



Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
002/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	17.01.2023

Gnr. 57, bnr. 133 - klagebehandling - Fornyelse av Torget - Torget 5

Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 1440/22.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Vedtak i sak nr. 1440/22 gis utsatt iverksetting i medhold av forvaltningsloven § 42.

Hovedutvalg teknisk og miljø 17.01.2023:

Behandling:

Forslag til vedtak i sak HTM. 02/23. Fornyelse av torg,57/133. Torget5, foreslått av Trygve Hagland, Karmøylista

Saken utsettes for befarng.

Haglands (KL) utsettelsesforslag fikk 1 stemme (KL) og falt.

Innstillingen enstemmig vedtatt.

HTM- 002/23 Vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 1440/22.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Vedtak i sak nr. 1440/22 gis utsatt iverksetting i medhold av forvaltningsloven § 42.

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

I delegert sak nr. 1440/22 gav kommunen rammetillatelse til fornyelse av torg. Tiltaket omfatter ny kaifront med nedtrapping til sjø, utskiftning av overflate inkl. øvre lag av masse, etablering og tilpasning av overvannshåndtering, etablering av arealer til lek og rekreasjon og endring av plassering av «taxihytte». I vedtaket ble det gitt dispensasjon fra kommunedelplanens byggegrense mot sjø, samt formål ferdsel i sjø. Vedtak om rammetillatelse ble påklaget av Advokatfirmaet Eurojuris AS, på vegne av nabo, Simon Lie Eiendom AS.

Klagen

Klagen kan oppsummeres i følgende hovedpunkter:

- Vedtak om rammetillatelse anføres å være ugyldig på grunn av materielle feil og saksbehandlingsfeil.
- Fremkommer av både plan- og bygningsloven og av gjeldende at tiltaket fordrer detaljregulering, og det er ikke søkt om dispensasjon fra plankrav.
- Tiltaket griper inn i eiendom/rettigheter både for klager og en rekke flere eiendommer, og det vises til at det er uklare eiendomsgrenser for en rekke av de berørte eiendommene.
- Mangelfull saksutredning og begrunnelse.

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Vurdering

Fornyelse av torg er søknadspliktig i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1 første ledd bokstav a). Omsøkt tiltak er omfattet av reguleringsplan nr. 125 – Skudeneshavn, og er regulert til torg. I kommunedelplanens bestemmelser § 1-4 er det listet opp hvilke planer som skal gjelde foran kommunedelplanen. Plan nr. 125 er ikke listet opp, og kommunedelplanen gjelder dermed foran reguleringsplanen. Arealformålet i kommunedelplanen for dette området er offentlig veg (oV11).

I klagen vises det til at tiltaket fordrer detaljregulering etter både plan- og bygningsloven og

kommunedelplanen, og at det ikke er søkt om dispensasjon for plankrav.

Kommunen kan ikke se at det er plankrav for omsøkt tiltak. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-1 tredje ledd gjelder gjennomføring av *«større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn»*. Kommunen vurderer ikke omsøkt fornyelse av torg til å være av et slikt omfang at det kreves reguleringsplan i medhold av pbl. § 12-1 tredje ledd.

Kommunedelplanens bestemmelser om plankrav fremkommer av § 1-5 i planbestemmelsene. Plankrav gjelder for områder som er vist som fremtidige byggeområder, samt at det er listet opp spesifikke områder det gjelder plankrav for. Av bestemmelsen fremkommer det videre at plankrav også gjelder for større utbygginger og bruksendringer innenfor nåværende formål bebyggelse og anlegg. Omsøkt tiltak ligger ikke i et område som er avsatt til fremtidig bebyggelse, og er heller ikke listet opp som et område det er plankrav for. Kommunen vurderer videre at omsøkt fornyelse av torg ikke er en større utbygging.

I kommunedelplanens bestemmelser § 8.1 fremkommer det videre at *«alle tiltak som krever endring av arealformålet må fremmes i form av en reguleringsendring.»* Etter kommunens vurdering er omsøkt tiltak i tråd med arealformålet i kommunedelplanen. Som nevnt er arealformålet i kommunedelplanen offentlig veg. Veileder til kommuneplanens arealdel pkt. 3.3.2.1 sier følgende om underformål veg:

«Veg omfatter trafikksystem, herunder overordnet nett for kjøreveger, fortau, torg og plasser, gatetun med videre.»

Torg er således omfattet av formål veg, og omsøkt tiltak som gjelder fornyelse av torg anses å være i tråd med kommunedelplanen. Kommunen kan dermed ikke se at det er plankrav for omsøkt tiltak etter kommunedelplanen.

I klagen er det videre anført at tiltaket griper inn i eiendom/rettigheter til flere eiendommer, og at klager er reell eier av deler av arealet som er omfattet av tiltaket.

Det at det er godkjent tiltak over flere eiendommer, og at flere eiendommer har usikre grenser, kan ikke kommunen se at medfører ugyldighet. Kommunen forutsetter at tiltakshaver har nødvendige avtaler med eventuelle tredjeparter, da dette er tiltakshavers ansvar å ha på plass.

Vedlagt klagen er et kart der det er markert hvilke areal klager mener han er reell eier av. Det er ikke lagt ved noe dokumentasjon som tilsier at klager er eier av disse arealene. De arealene klager mener han er eier av er i stor grad omfattet av koordinatfestede sikre grenser. Dersom klager

mener grensene er feil, kan han rekvirere klarlegging av de usikre grensene, evt. ta saken til jordskifteretten.

Klager viser videre til mangelfull saksutredning og begrunnelse. Kommunen kan ikke se at saksutredningen er mangelfull. Søknaden har vært oversendt for uttalelse til berørte regionale myndigheter, og merknadene fra både klager og øvrige naboer er vurdert grundig i vedtaket.

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. 1440/22 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 57, bnr. 133 - Klage over rammetillatelse
Vedtak om rammetillatelse - Fornyelse av Torget - gnr. 57 bnr. 133 - Torget 5
Gnr. 57, bnr. 133 - uttalelse fra Fiskerlaget Vest
Gnr. 57, bnr. 133 - Uttale om søknad dispensasjon for fornyelse av Torget 5
Gnr. 57, bnr. 133 - uttalelse fra Fiskeridirektoratet
Kommuneantikvarens kommentar
Historisk utvikling torget
Gnr. 57, bnr. 133 - Innvilget søknad om dispensasjon for oppgradering av torget
Følgebrev til søknad om rammetillatelse
Søknad om dispensasjon
Vurderinger nabomerknader
Situasjonsplan
Situasjonsplan - Delområde 1
Situasjonsplan - Delområde 2
Gnr. 57, bnr. 133 - Søknad om rammetillatelse
Gjenpart nabovarsel
Kvittring for nabovarsel
Kvittring for sendt nabovarsel Næringsforeningen
Kvittring sendt nabovarsel Karmsund havn
Svar på nabovarsel - Torget 4 AS - merknad
Svar på nabovarsel - Haakon Magne Lie - merknad
Svar på nabovarsel - Karmsund Havn - merknad

Svar på nabovarsel - Arvid Nornes - merknad
Svar på nabovarsel - Per Opsal - merknad
Svar på nabovarsel - Simon Lie Eiendom AS - merknad
Tegning - Snitt AA BB
Tegning - Snitt CC DD
Tegning - Snitt EE
Tegning - Snitt FF
Tegning - Snitt GG HH
Situasjonskart - Skiltplan
Situasjonsplan - VA-plan
Gjennomføringsplan