygninger i tilknytning til stedbunden næring. Dette er svært uheldig, og må tilstrebes å unngå.*

*Videre blir det fra landbruksavdelingen i kommunen poengtert at jordvernet står sterkere i dag, og at det er sterke føringer for at en i langt større grad skal benytte allerede bebygde arealer enn å bygge ned jordbruksareal. Dette er en viktig presisering da det har kommet nye og skjerpede føringer knyttet til jordvern. Regjeringen har nylig lagt frem ny jordvernstrategi. Strategien har et nytt og betydelig skjerpet mål for maksimal omdisponering av matjord, og nye konkrete tiltak for å nå dette målet. I den nye jordvernstrategien er målet for omdisponering av dyrkamark satt til maksimalt 2000 dekar pr år. Dette må igjen føre til en innskjerping i regional og lokal arealforvaltning på regionale og lokale nivåer. Fylkestinget har i juni 2023 revidert det regionale jordvernålet fra maksimalt 400 til 200 dekar omdisponering av dyrka jord i året.*

*Ved å avsette område til LNF-formål herunder i kommuneplanen, har kommunen vedtatt at*

*landbruket skal ha hovedprioritet her. Ved å tillate en garasje i strid med formålet, vil kommunen gå imot intensjonen bak formålet i kommuneplanen. Det er viktig at kommunen er tro mot kommuneplanen som det styringsdokumentet det er ment å være.*

*Vi vil på bakgrunn av det ovenstående fraråde at det blir gitt dispensasjon som omsøkt. En dispensasjon er i strid med LNF-formålet i kommuneplanen, og vi mener at fordelene med en dispensasjon ikke er større enn de ulempene dette vil innebære for landbruket i området. Vi minner om at vi som uttaleinstans skal ha kommunens vedtak når dette er gjort.»*

#### Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv:

*«Ut frå vurderingar av kart og flyfoto og søk i kulturminnedatabasar, kan vi ikkje sjå at det omsøkte tiltaket vil komme i konflikt med automatisk freda kulturminne. Dette er kulturminne som er freda i medhald av Kulturminnelovens § 4. Det er markert eit kulturminne - ID 65632 - noko SA for omsøkt tiltak, men dette er skildra som ei naturdanning og har status som «ikkje freda». Vi har på den bakgrunn ingen merknader til tiltaket, utover at ein under opparbeidinga av området prøver å unngå inngrep i /skade på eventuelle kulturlandskapstrekk som steingardar, eldre vegar/stiar, bakkemurar, tufter m.m.*

*Fylkesdirektøren vil også understreke at sjølv om det pr. i dag ikkje er kjent automatisk freda kulturminne i planområdet, må eventuelle funn ved gjennomføringa av planen straks bli melde til Rogaland fylkeskommune, og alt arbeid må stansast inntil vedkommande myndigheit har vurdert/nærare dokumentert funnet, jfr. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.»*

#### Rogaland fylkeskommune, plan-, miljø- og samfunnsavdelingen:

*«Fylkesdirektøren anser tiltaket som motstridig med overordnede planer da tiltak og nedbygging av areal med LNF-formål skal særlig unngås. Det er ikke nok at dagens bruk av landbrukseiendommen ikke benytter arealet til formålet og ønsker omdisponering. Omdisponering av areal åpner for uheldig utvikling av landbruksareal, og ved å gi dispensasjon fra omsøkte tiltak skapes også uheldig presedens i andre tilsvarende saker om unødig nedbygging av LNF-arealer. Det er i tillegg sterke føringer for at en i langt større grad skal benytte allerede bebygde arealer og heller tillate erstatningsbygg, enn å bygge ned jordbruksareal. Tiltaket er i strid med LNF-formålet i kommuneplanen, ettersom det ikke er driftsgrunnlag for denne bygningen. Ifølge Karmøy kommunes LNF-kartlegging ligger eiendommen i et viktig jordbruks- og naturområde. Det er ikke selvstendig landbruksdrift på eiendommen, og jordbruksareal er leid ut til bruk med aktiv drift. Det er allerede en driftsbygning på eiendommen, og det er ikke selvstendig jordbruksvirksomhet på eiendommen. Det er ikke dokumentert et landbruksmessig behov for ny driftsbygning. Fylkesdirektøren stiller seg bak kommunens vurdering og fraråder at det blir gitt dispensasjon til tiltaket.»*

#### Kommunens landbruksavdeling:

*«Alle landbrukseiendommer omfattes av jordloven (jfr. § 1). Omsøkte eiendommen ligger i et Område som i gjeldende arealplan (kommuneplanens arealdel) prioriterer landbruk-, natur- og friområde (LNFområde). Kommunens digitale markslag viser at jordbruksareal berøres av tiltaket. I følge kommunens LNF-kartlegging ligger eiendommen i et viktig jordbruks- og naturområde.*

*Den landbruksmessige driftsenheten består av gnr. 74, bnr. 2. Totalarealet på driftsenheten er 306,3 dekar – hvorav 69,2 dekar er definert som jordbruksareal (22,1 dekar fulldyrka jord og 47,1 dekar innmarksbeite). Driftsenheten er registrert med følgende bygninger; våningshus, driftsbygning, 2 garasjer og naust. Opplysningene er hentet fra kommunens digitale kartverk (GISLINE-Innsyn), Gårdskart fra NIBIO og jordregisteret. Det er ikke selvstendig landbruksdrift*

på eiendommen, og jordbruksareal er leid ut til bruk med aktiv drift. Det er allerede en driftsbygning på eiendommen, og det er ikke selvstendig jordbruksvirksomhet på eiendommen. Det er ikke dokumentert et jordbruksmessig behov for ny driftsbygning fra jordleier. Søker argumenterer med at det landbruksmessige behovet for driftsbygningen er i forbindelse med skogbruksressursene på eiendommen, og at det er behov for lagerplass til store og dyre maskiner som eier har kjøpt inn i forbindelse med dette. Kommunens rådgiver på skog er derfor blitt tatt med i vurderingene rundt det driftsmessige behovet for en driftsbygning for skogbruket.

Det er riktig at det i løpet av de siste årene er tatt ut skog på deler av eiendommen. Dette er det imidlertid utført av en profesjonell skogsentreprenør, AT Skog. Behovet for at skogeier har gått til innkjøp av store, dyre maskiner er derfor ikke relevant i denne sammenheng. Gjenværende skog er for ung og for lite areal til å kunne hogges nå. Skogbruket har et langsiktig perspektiv, og den faglige vurderingen er at det ikke er faglig forsvarlig å hugge gjenværende skog her før det er gått flere tiår.

I følge NIN kartlegging ligger også en del av det som i dag er registrert som skog innenfor registrert kystlynghei. Det vil derfor ikke kunne drives kommersielt med skogbruk på disse arealene. Beskrivelsen av skogsutstyr som skal lagres, står på ingen måte i stil med de skogressursene som finnes på eiendommen. Dersom det skulle være snakk om vedproduksjon på de skogsarealene som gjenstår, vil det heller ikke være behov for en driftsbygning av denne størrelsen.

Deler av arealet der omsøkte driftsbygning skal ligge er i markslagskartet registrert som fulldyrka jord.

På grunnlag av tilgjengelige ortofoto og innsendt søknad om driftsbygning, ser vi at det i løpet av det siste året etablert en velteplass for tømmer på dette arealet. Dette tiltaket er et søknadspliktig tiltak etter landbruksveiforskriften, og er derfor ulovlig. Kommunen har godkjent en jordleieavtale som omfatter alt jordbruksareal på eiendommen, i tillegg til utmarksarealer. Det er ikke spesifisert hvor stor del av utmarksarealet som er leid ut. Jordleier har også søkt om produksjonstilskudd på arealet i siste søknadsomgang i 2022. Kommunens landbruksavdeling mener det derfor er helt klart at eier i dag ikke disponerer noe av eget jordbruksareal, og heller ikke deler av, eller hele utmarksarealet, slik det er oppgitt i dispensasjonssøknaden. Vi kan derfor ikke se at det er et landbruksmessig behov for bygningen.

Ortofoto fra 2021 viser at arealet er i samsvar med AR5 klassifiseringen som viser dyrka mark. Om dette er overflatedyrka jord slik søker påstår, eller fulldyrka jord har liten praktisk betydning i denne saken. Plassering av en bygning som ikke er relatert til landbruksdriften, vil kreve omdisponering av jordbruksareal etter jordloven § 9. I tillegg er etablering av omtalte traktorvei i øst et søknadspliktig tiltak etter landbruksveiforskriften. Jordvernet står sterkt i dag. Det er i tillegg sterke føringer for at en i langt større grad skal benytte allerede bebygde arealer og heller tillate erstatningsbygg, enn å bygge ned jordbruksareal. Søker argumenterer med at eldre driftsbygning må beholdes, fordi den kan benyttes til en eventuell fremtidig selvstendig landbruksdrift. Det er tidligere blitt hevdet at den i dag ikke er egnet hverken som verksted eller lagringsplass for maskiner. Vi går derfor ut fra at en i fremtiden ser for seg at dette bygget skal brukes til husdyrhold. Hold av husdyr setter stadig større krav til bygninger, og kommunen kan ikke se for seg at nåværende bygning en gang i fremtiden kan holde fremtidige krav uten store ombygginger. Landbruksfaglig kan vi derfor ikke se at dette er god argumentasjon for å øke bygningsmassen på bruket. Økt bygningsmasse uten et reelt landbruksmessig behov for hverken verksted eller lagerplass, vil kunne tilrettelegge for næringsvirksomhet som ikke er i tilknytning til eiendommens landbruksvirksomhet, i et område der kommuneplanens arealdel utelukkende skal tillate bygninger i tilknytning til stedbunden næring. Det presiseres at det skal være oppgående selvstendig landbruksdrift, og ikke fremtidige planer om drift.

*Kommunens landbruksavdeling er på bakgrunn av dispensasjonssøknaden fortsatt har sterke innvendinger til behov og plassering av omsøkte verksted og lager for maskiner på gnr. 74, bnr. 2.»*

### **Merknad fra nabo**

Eier av 74/16 har følgende merknad:

*«Det fremkommer av nabovarsel at bygget skal settes opp noe innpå fulldyrka jord. Det er 108 kvm stort og område er regulert LNF. Normalt kreves dispensasjon fra jordloven. Om kommunen aksepterer søknad uten disp ønsker jeg å vite begrunnelse for avgjørelse. Jeg håper kommunen ikke forskjellsbehandler når naboer skal søke om liknende bygg på sine eiendommer. I des 2009 på samme eiendom ble det utført ein ulovlig oppmåling som fikk store konsekvenser for naboeiendommen og den gang felleseie 74/2,16. Det pågikk en jordskiftesak mellom mai 2009-nov 2012 på 74/16 som betød at kun Jordskifteretten sammen med berørte parter kunne utføre oppmåling med endring av grenser på alle eiendommer på Gnr 74.»*

Tilsvaret fra søker:

*«Ansvarlig søker ser det slik at det er minimalt vi kan svare på i denne merkningen. Som innsender av merknad til nabovarsel går vi ut fra at Ytreland får tilsendt vedtaket i saken når dette er klart. Vi vil ta en ekstra sjekk og sørge for at hun får nødvendige papirer dersom hun ikke står som mottaker på kopi. Likheter for naboer antar vi kommunen vurderer fra sak til sak og i henhold til gjeldende regler og bestemmelser.»*

### **Vurdering**

Oppføring av garasje/driftsbygning er søknadspliktig i medhold av pbl. § 20-1 første ledd bokstav a), jf. § 20-2. Eiendommen er avsatt til landbruks-, natur- og friluftsfremål (LNF-formål) i kommuneplanen. I LNF-områder skal bygging/deling kun skje i tilknytning til stedbunden næring, og da det ikke er tilfelle i denne saken så er tiltaket avhengig av dispensasjon fra formålet i kommuneplanen.

Etter pbl § 19-2 (2) skal ikke dispensasjon gis:

- Dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt.
- Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Begge disse vilkårene må være oppfylt for at kommunen kan gi dispensasjon.

I klagen fremkommer det i hovedsak at avslaget forstås som at hensyn bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side, samt at argumentene i avslaget fremstår som teoretiske og av prinsipiell karakter.

Det må først vurderes om hensyn bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.

De generelle hensyn bak at et område avsettes til LNF-formål er å ivareta landbruksproduksjon og/eller sikre naturområder med spesielle naturkvaliteter og/eller spesiell betydning for friluftslivet. Dette er arealer som i det vesentlige skal være ubebygget, eller bare bebygget i tilknytning til landbruket og for bruk av området til friluftsliv.

Omsøkt eiendom er en landbruksmessig driftsenhet med et totalareal på 306,3 dekar, hvorav 69,2 dekar er definert som jordbruksareal (22,1 dekar fulldyrka jord og 47,1 dekar innmarksbeite). Det er ikke selvstendig landbruksdrift på omsøkt eiendom, og jordbruksareal er leid ut til bruk med aktiv drift. Både i dispensasjonssøknaden og klagen er det fremhevet et behov for maskiner og

utstyr, samt lagring av disse. Det er i hovedsak vist til at behovet knytter seg til landbruksdriften, og hogst av skogsområder. Dette behovet er konkret vurdert av kommunen i forbindelse med søknadsbehandlingen, og kommunen er ikke enig med klager at avslaget er av prinsipiell karakter. Kommunen viser til at det ikke er behov for skogbruksmaskiner, da skogen er tatt ut av entreprenør, og ikke av tiltakshaver selv. Fremtidig uttak av skog ligger langt frem i tid, da gjenværende skog er for ung og har for lite areal til å kunne hogges nå, og den faglige vurderingen fra kommunens rådgiver for skog er at det ikke er faglig forsvarlig å hogge gjenværende skog før det er gått flere tiår. Kartlegging viser at en del av arealet som er vist som skog ligger innenfor registrert kystlynghei, og det vil derfor ikke kunne drives kommersielt med skogbruk på disse arealene.

Omsøkt bygning vil videre beslaglegge et areal som inntil nylig har vært fulldyrka areal. At det har blitt benyttet til tømmervelteplass uten tillatelse, kan ikke begrunne en dispensasjon for en bygning på dette arealet. Jorda er leid ut i sin helhet og jordleier har fått tilskudd for driften av det. Dette arealet kan derfor ikke tas ut av jordleiers avtale og kan heller ikke tas ut av driften som det er gitt tilskudd til.

Eksisterende driftsbygning kan godt brukes til lagring inntil det blir aktuelt med husdyrhold igjen. Dersom denne bygningen ikke er egnet for formålet, vil kommunen være positiv til en ombygging. Ombygging kan gjøres på en slik måte at den også i framtida kan benyttes til husdyrhold. Framtidig husdyrhold vil uansett kreve ombygging for å oppfylle moderne krav til husdyrbygninger.

På bakgrunn av vurderingen ovenfor kan ikke kommunen se at det er grunnlag for en ny driftsbygning på eiendommen. Landbrukshensyn blir vesentlig satt til side ved omsøkt tiltak, og vilkår for dispensasjon etter pbl. § 19-2 er ikke oppfylt.

#### **Kommunalsjef teknisk sin konklusjon**

Kommunalsjef teknisk kan ikke se at det i klagen er fremlagt nye momenter som skulle tilsi at vedtak i delegert sak nr. 672/23 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes, og sendes videre til Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

#### **Vedlegg:**

Gnr. 74, bnr. 2 - Uttalelse fra Rogaland fylkeskommune

Gnr. 74, bnr. 2 - Uttalelse fra Statsforvalteren i Rogaland

Gnr. 74, bnr. 2 - Uttalelse fra Rogaland fylkeskommune

Vedtak i klagesak - Nybygg, oppføring av driftsbygning - gnr. 74 bnr. 2 - Ytralandvegen 66

Gnr. 74, bnr. 2 - Klage på vedtak

Gnr. 74 bnr. 2 - Avslag - Nybygg, oppføring av driftsbygning - Ytralandvegen 66

Gnr. 74, bnr. 2 - Nybygg, oppføring av driftsbygning - Ytralandvegen 66

Følgrebrev

Kvittering for nabovarsel

Gjenpart nabovarsel

Svar på nabovarsel - Wenche Ytreland - Merknad

Situasjonsplan

Tegning - Plan og snitt A

Tegning - Fasader

Ledningskart

Landbrukskart

Markslagskart

Markslagskart

Gnr. 74, bnr. 2 - Søknad om dispensasjon

Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel

Gnr. 74, bnr. 2 - Oppføring av driftsbygning - landbruksfaglig uttalelse

Oversiktskart 74.2



Saksbehandler: Elina Jøsang Nilsen

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
008/24	Hovedutvalg teknisk og miljø	16.01.2024

## Plan 5010-1 - vedtak om mindre endring - Varaneset Fosen - vedr. vegbredde, byggegrense og formål mm. Gnr. 106, bnr. 26, mfl.

### Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

1. Hovedutvalg teknisk og miljø godkjenner reguleringsendring – plan 5010-1 – del av godkjent reguleringsplan for Varaneset Fosen – plan 5010 – med tilhørende reguleringsbestemmelser (vist på kart sist datert 16.01.24).
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.

## Bakgrunn for saken

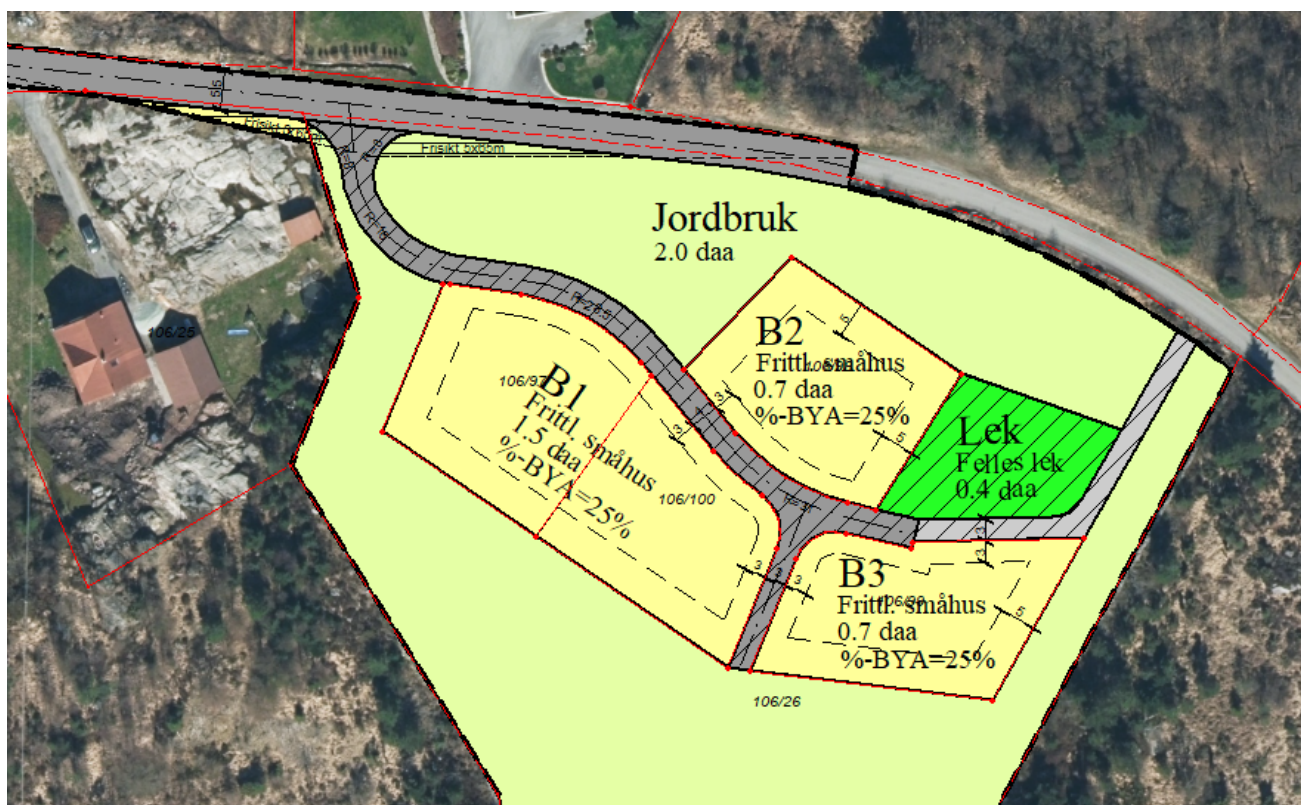
### Fakta og eiendomsforhold

Ved brev datert 11.12.23 fremmer Iverk AS på vegne av Moksheim Hage AS forslag til endring i godkjent reguleringsplan for 5010 – Varaneset Fosen, vedtatt 12.11.2009.

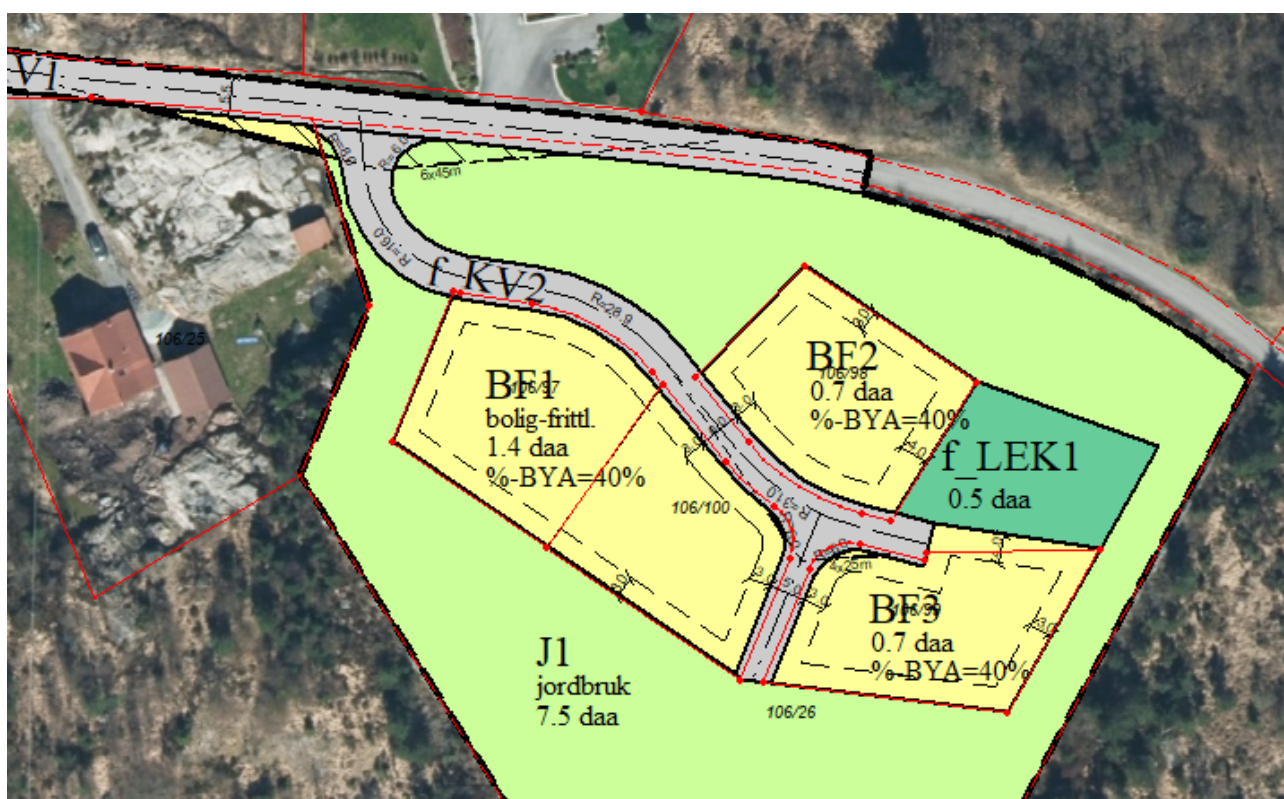
Omsøkte endring går ut på å justere tillatt bebyggt areal fra 25 % til 40 % i tråd med «dagens standard» for frittliggende boligbebyggelse. Videre åpnes det for ulike takformer. Vegbredden endres til 6 meter i henhold til kommunalteknisk norm. Byggegrenser justeres tilsvarende for å oppnå samme utbyggingsareal. Gangvegen i nordøst tas ut da etablering av frisikt vil kreve større terrenginngrep. På grunn av kort avstand vurderes det på denne bakgrunn at det ikke er behov for en ekstra adkomst i tillegg til KV2. Lekeplassen økes med 60 m<sup>2</sup>. Planen åpner opp for maks 6 boenheter



i form av tomannsboliger, eneboliger og eneboliger med sekundærleilighet.



Figur 1: Utklipp av gjeldende reguleringsplan.



Figur 2: Utklipp av forslag til endring.

## Saksbehandling

Varsel om igangsetting av reguleringsarbeid er gjort i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 12-14. Frist for merknader var satt til 30.11.23.

Det er kommet inn 2 merknader til oppstart av planarbeidet. En uttalelse fra offentlige myndigheter og en merknad fra private.

1. Statsforvalteren i Rogaland ..... 29.11.23
2. William Louis Park (gnr. 106, bnr. 25) ..... 03.11.23

De innkomne uttalelsene er vurdert under og ligger vedlagt i sin helhet.

### Sammendrag og vurdering av uttalelser

#### 1. Statsforvalteren i Rogaland:

Planen er forholdsvis gammel og i strid med kommuneplanen. Kommunen må vurdere behovet for om denne planen skal realiseres. Planen er i strid med nye føringer knyttet til jordvern og det er stor sannsynlighet for at en slik plan, ikke ville blitt godkjent i dag. De viser til et utklipp fra det oversendte forslag til planstrategi og kommuneplanens arealdel: «Der arealreservene er i konflikt med jordvern og natur, er det naturlig å vurdere tilbakeføring til landbruk, natur og friluftformål».

Nye nasjonale og regionale jordvernmål, og en langt mer restriktiv holdning til nedbygging av natur tilsier at kommunen i dette tilfelle bør vurdere dette som et område som bør forbli LNF.

#### Forslagsstillers kommentar:

Plankonsulenten understreker at planområdet ble godkjent til kombinert jordbruk/boligformål i 2009. Hele Fosnanes vises som LNF i kommuneplanen inkludert denne og andre detaljreguleringer i området. Fosnanes har historisk vært attraktivt område å bosette seg. Utbygging av planområdet er påstartet i tråd med gjeldende regulering, det er godkjente tiltak som er påbegynt. Det vil være urimelig for eiendomsutvikler som har investert tid og ressurser å vurdere tilbakeføring til LNF på dette tidspunkt.

#### Kommunalsjef teknisk sin kommentar:

I eldre kommuneplan (2008-2019) var området avsatt til «Spredt boligbebyggelse», men i kommuneplan av 2014-2023 er område kun avsatt til LNFR. Reguleringsplan 5010 – Varaneset, Fosen, vedtatt 12.11.2009, er laget i henholdt til eldre kommuneplan. Administrasjonen kjenner ikke til at denne endringen er gjort med overlegg og det er ingen vurderinger for at denne planen skulle utgå som et utbyggingsområde i rulleringen av ny kommuneplan. Det må derfor tolkes dithen at dette er et uheldig resultat av at vedtatt reguleringsplan ikke er fanget opp, under rulleringen av

kommuneplanen. Vi viser også til vurderingene gjort i kapitlet «vurdering» under.

## **2. William Louis Park – gnr: 106, bnr: 25, 03.11.2023:**

Deler av hans tomt blir brukt uten tillatelse fra han.

### Forslagsstillers kommentar:

Merknaden gjelder areal satt av til frisktlinje over gnr.: 106, bnr.: 25. Gjeldende frisktlinje er 5x65m, ny frisktlinje er 6x45m. Det er en ubetydelig endring i planforslaget.

### Kommunalsjef teknisk sin kommentar:

Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.

### **Konsekvensutredning**

Planen er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens andre del V *Konsekvensutredninger for tiltak og planer etter annet lovverk*, kapittel 14 med tilhørende *Forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven*.

Tiltaket faller ikke inn under forskriftens kriterier og skal derfor ikke konsekvensutredes.

### **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 vil etter kommunalsjef teknisk sin vurdering ikke ha noen merkbare konsekvenser for barn og unges fysiske leke- og øvrige aktivitetstilgjengelighet.

### **Endringsforslagets konsekvenser for naturmangfoldet:**

Det følger av naturmangfoldloven § 7 at prinsippene i loven §§ 8–12 skal legges til grunn som retningslinjer for behandling av saken og at det skal gå fram av saksframlegget hvordan disse prinsippene er vurderte og vektlagt. Opplysninger om biologisk mangfold er sjekket i Temakart Rogaland, Naturbase og Artsdatabanken sitt artskart.

Planområdet er ubebygget i dag, men det er flere boliger både nord, vest og sør for planområdet.

Markaslaget for selve planområdet er kategorisert som skog (barskog) i AR5 registeret.

Det er to sensitive arter som overlapper planområdet. Disse artene er sjekket opp i databaser av naturforvalter i kommunen. Konklusjonen er at det ikke er registrerte sensitive arter som trenger hensyntaking i planområdet.

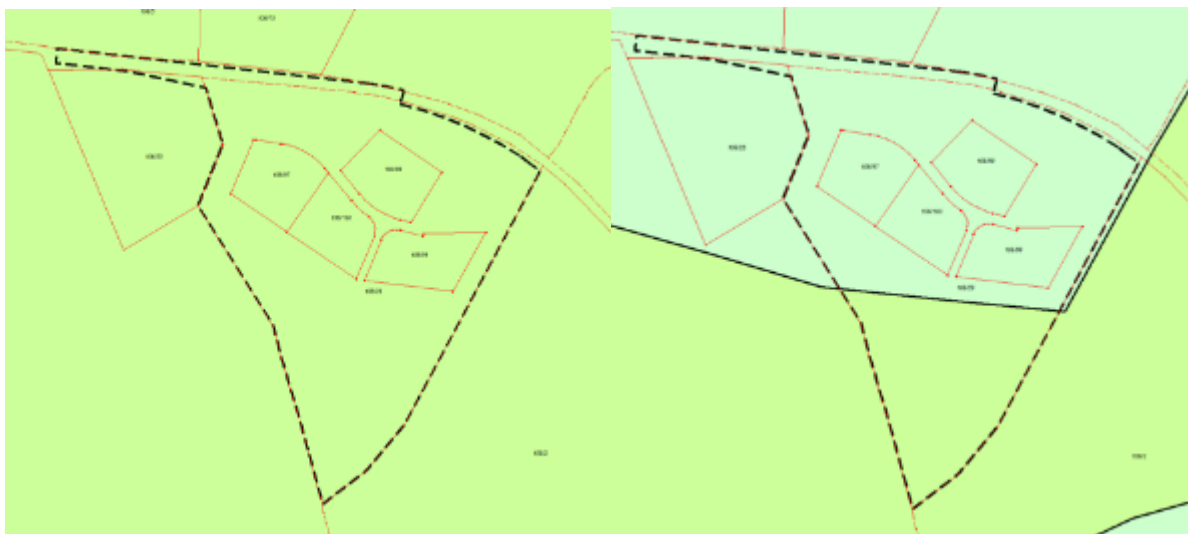
Det er ikke registrerte andre prioriterte arter, trua eller nær trua arter, utvalgte naturtyper eller nær trua naturtyper i området. Arealet ligger ikke innenfor INON-område. I forbindelse med planarbeidet kom det heller ikke frem opplysninger fra lokalt hold om spesielle forekomster av biologisk mangfold. Det er derfor ikke grunn til å tro at tiltaket vil påvirke trua eller verdifulle arter eller naturtyper.

Kommunen vurderer derfor kunnskapsgrunnlaget som godt nok, jf. § 8, og at det er tilstrekkelig kunnskap om virkningen på naturmangfoldet. På bakgrunn av dette får føre-var-prinsippet i loven § 9 mindre vekt i denne saken.

Siden arealet ikke blir vurdert å inneha landskapstyper, økosystem, naturtyper eller arter som krever særlig aktsomhet, finner kommunen at området vil tåle den aktuelle belastningen uten irreversibel skade på naturmangfoldet i særlig grad, jf. §§ 10 og 12. Bestemmelsen i § 11 om kostnader ved miljøforringelse blir dermed mindre aktuell i denne saken.

## Vurdering

I denne saken er kommuneplanens arealdel endret etter at gjeldende reguleringsplan 5010 Varaneset Fosen ble vedtatt. Når planen ble vedtatt var området i kommuneplan avsatt til «Spredt boligbebyggelse» som er et underformål av Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR). I dag er hele området i kommuneplan avsatt til kun «LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag». Administrasjonen kjenner ikke til at denne endringen er gjort med overlegg, og antar at endringen skjedde som et resultat i at reguleringsplanen ikke ble fanget opp og fastsatt som et utbyggingsområde i rulleringen av kommuneplanens arealdel. Alle reguleringsplaner er gjeldende så lenge det er samsvar mellom reguleringsplanen og kommuneplanens arealdel. I dette tilfelle er det motstrid mellom reguleringsplanen og kommuneplanen, og resultat av dette vil være at etablering av bolig vil være i strid med kommuneplanens arealdel i dag. HTM må derfor ta stilling til om det skal konkluderes med at endringen ikke er gjort med overlegg og at dette er et område som fremdeles skal videreføres som utbyggingsområde.



*Figur 3: Utklipp av gjeldende kommuneplan til venstre og tidligere kommuneplan til høyre. Reguleringsplanens avgrensning er vist med svart stiplet strek.*

Videre må 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 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.

Det har vært flere saker der kommuneplanen ikke har fanget opp gjeldende reguleringsplaner i rullering av ny kommuneplan og hvor det nå er avsatt til LNFR eller friområder. 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.

### **Kommunalsjef teknisk sin samlede vurdering og konklusjon:**

De innkomne merknader er vurdert, men kommunalsjef teknisk finner ikke at det bør foreslås endringer i det foreliggende planforslaget på grunnlag av de synspunkter som kommer fram her. Berørte parter er varslet og er gitt anledning til å uttale seg. Statsforvalteren i Rogaland peker på at området bør utgå som utbyggingsformål og bør forbli LNFR-område.

En fremtidig utbygging i et slikt avsidesliggende område strider imot regionale retningslinjer som ATP og kommuneplanens egen planstrategi. Område vil bli basert på bilbaserte løsninger da planområdet ligger 8 km fra nøkkelfunksjoner som skole, barnehage, butikk og sentrum. På sikt kan det da bli ekstra kostnader for kommunen i form av skoleskysst, hjemmehjelp eller lignende tjenester.

Det vises for øvrig til at fjerningen av formålet med spredt bebyggelse trolig ikke er gjort med overlegg og ville mest sannsynlig vært avsatt til et utbyggingsformål i kommuneplanens arealdel i dag, om en var klar over den gjeldende reguleringsplan. Videre burde også reguleringsplanen vært opphevet, om det ikke hadde vært ønskelig med utbygging i dette området. Oppheving av reguleringsplaner skal følge prosessen som ved å lage en ny reguleringsplan, som varsel om oppstart, 1.gangsbehandling og høring og endelig vedtak i Kommunestyret. Kommunen har ikke startet en slik prosess for denne planen. Tilbakeføring til LNFR-områder bør vurderes grundig i saksfremstillingen til kommuneplanen, videre bør slike reguleringsplaner oppheves.

### **Kommunalsjef teknisk sin konklusjon**

På bakgrunn av det som er sagt over, vil kommunalsjef teknisk anbefale at hovedutvalg teknisk og miljø godkjenner endringsforslaget.

### **Aktuelle lover, forskrifter, avtaler m.m.**

- Plan- og bygningsloven – pbl. (2008). Lov om planlegging og byggesaksbehandling (LOV-2008-06-27-71). Lovdata. <https://lovdata.no/lov/2008-06-27-71>
- Forskrift om konsekvensutredninger. (2017). (FOR-2017-06-21-854). Lovdata. <https://lovdata.no/forskrift/2017-06-21-854>

- Naturmangfoldloven - nml. (2009). Lov om forvaltning av naturens mangfold (https://lovdata.no/forskrift/2017-06-21-854). Lovdata. <https://lovdata.no/lov/2009-06-19-100>

**Vedlegg:**

Plankart - R5010-1

Planbestemmelser - plan 5010-1

Planbeskrivelse - plan 5010-1

Oversiktskart

Uttalelse fra Statsforvalter i Rogaland

Merknad fra William Louis Park

Gjeldende arealplankart



**Saksbehandler:** Bergitte Hatteland Flatebø

**Kommunedirektør/rådmann:** Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
009/24	Hovedutvalg teknisk og miljø	16.01.2024
	Kommunestyret	

## Plan 2023003 - Sluttbehandling - Avløpspumpehus Tjøsvollvatnet - detaljregulering

### Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

1. Kommunestyret vedtar detaljregulering for plan 2023003 - Avløpspumpehus Tjøsvollvatnet med tilhørende reguleringsbestemmelser (vist på kart sist datert 16.01.24), jf. plan- og bygningslovens § 12-12.
2. Planen kunngjøres og grunneiere og rettighetshavere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-12.

## Sammendrag

Planområdet ligger på Sævland, mellom Fylkesveg 547 (Vestre Karmøy veg) i nord og Tjøsvollvatnet i sør.



Figur 1: Lokalisering av planområdet

Hovedhensikten med planforslaget er å sikre areal til oppføring av avløpspumpehus med adkomst, samt omlegging av ledningstrasé utenom Tjøsvollvatnet naturreservat.

Videre er hensikten å tilrettelegge for oppgradering av busslomme for å tilpasse kollektivanlegget til gjeldene krav. I denne sammenheng tilrettelegges det for tilkomst til bolig på gnr. 12, bnr. 126 via kommunal veg, i stedet for dagens direkte adkomst ut i fylkesvegen.

## Bakgrunn for saken

### Faktaopplysninger og eiendomsforhold

Karmøy kommune ved sektor areal- og byggesak har på vegne av sektor VAR utarbeidet forslag til kommunal detaljregulering for plan 2023003 – Avløpspumpehus Tjøsvollvatnet.

Hovedhensikten med planforslaget er å sikre areal til oppføring av avløpspumpehus med adkomst, samt omlegging av ledningstrasé utenom Tjøsvollvatnet naturreservat. Eksisterende ledning som i dag ligger ved/i Tjøsvollsvannet er gammel og skal utgå. Det skal legges nye ledninger, som er en del av en større plan om å føre spillvann til kloakkrensaneanlegg som er under oppføring på Årabrot. Denne pumpestasjonen vil pumpe spillvann fra Sevland og Heiå over høydebrekket før/ved Sevland bro, der selvsfall vil føre spillvann videre til ny planlagt pumpestasjon i Tjøsvollvegen 7 og opp til rensaneanlegget på Årabrot.

Planforslaget omfatter et areal på ca. 3,9 daa.

Planområdet omfatter eiendommene gnr. 12, bnr. 173, 223, 242, 247, 266, 335, 488, 498, 499 som er i privat eie og gnr. 12, bnr. 113, 114, 265, 282 som er i kommunalt eie. Eiendom 12/265 eier kommunen kun 2/3 deler av.



## Forhold til kommuneplan

Planområdet er i kommuneplan avsatt til nåværende LNFR og bolig. Planforslaget vurderes til å være i tråd med kommuneplan, ettersom den konkretiserer bruken for formålene i henhold til dagnes situasjon, og den mer detaljerte bruken som er avsatt i gjeldende reguleringsplaner.

## Forhold til gjeldende reguleringsplaner

Per i dag er det 3 ulike reguleringsplaner som gjelder innenfor planavgrensningen.

- Plan 277 - G/S Tjøsvoll bru – Haringstad, vedtatt 18.03.1997, i hovedsak avsatt til samferdselsanlegg.
- Plan 2011 - Ledningstrase Sæveland, vedtatt 14.06.2005, tilrettelegger for VA-anlegg og ledningstrase.
- Plan 2022 - Vannliljen amfi gnr 12 bnr 223, vedtatt 06.05.2008, regulerer leilighetsbygg med tilhørende anlegg, friluftsområde og avkjørsel fra fylkesveg.

Planforslaget erstatter deler av planene. I plan 277 er det i hovedsak busstopp som omfattes og utvides. I plan 2022 reguleres kryss til fylkesvegen iht. dagnes situasjon, samtidig som adkomstveg justeres noe og gang- sykkelveg kortes ned og endres til fortau. I plan 2011 flyttes plassering av avløppspumpehus og areal for ledningstrasé justeres.

## Eksisterende forhold

Planområdet er hovedsakelig flatt og store deler av det ligger langs Fv 547 mot nord og i grensen til Tjøsvollvatnet naturreservat og ubebygd areal mot sør.



Figur 2: Planavgrensningen over flyfoto

Kryss til fylkesvegen er etablert i den vestligste delen av planområdet og det er opparbeid fellesveg østover som går over i gang-sykkelveg til etablert busslomme og busskur. Bolig på gnr. 12, bnr. 126, beliggende rett øst for busslommen, har direkte avkjørsel ut i fylkesvegen.

Avløpspumpehus er ikke etablert innenfor planområdet per i dag, kun regulert i gjeldende plan. Eksisterende avløps- og overvannsledning som går innenfor deler av planområdet ligger ved/i Tjøsvollsvannet og er gammel.

Det foreligger ingen kjente kulturminneregistreringer innenfor planområdet.

## **Planforslaget**

### **Samferdselsanlegg, kollektivanlegg og avløpspumpehus**

Kryss til fylkesvegen er regulert iht. dagens opparbeide situasjon. Regulert offentlig veg o\_KV1 sikrer adkomst til private eiendommer og pumpehuset som skal etableres innenfor o\_VA1. I område avsatt til avløpspumpestasjon er det lagt opp til utnyttelsesgrad på 70 % og maks mønehøyde på 6 meter.

Teknisk godkjenning skal foreligge før det blir gitt igangsettelsestillatelse for området o\_VA1, videre skal o\_KV1 være ferdig opparbeidet i tråd med plankartet før anlegg innenfor o\_VA1 tas i bruk.

Regulert busslomme er utvidet i forhold til dagens situasjon og vil ved evt. etablering gå ut over dagens avkjørsel til gnr./bnr. 12/126. Det er lagt til rette for at framtidig adkomst til gnr./bnr. 12/126 kan skje via o\_KV1. For å ikke låse plassering av framtidig avkjørsel er det lagt til rette for at adkomst kan skje et sted via område avsatt til SAA2 (kombinert naturområde og veg). Ny avkjørsel til gnr./bnr. 12/126 vil ikke bli opparbeidet i forbindelse med kommunens etablering av ny avløpspumpestasjon med adkomst.

Planen regulerer fortau o\_FO1 som adkomst mellom busstopp og gangfelt, som kobles på den mindre trafikkerte adkomstvegen o\_KV1.

### **Ledningstrase, naturområde, hensynssone og faresone**

Ledning som ligger langs kanten av Tjøsvollvatnet vil flyttes til å ligge langs veg og videre i avsatt trasé SAA1, via naturområde.

Naturområde skal sikres mot naturreservatet og framstå som grønt. Vegetasjonen i området skal i størst mulig grad skånes.

Område SAA1 er kombinert område for Vann og avløpsledning/boligbebyggelse. Både for SAA1 og hensynssonen H180 som er lagt over naturområde gjelder følgende: Det er ikke tillatt å føre opp bygninger eller andre anlegg innenfor område, dette gjelder også påfylling av masser. Unntatt fra bestemmelsene er bygg eller konstruksjoner knyttet til vann- og avløpsledningene. Sprengningsarbeid unngås dersom mulig. Innenfor området skal det søkes særskilt VAR-avdelingen om bygging og graving. Det må utvises stor forsiktighet ovenfor vann- og avløpsledningene ved grave- og sprengningsarbeid innenfor formålet.

Det er avsatt faresone mot flom fra Tjøsvollvatnet.

## Konsekvensutredning

Planen er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens andre del V *Konsekvensutredninger for tiltak og planer etter annet lovverk*, kapittel 14 med tilhørende Forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven.

Tiltaket faller ikke inn under forskriftens kriterier og skal derfor ikke konsekvensutredes.

## Saksbehandling

Planforslaget var 1.gangsbehandlet i Hovedutvalg teknisk og miljø 22.08.2023, sak 080/23, og det ble fattet følgende vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1. gangsbehandling at forslag til detaljreguleringsplan 2023003 for Avløpspumpehus Tjøsvollvatnet, datert 22.08.2023, legges ut til offentlig ettersyn. Berørte grunneiere varsles, jf. plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.

Planforslaget var utlagt til offentlig ettersyn i perioden 08.09 – 20.10.2023.

Følgende uttalelser er kommet ved offentlig ettersyn:

### A: Offentlige myndigheter

- |  |                      |
|--|----------------------|
| 1. Norges vassdrags- og energidirektorat           | 04.10.23             |
| 2. Statens vegvesen                                | 02.10.23             |
| 3. Statsforvalteren i Rogaland                     | 07.09.23             |
| 4. Rogaland fylkeskommune, plan-, miljø og samfunn | 17.10.23 og 19.12.23 |

De innkomne uttalelsene er vurdert og vedlagt. For sammendrag og vurdering se vedlegget «Merknadsvurdering».

### **Endringer til sluttbehandling:**

Fortau langs hele den kommunale adkomstvegen o\_KV1, frem til gangfelt og busstopp, var lagt inn i planen som var utlagt til offentlig ettersyn, blant annet på bakgrunn av krav fra fylkeskommunen. Det ble presisert at fortauet ikke vil bli opparbeid i forbindelse med etablering av avløpspumpehus og adkomstveg. I fylkeskommunen sin uttalelse til planforslaget ble det presisert at et framtidig fortau blir del av det kommunale veinettet, og kommunen antar dermed at fylket vurderer at det ikke er behov for en egen løsning for myke trafikanter i tilknytning til fylkesvegnett i forbindelse med det foreliggende planarbeidet. Det påpekes i denne sammenheng at det er en etablert løsning på nordsiden av fylkesvegen.

Etter en ny vurdering finner ikke kommunen at det er behov for å regulere fortau langs adkomstvegen. Adkomstvegen skal kun betjene 2 boliger og et avløpspumpehus, og vil dermed ha minimalt med trafikk. Kommunal norm sier at fortau skal vurderes langs adkomstveger ved 30

boenheter og at det skal etableres ved 50 boenheter. Ut ifra en trafiksikkerhetsvurdering i tilknytning til det kommunale vegnettet vurderes det dermed at adkomstvegen også kan fungere som adkomst for myke trafikanter som skal til gangfelt eller busstopp.

## Vurdering

### Barn og unge, folkehelse, nærmiljø og friluftsliv

Planforslaget vil være med på å fremme tilgjengeligheten for barn og unge ved å tilrettelegge for justering av busslomme i tråd med eksisterende geometrikrav og bedre trafiksikkerhet. Det reguleres fortau som adkomst mellom busstopp og eksisterende gangfelt. Adkomstvegen, som vil ha minimalt med trafikk, er ut ifra en trafiksikkerhetsvurdering vurdert til å kunne fungere som adkomst for myke trafikanter som skal til gangfelt eller busstopp.

Planområdet sikrer et naturområde mot naturreservatet Tjøsvollvatnet, som kan være med på å sikre en bedre opplevingsverdi i det konkrete området.

### Universell utforming

Prinsipper om universell utforming skal inngå i planlegging av bebyggelse og anlegg. Det vil si at offentlig veg, fortau og tilkomst i så stor utstrekning som mulig blir utformet slik at de kan brukes av alle mennesker på like vilkår. Det skal legges til rette for oversiktlig, trafiksikker og lett orienterbar framkommelighet for gående.

### Naturmangfold

Det følger av naturmangfoldloven § 7 at prinsippene i loven §§ 8–12 skal legges til grunn som retningslinjer for behandling av saken og at det skal gå fram av saksframlegget hvordan disse prinsippene er vurderte og vektlagt.

Planen grenser til Tjøsvollvatnet naturreservat, som er vernet gjennom egen forskrift. Arealet for pumpehus er svært nær vernegrensen. I dette området er det i mange tiår blitt dumpet masser og hageavfall. Vegetasjonen domineres av fremmede arter, samt vanlige norske arter. Det er ikke registrert eller funnet på befaring noen rødlistede arter. Selv om området på eiendommer 12/266 og 12/265 domineres av fremmede arter er det en viktig buffersone mot vannet. Det er opplyst at pumpehuset skal ha tett tank, hvor septikk vil samles opp hvis det blir driftsstans på pumpen, for eksempel på grunn av strømbrydd. Skulle denne tette tanken mot formodning bli full, vil kloakk renne ut i terreng og til reservatet. Dette vil trolig skje svært sjelden/aldri.

Dagens spillvannsledning ligger i Tjøsvollvatnet og er i dårlig forfatning. Det er mistanke om at den lekker til omgivelsene. En ny ledning, hvor spillvann og overvann er separert, samt at traseen flyttes bort fra reservatet, er svært gledelig og viktig for naturmangfoldet og for reservatet. Tjøsvollvatnet har moderat økologisk tilstand i vann-nett.no. Arbeidet med å skifte dagens ledningsnett er derfor en del av kommunens arbeid for å oppnå god miljøtilstand.

Karmøy kommune har god kunnskap om Tjøsvollvatnet naturreservat. Forvaltningsplan for reservatet er under utarbeiding. Kunnskapsgrunnlaget j.fr naturmangfoldloven § 8 ansees som godt. § 9 om

føre-var-prinsippet kommer derfor ikke til anvendelse.

Tjøsvollvatnet som økosystem er svært påvirket av for mye næringstilførsel fra både landbruk og kloakk. Dette arbeides det nå med å begrense. Separasjon av spillvann og overvann, nye ledninger, samt påkobling til offentlig nett fra private utslipp er arbeid som pågår og som vil være bra for naturmangfoldet i vatnet. Tiltaket vil således forbedre forholdene i vatnet. Tiltaket kan også føre til negative konsekvenser, spesielt i anleggsfasen. Det er derfor viktig å lage reguleringsplanbestemmelser som ivaretar naturmangfoldet. Dette vurderes til å være rimelig ut fra tiltakets størrelse sett i lys av naturmangfoldloven §§ 11 og 12 om miljømessige metoder, og at tiltakshaver skal bekoste tiltak for å unngå skade.

Av hensyn til naturmangfoldloven §§ 11 og 12 er følgende bestemmelser innarbeidet i planforslaget:

#### Krav om dokumentasjon og planer

2.2 Ved søknad om igangsettelsestillatelse for tiltak innenfor planen, skal det dokumenteres tiltak for å hindre spredning av fremmede arter. Tiltaksplan for å hindre spredning av fremmede organismer skal godkjennes av kommunen.

2.4 Anleggsområdet skal sikres slik at avrenning og partikler fra gravearbeidet, samt eventuelle forurensninger fra lekkasjer og søl, ikke kan renne ut i naturreservatet. Kommunen skal godkjenne en plan for dette.

#### Fellesbestemmelser

3.5 Før graving skal området undersøkes for fremmede organismer og før tilføring av masser skal massene undersøkes for fremmede organismer (jf. Forskrift om fremmede organismer § 24). Ved funn skal det utarbeides en tiltaksplan godkjent av kommunen, og videre arbeid innenfor planområdet utføres i tråd med tiltaksplanen.

3.6 Bygge- og anleggsarbeid skal ikke foregå i tidsrommet 1. april til 30. juli.

3.7 Under grave- og anleggsarbeid skal det utøves forsiktighet i nærheten av naturreservatet. Anleggsområdet skal sikres slik at avrenning og partikler fra gravearbeidet, samt eventuelle forurensninger fra lekkasjer og søl, ikke kan renne ut i naturreservatet.

#### Naturområde

4.3.1.3 Det tillates skjøtsel av skog og vegetasjon etter skjøtelsesplan, primært for å ivareta naturpreget. Forsiktig hogst og fornying av busk- og trebestand er tillatt. Det må tas hensyn til naturreservatet ved skjøtsel og det skal tas vare på vegetasjonen sin økologiske funksjon ved vedlikehold. Eventuelt uttak av vegetasjon må skje utenom hekketid (ikke mellom 1.april-30.juli).

#### Beredskap

Det er flere punkter som er avdekket med gul farge i ROS-analysen og hvor en bør vurdere avbøtende tiltak og/eller tiltak er sikret i planbestemmelsene der det er vurdert nødvendig. Det er ingen punkt med rødt – uakseptabel risiko og hvor man må iverksette tiltak. Det vises til den vedlagte

ROS-analysen.

### **Økonomiske konsekvenser for kommunen**

I forbindelse med gjennomføringen av planen skal kommunen opparbeide offentlig veganlegg og teknisk infrastruktur. For å gjennomføre tiltakene er kommunen avhengig av å få hånd om/inngå avtaler for de deler av arealene som ikke er i kommunalt eie. Ferdig opparbeidet og godkjente samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal driftes og vedlikeholdes av kommunen. Planen inneholder ellers ikke tiltak som vil belaste kommunes økonomi.

### **Kommunedirektørens samlede vurdering**

Samlet sett følger planforslaget opp kommuneplanens arealbruk. Hovedhensikten med planforslaget er å sikre areal til oppføring av avløpsspumpehus og omlegging av ledningstrasé utenom Tjøsvollvatnet naturreservat. Eksisterende ledning er gammel og skal utgå til fordel for ny ledning som er en del av en større plan om å føre spillvann til kloakkrenseanlegg som er under oppførelse på Årabrot. Planforslaget er utformet slik at verdiene i Tjøsvollvatnet naturreservat sikres.

### **Kommunedirektørens konklusjon**

Forslag til reguleringsplan er behandlet i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven. Det foreligger ikke innsigelse fra fylkeskommune eller statlig fagmyndighet, og planen kan godkjennes av kommunestyret.

Høringsrunden har ikke avdekket vesentlige konflikter knyttet til planforslaget. Kommunedirektøren vil i denne sammenheng vise til den etterfølgende gjennomgang av de enkelte uttalelsene.

Det er i denne gjennomgangen ikke foreslått endringer i planforslaget som betinger nytt offentlig ettersyn.

På bakgrunn av det som er sagt over, vil kommunedirektøren anbefale at planforslaget med tilhørende bestemmelser, datert 16.01.24, godkjennes.

1.

### **Vedlegg:**

Planbestemmelser

Oversiktskart

Plankart

Planbeskrivelse

Notat\_overvasshandtering\_2023003

ROS\_2023003

Notat\_lausmasseskred

Skisse til teknisk plan for VA-anlegg

Merknadsvurdering

Detaljreguleringsplan - Avløpsspumpehus - Tjøsvollvatnet - trekking av administrativ innsigelse

Forespørsel om trekking av administrativ innsigelse fra Rogaland fylkeskommune

Vedlegg 1 - forespørsel om trekking av innsigelse  
vedlegg 2 - forespørsel om trekking av innsigelse  
Vedlegg 3 - forespørsel om trekking av innsigelse  
Uttalelse fra Rogaland fylkeskommune  
Uttalelse fra Norges vassdrags- og energidirektorat  
Uttalelse fra Statens vegvesen  
Uttalelse fra Statsforvalteren i Rogaland



**Saksbehandler:** Elin Davidsen

**Kommunedirektør/rådmann:** Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
010/24	Hovedutvalg teknisk og miljø	16.01.2024

### Samlesak for referatsaker

**Underliggende saker:**

001/24, Gnr. 53, bnr. 74 - Klageavgjørelse





**Saksbehandler:** Åsne Klokkestuen Odéen

**Kommunedirektør/rådmann:** Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
001/24	Hovedutvalg teknisk og miljø	16.01.2024

**Gnr. 53, bnr. 74 - Klageavgjørelse**

**Vedlegg:**



KARMØY KOMMUNE

Dato: 05.01.2024

Arkivsak-ID.: 24/174

JournalpostID: 24/1145

**Saksbehandler:** Elin Davidsen

**Kommunedirektør/rådmann:** Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
011/24	Hovedutvalg teknisk og miljø	16.01.2024

**Samlesak for spørsmål**