



Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
092/22	Hovedutvalg teknisk og miljø	06.09.2022

Vedtak i klagesak - Gnr. 11 bnr. 42 - Enebolig med garasje, forstøtningsmur og oppfylling terreng

Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 477/22.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Hovedutvalg teknisk og miljø 06.09.2022:

Behandling:

Forslag til vedtak i sak HTM 92/22 Gnr. 11 bnr 42 Enebolig med garasje +div., foreslått av Trygve Hagland, Karmøylista

Vedtak i sak HTM 74/22, fremmes i sak HTM 92/22

Midtun fremmet følgende tillegg til Haglands forslag:

HTM ber statsforvalteren vurdere en befaring i saken for å tilstrekkelig belyse saken.

Haglands (KL) forslag med Midtuns tilleggsforslag vedtatt med 6 stemmer mot 3 stemmer (Ap, KrF, MDG) for innstillingen.

HTM- 092/22 Vedtak:

HTM gir etter en samlet vurdering og befaring på stedet dispensasjon fra PBLs § 11-6, etter medhold i samme lovs § 19-2. Det gis også dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser 1-2 og 8-1.

Betingelse for dispensasjon:

Avkjørsel heves slik Karmøy Kommune har beskrevet.

Begrunnelse for dispensasjon.

Tomten er boligområde i kommuneplanen.

HTM kan ikke se at hensynene til natur og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser blir skadelidende om dispensasjon gies her, da stor høydeforskjell og avstand, 44m,

skaper et naturlig skille mot områder brukt i nevnte sammenheng.

Mannesveien danner et naturlig skille mot strandsonen og aktuelle tomt oppfattes ikke som en del av denne

Området mot sjøen er bratt og ulendt og egner seg ikke for ferdsel.

Det er gitt tillatelse til flere boliger i samme område, nærmere sjø enn 50 m. Ingen av naboeiendommene er interessert i å delta i en regulering av området og HTM finner her å kunne tillate omsøkte uten krav om regulering.

Rogaland Fylkeskommune har gitt dispensasjon fra veglovens byggegrense langs fylkesvei. HTM kan her, basert på ovenstående, ikke se at hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt om dispensasjon gies i denne saken.

HTM finner, etter en samlet vurdering av argumentene i saken, fordelene vesentlig større enn ulempene om dispensasjon gies her.

Saken sendes til statsforvalteren for uttalelse.

HTM ber statsforvalteren vurdere en befaring i saken for å tilstrekkelig belyse saken.

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

- I delegert sak nr. 477/22 ble det gitt avslag på søknad om enebolig med garasje, forstøtningsmur og oppfylling terreng.
- Vedtaket ble påklaget av ansvarlig søker i brev datert 28.03.2022.
- I HTM-sak nr. 61/22 ble saken utsatt for befaring.
- På HTM-møte den 21.06.2022 ble det avholdt befaring, og det ble fattet følgende vedtak, saksnr. 74/22:

«HTM anbefaler etter en samlet vurdering og befaring på stedet dispensasjon fra PBLs § 11-6, etter medhold i samme lovs § 19-2. Det anbefales også dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser 1-2 og 8-1

Betingelse for dispensasjon:

Avkjørsel heves slik Karmøy Kommune har beskrevet.

Begrunnelse for dispensasjon.

Tomten er boligområde i kommuneplanen.

HTM kan ikke se at hensynene til natur og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser blir skadelidende om dispensasjon gies her, da stor høydeforskjell og avstand, 44 m, skaper et naturlig skille mot områder brukt i nevnte sammenheng.

Mannesveien danner et naturlig skille mot strandsonen og aktuelle tomt oppfattes ikke som en del av denne.

Området mot sjøen er bratt og ulendt og egner seg ikke for ferdsel.

Det er gitt tillatelse til flere boliger i samme område, nærmere sjø enn 50 m

Ingen av naboeiendommene er interessert i å delta i en regulering av området og HTM finner her å

kunne tillate omsøkte uten krav om regulering.

Rogaland Fylkeskommune har gitt dispensasjon fra veglovens byggegrense langs fylkesvei.

HTM kan her, basert på ovenstående, ikke se at hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt om dispensasjon gies i denne saken.

HTM finner, etter en samlet vurdering av argumentene i saken, fordelene vesentlig større enn ulempene om dispensasjon gies her.

Saken sendes til statsforvalteren for uttalelse.»

· Saken ble oversendt Statsforvalteren i Rogaland og Rogaland fylkeskommune for uttale.

Uttale Statsforvalteren i Rogaland:

«Bakgrunn

Saken gjelder søknad om dispensasjon for oppføring av enebolig med garasje på eiendom 11/42 i Karmøy kommune. Tiltaket krever dispensasjon fra pkt. 8.1 a. i kommuneplanen: «Bebyggelse med tilhørende innhegning kan ikke oppføres nærmere sjø enn 50 meter. Areal for nye boligtomter kan ikke

fradeles nærmere enn 50 meter fra sjø.». Tiltaket krever også dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse pkt. 1.2, om plankrav. Eiendommen er avsatt til boligformål.

Vår vurdering

I 100-metersbeltet langs sjøen skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap

og andre allmenne interesser, jf. plan- og bygningsloven § 1-8.

Det aktuelle området består av et belte med uberørt natur som kan ha verdi for allmenn rekreasjon og friluftsliv. Selv om eiendommen ikke grenser direkte til sjø, ligger den innenfor 100-metersbeltet, jf. pbl. § 1-8 og innenfor 50 meter fra sjø satt i kommuneplanen hvor det skal tas særlig hensyn til natur og friluftsliv. En plassering av bolig her, vil stenge ferdselen gjennom området og privatisere området for allmenheten, i et område hvor allmenhetens interesser skal vektlegges. Det er også registrert flere trua fuglearter i området, blant annet de sterkt trua artene makrellterne og bergand.

En oppføring av bolig her kan ha negative konsekvenser for disse. Vi minner om at alle saker som berører natur, skal vurderes etter naturmangfoldloven (nml.) §§ 8-12, jf. nml. § 7.

En dispensasjon i denne saken kan også gi uheldige føringer for lignende saker langs det aktuelle grøntdraget, og føre til en ytterligere nedbygging av dette som vil svekke allmenhetens interesser og

naturverdiene i området.

Basert på overnevnte vurdering, fraråder Statsforvalteren at det gis dispensasjon.

Vi ber om å få endelig vedtak tilsendt.»

Rogaland fylkeskommune:

Seksjon for kulturarv:

«Fylkesdirektøren viser til søknad om oppføring av einestad, garasje, forstøtningsmur og oppfylling av terrengoppføring på gnr 11 bnr 42 i Karmøy kommune.

Fylkesdirektøren, ved seksjon for kulturarv, har vurdert søknaden som sektormyndighet innanfor kulturminnevern.

Ut frå kart- og arkivsjekk kan vi ikkje sjå at dei omsøkte tiltaka vil komme i konflikt med automatisk freda kulturminne. Vi har på den bakgrunn ingen merknader til søknaden og eventuelt vidare tiltak.

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 tiltaka straks bli meldt til Rogaland fylkeskommune, og alt arbeid må stansast inntil vedkommende myndighet har vurdert/nærare dokumentert funnet, jfr. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.»

Samferdsel:

«Vi viser til kommunens brev, datert 29.06.22, angående dispensasjon fra kommuneplanen for oppføring av nybygg.

Den aktuelle eiendommen er i uregulert område. Rogaland fylkeskommune vil behandle en søknad om dispensasjon fra byggegrense mot fylkesveg 4836 dersom dette blir aktuelt.

Saksbehandling hos oss er gratis, og søknad kan sendes til firmapost@rogfk.no»

Plan-, miljø- og samfunnsavdelingen

«Den omsøkte tomten ligger i et grønndrag mellom eksisterende boligområde i øst, og skråningen ned mot Mannesveien og sjøen i vest. Selv om tomten ikke ligger i direkte tilknytning til sjø, har kommunen i sin behandling pekt på at området kan ha en generell naturverdi, og at en snarveg på tomten gir mulighet for ferdsel for allmennheten. Vi minner om at det i 100-metersbeltet langs sjøen skal tas særlig hensyn til naturkulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, jf. pbl. §1-8.

Vi viser også til retningslinjene for boligbygging i Regional plan for areal og transport på Haugalandet. Det fremgår av pkt 10 i retningslinjene at ny boligbygging skal bygge opp om eksisterende by-, tettsteds- og grendesentre ved at prioritering og rekkefølge i utbyggingen skjer «innenfra og utover» i hvert senter. Fylkesdirektøren mener at kommunen bør prioritere å legge til rette for utbygging av boliger i regulerte områder som ligger mer sentralt i forhold til Åkrehamn sentrum og eksisterende kollektivtilbud. På denne måten kan det også sikres at nye boliger har tilgang til lekeareal, friområder, løsninger for gående og syklende og annen infrastruktur.»

Klagen

Klagen kan oppsummeres i følgende hovedpunkter:

- *«Hoveddelen av omsøkt bolig ligger på knauser med kratt og gress, den lyngbevokste skråningen mot Mannesvegen blir i liten grad berørt .*
- *Selv om boligtomta ligger mindre enn 50 m fra sjø er det sterkt misvisende å kalle dette strandsone da det er stor høydedifferanse opp til omsøkt boligtomt som ligger ovenfor Mannesvegen. Boligen søkes plassert helt i overkant av eiendommen. Det ligger sjøhus langs sjøen nedenfor Mannesvegen.*
Her er fra før bebyggelse ovenfor Mannesvegen fra før fra Nibba og nordover .
Dvs helt naturlig at dette restarealet benyttes til boligområde slik også kommuneplanen legger opp til. Omsøkt boligtomt grenser forøvrig til eksisterende boligtomt er på to sider.
- *Avslaget begrunnes også i konflikt med en sti som går til sjøen via et skar over eiendommen. Stien er igjengrodd og har neppe vært mye brukt , nabo uttaler at de ikke har sett folk gå her de siste 20 årene. Vi kan heller ikke se at omsøkt bebyggelse vil ødelegge denne muligheten, men pga trafikksikkerheten bør det absolutt frarådes å gå rett ut i Mannesvegen her .*
- *Vi vil også minne om at det nylig er gitt tillatelse til flere nye boliger innenfor samme område mindre enn 50 m fra sjøen, med tilsvarende beliggenhet. (gnr 11/ 152, 12/ 76, 12/ 505).*

· Vi mener avslaget vekt legger de «såkalte» ulempene med a gi dispensasjon feilaktig i for stor grad i forhold til den fordel det er å kunne bebygge eiendommen.

Det nevnes spekulative begrunnelser for avslaget : -

- «det kan være dyreliv/ fugleliv/ utsiktspunkt ol som vurderes etter naturmangfaldlova etc»

- «men generelt kan innskrenkning av naturområdet true allerede truede arter»

· Tiltakshaver har kontaktet naboer angående regulering av området, men ingen ønsker å medvirke til dette. Regulering vil som regel bli en omfattende prosess som berører mange eiendommer og uten medvirkning nærmest umulig å gjennomføre.

· Kommunens samferdselssektor har uttalt at hvis det gis dispensasjon bør avkjørsel heves. Dette ser vi ingen problem med å etterkomme.»

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Sektor samferdsel og utemiljø har følgende uttale:

«Kv. 1254 Naravegen fremstår i dag som smal og stedvis uten sikt i kurver. Deler av Naravegen mangler også tilfredsstillende vegbelysning.

Samferdsel og utemiljø kan ikke anbefale mer utbygging i dette området før aktuelt område eventuelt reguleres. Regulering av området bør ha fokus på trafiksikkerhet og se på muligheten for en avlastningsveg for hele eller deler av Naravegen.

Dersom regulering ikke er aktuelt og det gis tillatelse til ny enebolig, må aktuell avkjørsel heves i overgang til Naravegen. Lengdeprofil som viser maks 3 % stigning i en lengde av 3m må sendes inn. Nytt situasjonskart må i tillegg vise frisikt (3x25m) Frisikt som berører annen eiendom må tinglyses.»

Planavdelingen i kommunen har følgende uttale:

«Her bør det stilles krav til plan. Det begrunnes i dårlig trafikkforhold og dårlig tilrettelagt for myke trafikanter/skolevei. Ved å regulere vil man stadfeste avbøtende tiltak i planen.

Selv om det er flere boliger i området i dag, er det ikke ønskelig med mer utbygging før visse punkter er utbedret/belyst. Jeg har også hatt en henvendelse fra eier av 11/104 i høst, som også ønsker å bygge ut eiendommen. Selv om området ikke er lett tilgjengelig, eller lett å ferdes i eller langs, kan det være dyreliv/fugleliv/utsiktspunkt ol. som vurderes etter naturmangfoldlova etc.»

Vurdering

Oppføring av enebolig søknadspliktig i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-2, jf. § 20-1 første ledd bokstav a).

Eiendommen er uregulert, og avsatt til boligformål i kommuneplanen. I uregulerte boligområder langs sjøen gjelder følgende i kommuneplanens bestemmelser pkt. 8.1:

a. «Bebyggelse med tilhørende innhegning kan ikke oppføres nærmere sjø enn 50 meter. Areal for nye boligtomter kan ikke fradeles nærmere enn 50 meter fra sjø.»

Boligen er omsøkt ca. 44 m fra sjøen, og tiltaket er dermed avhengig av dispensasjon fra pkt. 8.1 Tiltaket er også avhengig av dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser pkt. 1.2, vedrørende plankrav.

I klagen vises i hovedsak til at kommunen ikke vektlegger fordelene med dispensasjon tilstrekkelig i

forhold til ulempene, samt at det vises til at stien det vises til i avslaget er gjengrodd, og klager nevner videre andre saker som er godkjent i området.

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 strandsonen skal det etter pbl § 1-8 første ledd tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Disse hensynene skal ikke bli skadelidende om dispensasjon gis.

Omsøkt eiendom består av to teiger, omsøkt bolig er plassert på teigen nærmest sjøen og ligger ca. 44 m fra sjøen. I området der boligen er plassert er det et sammenhengende ubebygd område mellom eksisterende bebyggelse og Mannesvegen/sjøen. Omsøkt bolig og terrengbearbeiding vil bryte det sammenhengende grøntdraget langs Mannesvegen, og øke privatiseringen i strandsonen. Oppføring av bolig i dette området bør avklares i en planprosess, slik at avbøtende tiltak som stier/atkomst til sjøen kan vurderes. Etter kommunens vurdering blir hensyn bak bestemmelsen vesentlig tilsidesatt.

Plankravet skal sikre 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. Plankravet er også viktig for å avklare overordnede forhold som infrastruktur, grøntområder med mer, før utbygging tillates.

Det er fastsatt i kommuneplanen at sjønære områder ikke skal bebygges før det foreligger en reguleringsplan. Det kan gis dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser, men dispensasjon er et unntak i særlige tilfeller. Det betyr ikke at det kan dispenseres på store tomter sentralt i slike områder. Denne tomten er vurdert å ligge sentralt, og kan derfor være en viktig faktor for bruken og verdien av området. Det vil derfor vanskeliggjøre en planprosess, dersom denne tomten låser mulighetene i planen. Dette er ikke et lite restareal, som gjenstår i en krok av boligområdet. Dette er en sentral eiendom i dette området, og vil naturlig bli knyttet til og få glede av en senere utbygging av eiendommene både nord for og sør for denne.

Det er ikke lekeplasser eller friområder innenfor boligfeltet. Eiendommen som bebygges ligger slik til at deler av den vil være naturlig å sette av til friområde og/eller lekeplass. Skråning mot veg er et naturlig friområde/grøntområde. Omsøkte tiltak vil være til hinder for en planmessig regulering og utnytting av området.

Boligen har atkomst fra Naravegen, som er i dårlig stand. Sektor samferdsel og utemiljø, kommunens vegmyndighet, uttaler at det ikke bør tillates mer utbygging før området reguleres. Her er det dårlige trafikkforhold og dårlig tilrettelagt for myke trafikanter/skolevei. Ved å regulere vil man stadfeste avbøtende tiltak i plan. Regulering av området bør ha fokus på trafiksikkerhet og se på muligheten for en avlastningsveg for hele eller deler av Naravegen. Dersom det tillates oppført bolig på eiendommen, og området senere reguleres, vil det ikke være mulig å kreve refusjon for opparbeidelse av veg for denne eiendommen.

Etter kommunens vurdering blir hensyn bak bestemmelsen om plankrav vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon.

Kommunen har sett gjennom de tre sakene det vises til i klagen. Kommunen kan ikke se at de er sammenlignbare med omsøkt tiltak. Gnr./bnr. 11/152 ligger lenger borte fra sjøen enn omsøkt bolig. Gnr./bnr. 12/76 er en erstatningsbolig. Bolig på gnr./bnr. 12/505 er oppført på en tomt som må anses som et restareal. Kommunen minner for øvrig om at vilkårene i pbl. § 19-2 er rettslige vilkår.

Kommunen viser til at Statsforvalteren i Rogaland har frarådet dispensasjon i saken, noe kommunen skal vektlegge i sin dispensasjonsvurdering.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

Kommunalsjef teknisk kan ikke se at det i klagen er fremlagt nye momenter som skulle tilsi at vedtak i sak nr. 477/22 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 11, bnr. 42 - uttalelse fra Statsforvalteren i Rogaland

Gnr. 11, bnr. 42 - Rogaland fylkeskommune - Dispensasjon fra kommuneplanen - oppføring av nybygg - uttalelse

Gnr. 11, bnr. 42 - uttalelse fra Rogaland fylkeskommune

Gnr. 11, bnr. 42 - Svar fra fylkesdirektøren - søknad om oppføring av einebustad, garasje, fostøtningsmur og oppfylling av terreng

Vedtak i klagesak - Enebolig med garasje, forstøtningsmur og oppfylling terreng - gnr. 11 bnr. 42 - Mannes

Gnr. 11, bnr. 42 - Klage på vedtak om avslag

Vedtak om avslag - Enebolig med garasje, forstøtningsmur og oppfylling terreng - gnr. 11 bnr. 42 - Mannes

Situasjonsplan

Uttale samferdsel og utemiljø, enebolig m/garasje.

Gnr. 11, bnr. 42 - Enebolig med garasje, forstøtningsmur og oppfylling terreng - Mannes

Avkjørselsplan

Tegning - Fasade Sør-Vest

Tegning - Fasade Nord-Øst

Tegning - Plan og Snitt

Tegning - Plan og Snitt

11.42