



Innkalling

Utvalg:	Hovedutvalg teknisk og miljø
Møtested:	Formannskapssalen, Rådhuset
Dato:	17.01.2023
Tid:	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.

Før møtet blir det befarings i forbindelse med følgende sak:

Sak 1/23 Gnr. 53 bnr. 25 - vedtak i klagesak - vedtak om avslag - Uthus - Austre Karmøyveg 654
Oppmøte: Austre Karmøyveg 654 - innenfor tidsrommet kl. 15.55 - 16.15.

Saksliste

Sak nr.	Sakstittel
001/23	Gnr. 53, bnr. 25 - klagebehandling - Uthus - Austre Karmøyveg 654
002/23	Gnr. 57, bnr. 133 - klagebehandling - Fornyelse av Torget - Torget 5
003/23	Gnr. 15, bnr. 2080 - endring av vilkår i rammetillatelse for bruksendring 3. etasje til bolig - Sjøenvegen 54A
004/23	Gnr. 54, bnr 6 - klagebehandling, vilkår nydyrking
005/23	Plan 4092 - sluttbehandling - Fiskå bolig - detaljregulering
006/23	Plan 1031 - sluttbehandling - Utvidelse av Falnes kirkegård - detaljregulering
007/23	Plan 2134 - sluttbehandling - Skuteberg naust - gnr 2/177 mfl - Detaljregulering
008/23	Plan 2126 - klagebehandling - Amfi Terrasse - detaljregulering - gnr. 13, bnr. 73
009/23	Interkommunal klima- og miljøstrategi, bygg og anlegg
010/23	Samlesak for referatsaker
001/23	Svar på oversendelsesforslag angående turruteplan
002/23	Åkraparken - krav til områdelekeplass oppfylt gjennom bidrag til parken
003/23	Gnr. 22, bnr. 163 - Statsforvalteren i Rogaland - Klageavgjørelse byggesak - pålegg om retting og tvangsmulkt - ulovlig naust
004/23	Gnr. 53, bnr. 44 - Klageavgjørelse i byggesak
005/23	Gnr. 22, bnr. 159 - Statsforvalteren i Rogaland - Klageavgjørelse - byggesak - fasadeendring naust

006/23 Gnr. 22, bnr. 164 - Statsforvalteren i Rogaland - Klageavgjørelse
byggesak - pålegg om retting og tvangsmulkt
007/23 Gnr. 47, bnr. 21 - Klageavgjørelse i byggesak
008/23 Gnr. 141, bnr. 234 - Klageavgjørelse i byggesak
009/23 Gnr. 47 bnr. 63 - Klageavgjørelse i byggesak - dispensasjon
arealformål LNF
010/23 Gnr. 54, bnr. 15 - Klageavgjørelse i byggesak
011/23 Gnr. 64, bnr. 856 -Klageavgjørelse i byggesak - Solstrandvegen -
Terrengendring, murer, platting to nivåer, trapp, hagestue
012/23 Gnr. 60, bnr. 19 - Klageavgjørelse i byggesak
011/23 Samlesak for spørsmål

Karmøy, 06.01.2023

Rune Midtun
leder



Saksbehandler: Åsne Klokkestuen Odéen

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
136/22	Hovedutvalg teknisk og miljø	22.11.2022
001/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	17.01.2023

Gnr. 53, bnr. 25 - klagebehandling - Uthus - Austre Karmøyveg 654

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø tar ikke klagen til følge.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for endelig avgjørelse.

Hovedutvalg teknisk og miljø 22.11.2022:

Behandling:

Forslag til vedtak i sak HTM. 136/22. Klagesak uthus. Austre Karmøyveg 654, foreslått av Trygve Hagland, Karmøylista
Saken utsettes for befaring.

Haglands utsettelesforslag vedtatt med 7 stemmer mot 2 (Ap 1 (Storesund), MDG 1).

HTM- 136/22 Vedtak:

Saken utsettes for befaring.

Saksutredning

Bakgrunn for saken

Saken gjelder klage på vedtak om avslag på oppføring av uthus. I 2021 oppdaget Karmøy kommune at det var oppført flere byggverk på klagers fritidseiendom uten at en hadde søkt om tiltakene. Kommunen sendte brev den 04.11.2021 og ba om redegjørelse. Klager søkte den 12.01.2022 om oppføring av vannhus og lysthus og informerte i søknaden om at vedskjulet som lå mellom de to byggene skulle rives. Den 27.07.2022 ble det fattet to separate vedtak der søknad om oppføring av vannhus ble innvilget og søknad om lysthus/uthus ble avslått.

På eiendommen er det flere byggverk som utgjør et samlet bebygd areal (BYA) på 188,1 m2.

Tiltaket krever dispensasjon fra tillatt BYA og antall bygg etter reguleringsplan for Dalsneset §§ 8 og 9. På klagers fritidseiendom er det tillatt med et samlet BYA på 100 m2 etter planens § 9. I følge

planens § 8 er det videre tillatt med en frittliggende fritidsbolig per tomt, evt. med tilhørende uthus. Kommunens tolkning av denne bestemmelsen er at det samlede arealet kan oppføres i inntil to byggverk i lys av kommuneplanens punkt 8.2 c, tredje pkt.

Klage

Den 19.08.2022 fremsatte Kvala Arkitekter AS klage på vegne av tiltakshaver. Klagen er rettidig.

Klager har følgende anførsler til vedtaket om avslag:

- Klager mener kommunen har gitt en annen beskrivelse av hensynet bak bestemmelsen om tillatt BYA da en kontaktet kommunen på forhånd sammenlignet med begrunnelsen i vedtak om avslag.
- Det er urimelig at vannhuset, som nå er godkjent og er felles for flere eiendommer, medregnes når en skal beregne hvor vesentlig BYA er overskredet. Klager mener derfor at BYA må beregnes på bakgrunn av de tre andre bygningene som står på eiendommen.
- Bygningen har ikke noen påvirkning på friluftsliv eller som privatiserende effekt av området.
- Tomten er unik i både størrelse og form. Derfor er det ingen umiddelbar fare for presedens.
- Kommunen har ikke foretatt en konkret vurdering av hvordan det aktuelle tiltaket påvirker de hensyn som bestemmelsene skal ivareta.

Klagen er vedlagt i sin helhet.

Vurdering av klagen

Etter plan- og bygningsloven § 19-2, andre ledd, kan det søkes dispensasjon fra reguleringsplan dersom «hensynene bak bestemmelsen det dispenseres 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 skal være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Hovedregelen er at arealstyring i en kommune skal skje gjennom arealplanlegging. Anledningen til å gi dispensasjon etter pbl § 19-2 er en unntaksbestemmelse fra denne hovedregelen og er ment til å fungere som en sikkerhetsventil der bestemmelser i lov eller plan medfører urimelige utfall i enkeltsaker. Videre følger det av § 19-2 første ledd at kommunen «kan» gi dispensasjon dersom vilkårene er oppfylt. Dispensasjon er følgelig ikke noe tiltakshaver har krav på selv om de øvrige vilkårene for å gi en dispensasjon er oppfylt.

En reguleringsplan er utarbeidet gjennom en omfattende demokratisk prosess. Det skal ikke være kurant å avvike fra plan. Dette drøftes i forarbeidene til bestemmelsen i pbl § 19-2. Se Ot. prp. nr 32. (2007 – 2008) s. 242 der det framgår:

«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 en 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. Innstramningen er likevel ikke til hinder for at det f.eks dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående

eiendommene.»

Reguleringsplanen for Dalsneset er av nyere dato og utarbeidet i tråd med bestemmelsene for fritidseiendommer i kommuneplanen. Dette innebærer at det er større grunn til å legge vekt på hensynene i plan. Bakgrunnen for at en i reguleringsplan og overordnet kommuneplan har fastsatt at maksimalt tillatt utnyttelsesgrad på fritidseiendommer til 100 m² er etter et ønske om å begrense avtrykket fritidseiendommer setter på omgivelsene. Det er politisk bestemt at en ønsker en ensartet fritidsbebyggelse i kommunen, uavhengig av størrelse på eiendommen.

Klager viser til at en ikke har fått samme begrunnelse for hensyn bak bestemmelsen i forkant av søknaden som det en viser til i avslaget og mener «det er uheldig at forutsetningene som legges til grunn for å vurdere en dispensasjonssøknad endres etter at søknaden sendes inn». Selv om klager har fått en noe annen formulering av hensynene som ligger bak begrensning av BYA på fritidseiendommer betyr ikke dette at forutsetningene som legges til grunn for å behandle dispensasjonssøknaden er endret.

Videre mener klager at det er urimelig at vannhuset, som nå er godkjent og er felles for flere eiendommer, medregnes når en skal beregne hvor vesentlig BYA er overskredet. Klager mener derfor at BYA må beregnes på bakgrunn av de tre andre bygningene som står på eiendommen.

Til dette bemerkes det at klager kunne valgt å skille ut tomt til vannhuset under utarbeiding av reguleringsplanen for området. En annen mulighet er at en i etterkant fradeler en egen tomt til vannhuset.

Hvorvidt vannhuset medregnes når en skal beregne BYA eller ikke har derimot ikke vært avgjørende ved behandlingen av denne saken. Selv om en ikke regner med vannhuset er bestemmelsen om utnyttelsesgrad i reguleringsplanen vesentlig overskredet.

Klager har opplyst i forbindelse med søknaden at samlet BYA på tomten er 145,5 m², der fritidsboligen utgjør 83 m², uthus sør for fritidsbolig 19,5 m², vannhus utgjør 15,5 m² og lysthus/uthus 18,5 m². Det står også et vedskjul på ca 13 m² på eiendommen, men dette har klager opplyst at skal fjernes. Vedskjulet er derfor ikke tatt med i beregningen av BYA.

Under behandlingen av klagen ble det oppdaget at målene som var oppgitt i forbindelse med søknad om dispensasjon ikke samsvarte med størrelsen på byggverkene. Tiltakshaver har etter forespørsel fra kommunen sendt inn oppdaterte mål og samlet BYA fratrukket vedskjulet som skal fjernes utgjør 188,1 m². Av de 188,1 m² er fritidsboligen på 95 m², uthuset på sørsiden 33,2 m², vannhuset 15,2 m² og det omsøkte lysthuset/uthuset 44,7 m².

I vedtak om avslag på oppføring av uthuset ble målene tiltakshaver hadde sendt inn, totalt 145,5 m², lagt til grunn for vurderingen om å avslå dispensasjon fra utnyttelsesgrad. Etter de oppdaterte målene utgjør den samlede bygningsmassen på eiendommen 188,1 m². Det viser seg at overskridelsen er betydelig større enn det en la til grunn da søknaden om dispensasjon ble behandlet. Bebyggd areal er tilnærmet dobbelt så stort som det en tillater etter reguleringsplanen, noe som styrker kommunens vurdering av at formålet med utnyttelsesgrad i reguleringsplan og kommuneplan er vesentlig tilsidesatt.

Permanente endringer i arealutnyttelsen skal skje i plan og ikke gjennom enkeltvis dispensasjon. En dispensasjon fra plan skal fungere som en sikkerhetsventil der utfallet av en reguleringsplan medfører et unntaksvis åpenbart urimelig utfall. Dette er ikke tilfellet i denne saken.

Klager mener at kommunen ikke har foretatt en konkret vurdering av hvordan det aktuelle tiltaket påvirker de hensyn som bestemmelsene skal ivareta. Kommunen er uenig i dette. Under behandling av saken har en vurdert tiltaket i lys av den samlede bygningsmassen på denne konkrete fritidseiendommen og konkludert med at det aktuelle tiltaket er i strid med hensynet bak

bestemmelsen om utnyttelsesgrad på fritidseiendommer i kommunen. Det er på bakgrunn av denne vurderingen at dispensasjon ble avslått.

Ettersom tiltaket etter kommunens syn er i strid med formålet bak bestemmelsen om utnyttelsesgrad har en i vedtaket ikke foretatt en konkret vurdering av om fordelene ved tiltaket overstiger ulempene jf pbl § 19-2.

Kommunen vurderer primært at hensynet bak bestemmelsen om utnyttelsesgrad er vesentlig tilsidesatt, men ved vurderingen av klagen har en likevel gjort en subsidiær vurdering av om fordelene ved å gi dispensasjon er «klart større enn ulempene» jf pbl § 19-2, andre pkt.

Dispensasjonsbestemmelsen fra pbl § 7 av 1985 ble innstrammet ved lovendringen i 2008 og i forarbeidene til bestemmelsen i § 19-2 i ny plan- og bygningslov (ot. prp. nr 32 (2007-2008) s. 242 er det presisert at det etter lovendringen må «foreligge klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.»

Fordelene ved å godkjenne tiltaket er tiltakshavers alene, som ønsker å beholde uthuset. Klager viser til at uthuset bidrar til å øke kvaliteten på uteoppholdsarealet på fritidseiendommen. Det bemerkes at det ikke er den enkelte tiltakshavers interesser og behov som skal vektlegges ved en dispensasjonsvurdering, men areal- og ressursdisponeringshensyn. Kommunen kan ikke se at denne typen hensyn taler for å gi dispensasjon i denne konkrete saken.

Det er i kommuneplanen foretatt en bevisst og ønsket begrensning av anledningen til å bygge ut fritidseiendommer for å unngå at bygningsmassen skal være for dominerende i landskapet. Det er en gjennomtenkt beslutning at en ikke har oppgitt tillatt utnyttelsesgrad i prosent for fritidseiendommer i kommunen. En dispensasjon som svekker plangrunnlaget utgjør en klar ulempe for kommunen.

Klager mener at bygningen ikke har noen påvirkning på friluftsliv eller som privatiserende effekt av området. Kommunen er ikke enig i dette. Å bygge ut en større andel av klagers eiendom enn det som er tillatt i planbestemmelsene, bidrar til en ytterligere privatisering av området.

Etter kommunens syn er ikke fordelene ved å gi dispensasjon «klart større enn ulempene» i dette tilfellet. En dispensasjon fra bestemmelsen om tillatt utnyttelsesgrad for fritidseiendommer i reguleringsplan og kommuneplan vil utgjøre en betydelig ulempe for kommunen. En dispensasjon vil uthule planbestemmelsen i reguleringsplan og kommuneplan.

Kommunen vurderer primært at vilkårene for å gi dispensasjon etter pbl § 19-2 andre ledd, første og andre punkt ikke er oppfylt. Subsidiært, dersom vilkårene etter bestemmelsens andre ledd skulle vært oppfylt, vurderer kommunen at unntaksbestemmelsen om å gi dispensasjon ikke skal benyttes i dette tilfellet, jf. pbl § 19-1.

At kommunen «kan» gi dispensasjon etter § 19-2, første ledd innebærer at det er det opp til kommunens skjønn om en velger å gi dispensasjon fra tillatt utnyttelsesgrad i reguleringsplan og kommuneplan forutsatt at vilkårene i bestemmelsens andre ledd er oppfylt. I vurderingen om dispensasjon skal gis, har kommunen blant annet anledning til å ta hensyn til om utfallet i den konkrete saken kan ha innvirkning på fremtidige dispensasjonsvurderinger.

Klager viser til at tomten er unik i både størrelse og form. Etter klagers syn er det derfor ingen umiddelbar fare for presedens.

Selv om klagers eiendom er av en annen størrelse enn de øvrige som inngår i reguleringsplanen for Dalsneset, er store deler av eiendommen regulert til friområde og befinner seg innenfor 100-metersbeltet. Andelen av eiendommen som er regulert til byggeformål er ikke betydelig større enn andre fritidseiendommer i kommunen. Det bemerkes også at under utarbeidelse av reguleringsplan for Dalsneset var det ønskelig å fradele en større del av eiendommen som er regulert til LNF og ligger

innenfor 100-metersbeltet til hyttetomter, men dette ble ikke godkjent i planprosessen.

Begrensningen til 100 m² i reguleringsplanen er satt i samsvar med bestemmelsene som gjelder for fritidseiendommer i hele kommunen, se kommuneplanens punkt 8.2, c. Bestemmelsen er ikke gjeldende kun for reguleringsplan Dalsneset, men for en større andel av fritidseiendommene i kommunen. Karmøy kommune er derfor ikke enig med klagers påstand om at det ikke vil skape presedens dersom en godkjenner at klager bygger mer enn tillatt BYA på sin eiendom.

Dispensasjonsbestemmelsen i pbl § 19-2 skal benyttes som en unntaksregel for å kunne rette opp urimelige utfall av planbestemmelser. Etter kommunens syn er ikke dette tilfellet her. Ved å gi dispensasjon vil en uthule planbestemmelsene. Dersom en skal gi rom for å øke BYA utover bestemmelsene i reguleringsplan og kommuneplan, må dette behandles gjennom en planprosess.

Kommunen vurderer primært at tiltaket vesentlig tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen om utnyttelsesgrad på fritidseiendommer i reguleringsplan for Dalsneset §§ 8 og 9 smh. Kommuneplanen pkt 8.2 bokstav c. Kommunens subsidiære vurdering, forutsatt at tiltaket ikke vesentlig tilsidesetter hensynet bak planbestemmelsen, er at fordelene ved å gi dispensasjon ikke er klart større enn ulempene i denne konkrete saken. Atter subsidiært vurderer kommunen å ikke gi dispensasjon etter eget skjønn jf. § 19-1, første ledd. Vilåårene for å gi dispensasjon etter pbl § 19-2 er ikke oppfylt.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

Det har ikke kommet frem opplysninger som endrer denne vurderingen. Kommunalsjef teknisk vurderer at tiltaket ikke oppfyller vilåårene for å innvilge dispensasjon fra reguleringsplan for Dalsneset §§ 8 og 9. På bakgrunn av dette opprettholdes vedtak om avslag på dispensasjon for oppfåring av uthus etter pbl § 19-2.

Vedlegg:

Gnr. 53, bnr. 25 - Revidert fålgrebrev

Gnr. 53, bnr. 25 - Klage på avslag

Gnr. 53 bnr. 25 - Vedtak om avslag - Uthus - Austre Karmåyveg 654

Situasjonskart

Gnr. 53 bnr. 25 - Tillatelse til tiltak - Vannhus - Austre Karmåyveg 654

Gnr. 53, bnr. 25 - Såknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett

Dispensasjon

Foto

Tegning av tiltak

Gnr. 53, bnr. 25 - Såknad om dispensasjon



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.

Vedtaket 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. Vedtaket om rammetillatelse ble påklaget av Advokatfirmaet Eurojuris AS, på vegne av nabo, Simon Lie Eiendom AS.

Klagen

Klagen kan oppsummeres i følgende hovedpunkter:

- Vedtaket 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

Følggebrev 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
Kvittering for nabovarsel
Kvittering for sendt nabovarsel Næringsforeningen
Kvittering 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



Saksbehandler: Ingvill Granodd

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
003/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	17.01.2023

Gnr. 15, bnr. 2080 - endring av vilkår i rammetillatelse for bruksendring 3. etasje til bolig - Sjøenvegen 54A

Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 og 12-4 avslås søknad om dispensasjon. Hensynet bak bestemmelsen settes til side og dispensasjon kan ikke gis.

Saksutredning

Bakgrunn for saken

Eiendommen består av en kontor- og næringsbygning i tre etasjer med tilhørende parkeringsareal. Eiendommen ligger innenfor gjeldende reguleringsplan for Sjøenodden. I området kan det etableres lettere industri, kontor-, forretnings-, service-, og offentlig formål.

I 2019 søkte tiltakshaver om bruksendring av hele tredje etasje fra næring til 4 leiligheter. Hovedutvalg for teknisk og miljø ga dispensasjon fra reguleringsplanens formål for tiltaket. Det ble knyttet vilkår til dispensasjonen om at krav til parkering og lek- og uteoppholdsareal skulle opparbeides i henhold til planbestemmelser og kommunaltekniske normer.

For fire leiligheter betyr det en nærlekeplass på minst 150 m² og felles uteområde på 4*30 m²=120 m².

Saks- og faktaopplysninger

Det søkes nå om en endring av tillatelsen for å slå sammen de fire leilighetene til én stor leilighet med 10 soverom, 2 kjøkken/stue, 1 stue, 1 kjøkken, 7 bad og 3 inngangsdører, til sammen 445 m². Det ble også søkt om at vilkåret om uteareal og lekeplass måtte tas bort.

Kommunen mener at endringen i realiteten er en ny søknad om et annet tiltak enn det tiltaket som ble behandlet først. Det er derfor krevd ny søknad om dispensasjon fra regulert formål for denne toppleiligheten.

Søknad om dispensasjon

«Vi søker dispensasjon for bruksendring av toppetasjen i Sjøenvegen 54 til bolig. Det er tidligere gitt dispensasjon for etablering av fire boenheter, dette er nå endret til å gjelde én ny boenhet.

Det ble i 2019 gitt dispensasjon for etablering av fire boenheter i det samme arealet. Dispensasjonen som søkes nå gjelder etablering av én boenhet, mao. en reduksjon i antall boenheter.

Siden det tidligere er gitt dispensasjon for mer omfattende tiltak, mener vi at etablering av én boenhet ikke vil vesentlig tilsidesette hensikten med reguleringsplanen. De eventuelle ulempene som var gjeldende ved godkjenning av 4 enheter blir også betydelig redusert ved å redusere tiltaket til én boenhet.

Argumentene som ble brukt ved forrige behandling i 2019 er fortsatt relevante og vilkårene for dispensasjon i pbl. § 19-2 andre ledd vurderes som innfridd.

Endringen reduserer behovet for uteoppholds- og lekeareal, parkering og bidrar generelt til mindre konflikt med gjeldende reguleringsplan. I den forbindelse ber vi om at vilkår 3, vedrørende krav til lek og uteopphold utgår.»

Tidligere argumenter kan oppsummeres i følgende hovedpunkter:

- 1. «I dispensasjonssøknaden er det lagt vekt på at utviklingen i dette området er at rene næringsområder er på veg bort og erstattes av områder for kombinert formål, hvor det til et kombinert bolig- og næringsområde i nylig vedtatt kommunedelplan for Åkrehamn. Området langs havna er særlig prioritert da dette området, sammen med Rådhusvegen og dette området vil bidra til å skape et mer sammenhengende bysentrum enn det som er tilfelle i dag. Man har lagt til grunn at omsøkt bruksendring er i tråd med overordnet planstrategi og intensjoner i kommunedelplanen og at bygningen fortsatt vil sikre at arealer til næring/forretning/allmennyttige formål er ivaretatt, samtidig som man legger til rette for fortetting. En bruksendring i eksisterende bygning vil etter vår vurdering ikke vanskeliggjøre eller hindre et fremtidig reguleringsarbeid i området.*
- 1. Man er ikke uenig i de moment og problemstillinger kommunen fremsetter i sitt vedtak, men man må også se på at området helt nylig har gått gjennom en stor prosess ved utarbeidelse av ny kommunedelplan. I dette arbeidet er nettopp Sjøenodden trukket frem som et prioritert område, med størst potensial for utvikling. Man har lagt til rette for at området skal nyttes til kombinert bolig, næring og allmennyttig formål som vil bidra til å skape et mer sammenhengende bysentrum enn det som er tilfelle i dag.*
- 1. Etter vår vurdering må det vektlegges at man i kommunedelplanen har gitt klare føringer for hvilken utvikling og bruk man ønsker i dette området og at det er ønske om fortetting. Det er også vesentlig at man i kommuneplanen har markert helt konkrete områder hvor det må utarbeides reguleringsplan før det kan gis tillatelse til søknadspliktige tiltak. Disse områdene er både beskrevet og avmerket i illustrasjonskart. Som man kan se av illustrasjonen er det ikke satt krav til regulering i området som omsøkt eiendom er en del av og det stilles spørsmål til hvorfor kommunen er av annen oppfatning nå. Man må kunne legge til grunn de føringer som er gitt og at de vurderinger som er gjort i en helt ny kommunedelplan skal kunne brukes som styringsverktøy (vedtatt mai 2019).*
- 1. Vedrørende uteoppholdsareal, utomhusplan og lekeområder viser man til at kommunen selv beskriver området som nærmest smørøyet av Åkrehamn. Man har en beliggenhet helt ned til sjøen, med mulighet for å etablere et attraktivt uteareal langs brygga. Havna ligger i umiddelbar nærhet hvor man kan spasere langs sjøen mot «Kaien», videre utover Øyavegen og til moloene ut til Mortholmen, som er et svært populært turområde. Dette bidrar i stor grad til å sikre bokvalitet og trivsel. Like øst for eiendommen er det også regulert et større friområde med område for lek. Veg/adkomst er opparbeidet og er i tråd med planen. Man vil likevel stille seg positiv til deltagelse i opparbeiding av nye grøntområder og områder for lek og aktivitet om dette skulle bli en del av en fremtidig reguleringsplan i området.*

1. *Allmennhetens tilgang til sjøen, tetthet, høyder og krav til utforming endres ikke som følge av tiltaket. Her vil man igjen vise til at en bruksendring i eksisterende bygning ikke vil begrense eller vanskeliggjøre en fremtidig reguleringsendring i området eller medføre endringer for ytre miljø. Med henvisning til arbeidet med kommunedelplanen vil en eventuell fremtidig reguleringsplanprosess være med utgangspunkt i overordnede planer og dermed legge til rette for en bruk som er i samsvar med omsøkt bruksendring.»*

Dispensasjonsvurdering

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.

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt:

Hensynet bak formålet er at dette skal være et næringsområde.

Tidligere gitt dispensasjon til bolig

Det vises til at det allerede foreligger en dispensasjon fra næring til bolig. Enhver dispensasjon bygger på vurderinger i den konkrete saken. Det man oppnådde med den tidligere tillatelsen var fire nye leiligheter i et sentralt område, og opparbeiding av leke- og uteoppholdsareal. Noen viktige mål for samfunnet ville dermed oppfylles med dispensasjonen. Dette vil ikke gjelde for den nye søknaden. Her oppnår man ikke at det opparbeides lekeplass og man oppnår ingen fortetting ved at en hel næringsetasje gjøres om til én stor leilighet.

Vilkår til dispensasjon

Det kan knyttes vilkår til dispensasjoner for å redusere ulempene med tiltaket. Det er forskjell på krav stilt som vilkår til dispensasjon og krav som er direkte hjemlet i lov. Det virker som søker her mener at krav til lekeplass og uteoppholdsareal ikke er nødvendig, fordi den kommunale normen ikke stiller slike krav til én boenhet. Vilkaåret om lekeplass er imidlertid knyttet til dispensasjonen for å kompensere for at det tillates bolig i et næringsområde. Kommunen mener derfor at vilkaåret er like relevant, selv om det bare søkes om en stor bolig.

Færre boenheter er fordel

Det argumenteres med at færre boenheter er en fordel, fordi det innebærer mindre konflikt med planen. Bolig er uansett ikke i henhold til planen og dette tiltaket vil bety en stor bolig i et område der denne boligen ikke vil ha tilgang til nærlekeplass. Resultatet av én i stedet for fire leiligheter er at det **ikke** vil bli opparbeidet lekeplass og felles uteoppholdsarealer. Det er vanskelig å se at dette er noen fordel for verken denne leiligheten som sådan eller for området for øvrig.

I dette tilfellet er det dessuten ikke opplagt at det vil bo færre folk i leiligheten. Leiligheten har en planløsning som tilrettelegger for flere personer enn de fire leilighetene hadde plass til. Det er ett soverom og tre sengeplasser mer. Det vil kunne bo minst like mange mennesker der, uten at lekeplass og utearealer opparbeides. Kommunen ser ingen fordeler med denne løsningen.

Kommunedelplanen

Søker viser til at kommunedelplanen åpner for kombinert formål med bolig. Kommunedelplanen fastslår at reguleringsplanen for området fortsatt skal gjelde. Derfor er det det regulerte formålet som er førende for byggesøknader. Kommunedelplanens formål er bestemmende for utarbeiding av **nye** reguleringsplaner. Det er fullt mulig for tiltakshaver å **regulere** for bolig. Det er også noe

kommunen ønsker og oppmuntrer til, fordi da vil området bli opparbeidet slik et boligstrøk skal være.

Kommunen viser videre til kommunedelplanens § 1-5-2 Nåværende bebyggelse:

Ved større utbygging eller bruksendring i områder med nåværende formål bebyggelse og anlegg samt samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, jf. pbl § 11-7, kan tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 20-1 og 20-2 ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.

Tiltaket vurderes som en større bruksendring ettersom 1/3 av bygningsmassen endres til formål i strid med gjeldende reguleringsplan.

Fortetting

I forbindelse med søknaden for de fire leilighetene ble det argumentert med at fortetting er en viktig føring i sentrale områder. Å ta vekk tre leiligheter for å lage en kjempestor leilighet vil sette fortettingsmålet til side. En premiss for den tidligere dispensasjonen tas vekk.

Positive til deltakelse i opparbeiding av leke- og uteoppholdsarealer

I tidligere dispensasjonssøknad for de fire leilighetene ble det sagt at «*Man vil likevel stille seg positiv til deltagelse i opparbeiding av nye grøntområder og områder for lek og aktivitet om dette skulle bli en del av en fremtidig reguleringsplan i området.*» Dette kan ikke tillegges vekt, da krav om opparbeiding av infrastruktur ikke kan stilles til eksisterende bebyggelse/tiltak på et senere tidspunkt, med mindre det foreligger vilkår om tinglyst erklæring om slik deltakelse.

Hindre en fremtidig regulering

Gjennomføringen av en plan kan vanskeligjøres, dersom behovet for infrastruktur (fortau, lekeplass m.m.) er stort på grunn av eksisterende utbygging, og ledig areal er lite. Da kan kostnadene på utbyggingsarealene bli for store til at de lar seg realisere. Det er klart at eksisterende utbygging legger føringer for gjennomføring av senere reguleringsplaner.

Uklar funksjon

Det er uklart om dette er en bruksendring til rent boligformål. Leiligheten har en uvanlig størrelse og innredning. Søker har opplyst at det skal være én boenhet, men også at den skal benyttes til korttidsutleie. For kommunen er det en vesensforskjell om dette er en vanlig leilighet, der det bor en fast gruppe av mennesker på permanent basis, eller om dette er et hybelhus/ferierom med stor gjennomtrekk og midlertidig opphold. Kommunen ba om nærmere redegjørelse. Noe definitivt svar på hvordan leiligheten skal brukes har ikke kommunen fått. Krav til antall parkeringsplasser vil måtte sees i sammenheng med ovenstående redegjørelse om leilighetens bruk/funksjon.

Bokvalitet

Denne leiligheten gir ikke den bokvaliteten kommunen ønsker for innbyggerne våre. På grunn av at tiltakshaver skal spare på opparbeidingskrav, så må folk dele en leilighet. I stedet for hver sin skikkelige leilighet, så må beboere nå dele med flere. De får et kjøkken som framstår som en kantine. Det er to sofaområder for inntil 16 personer. Her er det ikke lagt opp til privatliv. Kommunen kan ikke gi dispensasjon for at folk skal få dårlige boløsninger.

Næringsarealer

Kommunen må vurdere om det er riktig prioritering å endre sjønære næringsarealer til bolig. Allerede etablerte bedrifter innenfor næringsarealene vil på den måten få dårligere forutsetninger for å utvide virksomheten. Det vil også hindre nyetableringer. Åkra har de siste årene bygget mange boliger i gamle næringsområder langs sjøen. Nå er det ikke mange slike næringsområder igjen, og det bør derfor veie tungt at kommunedelplanen slår fast at dette området skal beholde gjeldende reguleringsplan og ikke åpne for andre formål før det er avklart gjennom en ny planprosess.

Søker begrunner ikke endringen med noe annet enn at dette fører til et redusert krav til lekeplass og uteareal. Parkering reduseres fra 8 plasser til 2. Dette framstår som et økonomisk argument og kan

derfor ikke vektlegges. Kommunen skal ivareta kvalitet for innbyggerne, det vil også si leietakere, naboer og fremtidige kjøpere. Formålet settes til side uten at det oppnås god bokvalitet eller at samfunnet får nyttig infrastruktur tilbake. Dispensasjon kan derfor ikke gis.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

Dispensasjon uten en reguleringsprosess med helhetlige vurderinger og forslag til løsninger i forhold til samspill mellom funksjonene vil medføre at området ikke får den nødvendige kvalitet som kommunen ønsker for både bo- og næringsmiljøet. Hensynet bak bestemmelsen for formålet næring blir vesentlig tilsidesatt og dispensasjon kan derfor ikke gis.

Vedlegg:

15-2080reg

Gnr. 15, bnr. 2080 - Søknad om dispensasjon

Gnr. 15, bnr. 2080 - Søknad om endring av gitt tillatelse

Tegning - Plan 3.etg

15-2080plantegning



Saksbehandler: Helge Hustoft

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
004/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	17.01.2023

Gnr. 54, bnr 6 - klagebehandling, vilkår nydyrking

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Klagen tas til følge med vilkår, slik at omsøkte nydyrking kan gjennomføres som omsøkt.

Bakgrunn for tillatelsen.

HTM kan ikke se at tiltakets virkning på økosystemet og samlet belastning på stedet er negativt i nevneverdig grad. HTM anser omsøkte dyrking er tenkt utført på en måte, som i tilstrekkelig grad tar hensyn til natur- og kulturlandskapet på stedet. Fugleobservasjoner i Uradalen er på annen eiendom og berøres ikke av tiltaket, HTM kan ikke se at omsøkte dyrking vil forverre forholdene for mulig fuglebestand på stedet, i vesentlig grad. Det ansees fornuftig at arealet ryddes og planeres, slik at det kan fungere som sauebeite Beiting hindrer gjengroing, som ville hatt en negativ innvirkning på fuglelivet. HTM finner det fornuftig å bruke de mulighetene som finnes.

Karmøy kommune har tidligere godkjent oppføring av driftsbygning på stedet, da med tanke på fremtidig sauehold. Det hevdes fremtidig drift vil være binæring og hobby, noe HTM ikke ser som et problem, da den desidert, størstedelen av landbruket, på Karmøy er på hobbybasis, har ikke hovedinntekt fra landbruket. Basert på ovenstående finner HTM å kunne tillate omsøkte dyrking.

HTM godkjenner nydyrkingen med følgende vilkår (jfr. forskriften § 4, andre ledd)

1. Topplaget (matjordlaget) på ferdig overflatedyrket jord skal ha en tykkelse på minimum 10 cm.
2. Matjordlaget på eksisterende areal skal ivaretas og brukes som topplag på opparbeidet overflatedyrket jord.
3. Opparbeidet overflatedyrket jord skal være klar for tilsåing. Den må derfor være ryddet i overflaten for stein, røtter og liknende. For å forhindre komprimering av matjordlaget ved steinrydding av overflaten skal det brukes lettere utstyr (ikke anleggs-maskiner) – for eksempel traktor med steinrive til dette arbeidet. Dette arbeidet må utføres når det er mest mulig gunstige klimatiske forhold (laglig opptørket jord).
4. Behovet for systematisk grøfteplan skal vurderes av kommunens landbruksfaglige personale senest 3 mnd. før hele feltet avsluttes. Behovet for hovedledningsnett (med kummer) for påkobling av dreneringsledninger skal senest vurderes sammen med grøfteplan.
5. Feltet skal innen 5 år etter vedtaksdato være ferdig opparbeidet og klart for såing. Søker skal da varsle kommunens landbruksforvaltning om at dyrkingen er ferdig. Kommunen foretar befarings og oppmåling - slik at det offentlige kartverket blir ajourført.
6. Dersom det under arbeidet gjøres funn som antyder en/flere kulturminneforekomst(-er), skal arbeidet straks stanses, og kulturminnemyndighetene varsles (jf. forskriften § 9 og kulturminneloven § 8, 2. ledd).

7. Er dyrkingen ikke iverksatt innen 3 år etter at godkjenningen er gitt, faller tillatelsen bort (jfr. forskriften § 4, første ledd).

Saken sendes Statsforvalteren i Rogaland til orientering.

Saksutredning

Bakgrunn:

- HTM tok i sak 132/22 (møte 25.10.2022) klagen til følge og gav dyrkingstillatelse – men sendte saken til administrasjonen for vilkår (se vedl. 1).
- Brev, søker klager på avslaget (se vedl. 2).
- Det ble i delegert sak nr. 1431/22 etter forskrift om nydyrking gitt avslag på dyrkingssøknad for ca. 4,4 da på gnr./bnr. 54/6 (se vedl. 3 tom. 9).

VURDERING

Kommunalsjef teknisk viser til HTM sitt vedtak hvor utvalget har sendt saken til administrasjonen for vilkår, og legger derfor saken frem for ny behandling med foreslåtte vilkår.

Vedlegg:

Gnr. 54, bnr. 6 - Hansen, avslag nydyrking - klagebehandling

Gnr. 54, bnr. 6 - Klage på avslag, søknad om nydyrking

Gnr. 54, bnr. 6 - Avslag søknad nydyrking

Mottatt kartvedlegg

Flyfoto 28.05.21 (54-6)

Søkers redegjørelse

Gnr. 54, bnr. 6 - Uttale til plan for nydyrking

Gnr. 54, bnr. 6 - Uttale fra Rogaland Fylkeskommune - Søknad om nydyrking

Gårdskart detalj 29.08.2022 (natutmangfold og kulturminne)



Saksbehandler: Yvonne S. Løvseth

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
005/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	17.01.2023
	Kommunestyret	

Plan 4092 - sluttbehandling - Fiskå bolig - detaljregulering

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Kommunestyret vedtar detaljreguleringsplan 4092 Fiskå - bolig med tilhørende reguleringsbestemmelser (vist på kart sist datert 17.01.23), jf. plan- og bygningslovens § 12-12.
2. Planen kunngjøres og grunneiere og rettighetshavere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-12.

Sammendrag

Eier av eiendom gnr/bnr 90/165 ønsker å føre opp en frittliggende bolig med mulighet for sekundær enhet. Eiendommen er avsatt til bolig i kommuneplanen, men eiendommen ligger til sjøen og er dermed i 100 – metersbeltet i strandsonen. Eiendommen må derfor detaljreguleres før det kan bygges, for å sikre at utbyggingen ivaretar interesser knyttet til strandsonen.

Bakgrunn for saken

Saks- og faktaopplysninger

Planprosess

Oppstartsmøte ble avholdt 13.07.2021. Varsel om planoppstart ble sendt ut 15.07.2021. Frist for innspill var satt til 27.08.2021. Gnr/bnr 90/19 lot seg ikke varsle ved oppstart, ettersom matrikkelført eier på tidspunktet er avdød og det ikke var oppgitt arvinger eller en bestyrer av dødsbo som kunne oppspores. Nye eiere overtok fra 04.07.2022, og har gitt merknad til den offentlige høringen.

Planarbeidet er av Karmøy kommune vurdert til ikke å utløse krav om konsekvensutredning (KU) jf. forskrift om konsekvensutredning § 8, første ledd bokstav a, vedlegg II i forskriften. Grunnlaget for vurderingen er at det allerede er regulert til bolig i kommuneplanen. Formålet er dermed i tråd med

overordnet kommuneplan.

Ovennevnte forslag til reguleringsplan ble behandlet av hovedutvalg teknisk og miljø 1. gang i møte den 31.05.22 - sak 068/22 og følgende vedtak ble fattet:

«Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1. gangsbehandling at forslag til detaljreguleringsplan 4092 for Fiskå – bolig – gnr 90, bnr 165, datert 31.05.22, legges ut til offentlig ettersyn. Berørte grunneiere varsles, jf. plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.»

Planforslaget har vært utlagt til offentlig ettersyn med frist for merknader satt til 01.08.22.

Som følger av innkomne merknader ble det gjort mindre endringer i planforslaget, se Innkomne merknader/Uttalelse fra parter. Endringene førte til at planforslaget ble lagt ut til begrenset høring, slik at berørte parter kunne uttale seg om endringene.

Planstatus

Kommuneplan

Eiendom gnr/bnr 90/165 er avsatt til bolig - nåværende i kommuneplanens arealdel.

Statlig planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen

Karmøy kommune ligger i sone 2 og skal i utgangspunktet ha en restriktiv holdning til utbygging i strandsonen. Utbyggingspress på det aktuelle stedet skal vurderes i hver enkelt sak, samt om området allerede er preget av utbygging.

ATP Haugalandet

Har krav om minimum 2 boliger/daa.

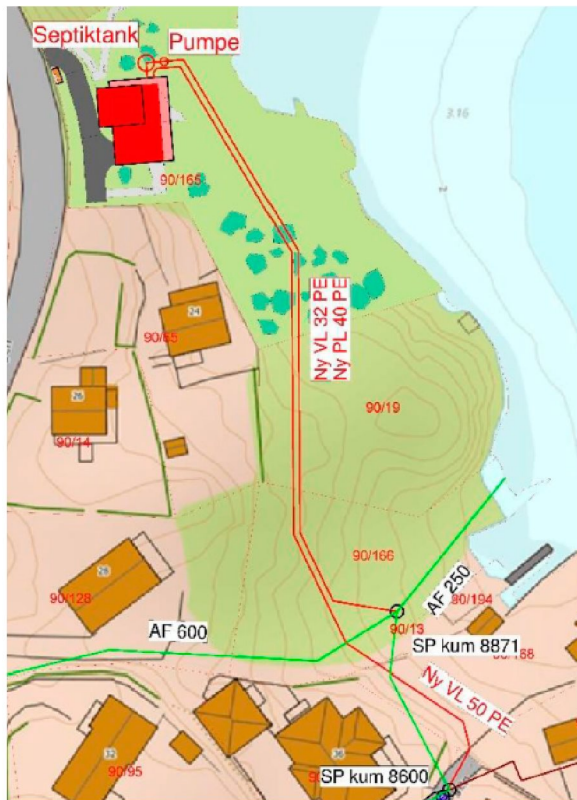
Forslagsstiller

RH Oppmåling fremmer forslaget til detaljreguleringsplan på vegne av Frode Nygaard.

Eiendomsforhold

Planområdet eies av forslagstiller.

VA – notatet viser en skisse med VA – ledninger som går over gnr/bnr 90/19 og 90/166. Eiere av gnr/bnr 90/19 har gitt merknad i det offentlige ettersynet om at de ikke ønsker VA – ledninger over sin eiendom. Forslagstiller må enten gå i dialog med grunneier for å få tillatelse, eller finne en alternativ løsning for VA – trase, siden de ikke regulerer traseen i planen.



Figur 1: VA - skisse viser VA - ledninger over gnr/bnr 90/19 og 90/166

Planforslaget

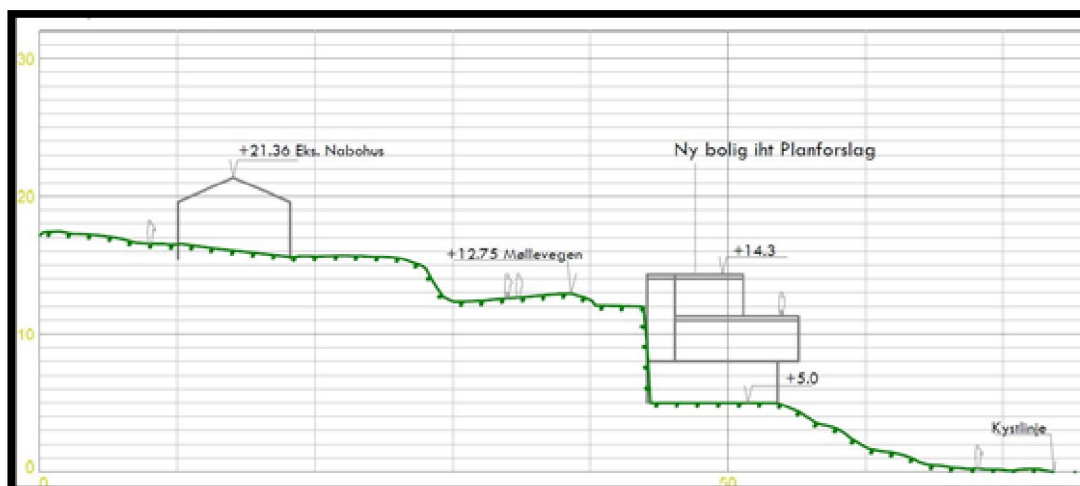
Planområdet ligger 250 – 300 meter sør for rundkjøringen i flyplasskrysset i luftlinje, mellom nordlige del av Møllevegen og vågen mellom Karmøy og Husøy.



Figur 2: Planområdet

Planforslaget legger til rette for en enebolig med sekundær boenhet, med tilhørende parkering og

anlegg. Det omfatter en eiendom (gnr/bnr 90/165), på 1,7 da. På grunn av beliggenhet i bratt terreng, vil det være nødvendig at huset tilpasser seg terrenget.



Figur 3: Snitt som viser hvordan bygningen må bygges inn i terrenget

Innkommne merknader / Uttalelse fra parter

Det er innkommet følgende uttalelser og merknader til planforslaget:

A: Offentlige myndigheter

1. Rogaland fylkeskommune, plan, miljø og samfunnsavd 02.08.22
2. Statsforvalteren i Rogaland 13.07.22
3. Statens vegvesen, region Vest 05.07.22
4. Kystverket Vest 29.06.22
5. Fiskeridirektoratet 06.07.22
6. Karmsund Havn IKS 01.08.22

B: Private og organisasjoner

1. Grunneiere 90/19... 25.07.22

De innkomne uttalelsene er vurdert og vedlagt.

For sammendrag og vurdering, se vedlegget «Merknadsvurdering».

Merknadene fra offentlige instanser anbefalte endringer på tre punkter:

- Endre grøntformål fra annet uteoppholdsareal til friområde.
- Øke bredden på grøntformål ved sjøen.
- Sikre at trapp fra Møllervegen til sjø ikke anlegges så nær boligen at den oppfattes som del av det private anlegget.

To av tre punkter er endret i planforslaget.

- Grøntformål i planforslaget er endret til friområde.
- Det er lagt inn et bestemmelsesområde for hvor trappen skal gå ned til sjøen.

Bredden på grøntområdet er ikke økt. Det kommer av at arealet avsatt til bolig er svært bratt, noe som ikke nødvendigvis kommer frem i plankartet. Dersom en skal redusere bredden på boligarealet, presses bygningen lenger inn i skråningen, og lenger opp. Det er ikke ønskelig at bygningen kommer

for nær Møllervegen, ettersom det kan destabilisere underlaget til veggen. Det er heller ikke ønskelig at bygningen skal være spesielt mye høyere enn det som det åpnes for i planforslaget slik det foreligger. Dersom bygningen presses lenger bak, presses den også lenger opp i terrenget, og dermed påvirkes høyden sett fra Møllervegen.

Planforslaget ble lagt ut på begrenset ettersyn som følger av ovennevnte endringer i perioden 17.10.22 – 14.11.22. Det er innkommet følgende uttalelser og merknader til planforslaget:

A: Offentlige myndigheter

1. Rogaland fylkeskommune, plan, miljø og samfunnsavd 09.11.22
2. Statsforvalteren i Rogaland 19.10.22

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

Vurdering

Økonomiske konsekvenser

Det er ingen offentlige arealer som skal overtas for kommunal drift og vedlikehold i planforslaget.

Kommunedirektøren bemerker at all bygging utenfor prioriterte områder innebærer potensielle skjulte kostnader i form av utgifter til utbygging og vedlikehold av kommunal infrastruktur (teknisk og sosial), skoleskys, hjemmehjelp som må kjøre lenger, og så videre.

Akkurat i dette tilfellet har det mindre å si, siden det allerede er etablert et boligfelt og dette er en av de siste ubebygde eiendommene i et etablert felt.

Beredskap

Boligen må brannprosjekteres. Før utbygging må det foretas grunnundersøkelser for å sikre at det er stabil grunn. Det er ellers ikke punkter i ROS – analysen som krever spesiell oppfølging.

Områdets karakter, tilpasning til omgivelsene

Fiskå er et lite boligområde ca. 250 meter sør for rundkjøringen i flyplasskrysset (krysset E134 – Husøyvegen – Karmøyvegen). Det består av frittliggende boligbebyggelse med tilhørende anlegg, hovedsakelig fra 1930 – 1970. En følge av den relativt lange utbyggingsperioden er at boliger og tilhørende infrastruktur er noe tilfeldig anlagt.

Eksisterende bebyggelse er tradisjonell trehusbebyggelse, med valmet- eller saltak. Bygningenes størrelse og stil varierer etter hva som var vanlig i det tiåret de ble oppført. Planlagt bolig i dette planforslaget skiller seg fra disse boligene med tanke på utforming og takform.

Det var i merknader til oppstart uttrykt bekymring til hvordan tiltaket vil se ut fra Karmsundet, og kommunal sjef teknisk vil anta det er fra hovedledet. Eiendommen er ikke synlig fra hovedledet, siden Husøy industriområdet og Flatskjær terminalområdet ligger mellom eiendommen og hovedledet i Karmsundet. Eiendommen ligger innerst i en vik, og pynten på neset, sør for viken, stenger siktlinjen fra Karmsundet i sør.

Det vil sannsynligvis bli behov for støttemurer i forbindelse med etablering av boligen, atkomst og trapp til stranden. Disse skal ikke overskride 1,5 meter.

Strandsone

Karmøy kommune ligger i sone 2 etter inndelingen i *Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen*. Som hovedregel i sone 2 skal byggeforbudet praktiseres strengt i planleggingen. Det bør vektlegges om hensynet til tilgjengelighet til strandsonen for allmennheten kan ivaretas ved at det avsettes areal til kyststi, friluftsområde, badeplasser eller lignende.

Utbygging bør konsentreres til etablerte byggeområder. Arealer til bolig-, sentrums- og næringsutvikling bør prioriteres fremfor arealer til fritidsboliger. Eventuelle nye tiltak, også tiltak for å forbedre tilgjengeligheten for allmennheten, må tilpasses og ta hensyn til landskap, kulturminner og naturmangfold. Det bør legges stor vekt på å opprettholde og å forbedre tilgjengeligheten til strandsonen fra landsiden og sjøsiden, samt mulighetene for å ferdes og å oppholde seg langs sjøen. Disse hensynene skal vektlegges når kommunen vurderer å godkjenne videre utvikling av eksisterende bolig- og fritidseiendommer.

Planforslaget legger opp til at størstedelen av eiendommen, 1,14 da, reguleres med friområde, felles. Planbestemmelsene sier at området skal brukes som turområde. Kommunen har ikke kapasitet til å overta hvert eneste grøntområde som reguleres for drift og vedlikehold, og dette anses som et akseptabelt kompromiss.

FRI1 er tilgjengelig langs sjøen fra sør, og det skal opparbeides trapp gjennom planområdet som sikrer tilgjengelighet iht. planbestemmelsene § 7.

I vurderingen av planforslaget, har kommunen lagt vekt på at boligarealet er lagt til bakken hvor det ikke er naturlig å oppholde seg. De områdene som er slakere tilliggende sjøen, som er mer tilgjengelig for aktivitet, er satt av til grøntareal som fortsatt skal være åpent som turområde. Eiendommen er del av et etablert boligområde, som er blitt til over tid. Det er avsatt til bolig i kommuneplanen. Kommunen vurderer det dit at det er gjort en vurdering av hvilke arealer som er egnet til aktivitet og opphold, og disse settes av til grøntareal, mens resten av eiendommen kan brukes til bolig.

Utnyttelsesgrad og høyder

Bebygd areal skal ikke overstige 40% av arealformålet BF1. Bygningers høyde skal ikke overstige kote + 15. Gesimshøyder tillates maksimalt 3 meter til høyeste tilliggende terreng og 6 meter fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Bygningens grunnflate skal ligge på kote +5.

Bebyggelsen skal etableres i henhold til illustrasjoner i kap. 5.6 i planbeskrivelsen. Mesteparten av bygget vil ikke være synlig fra landsiden, og kun synlig fra sjøsiden fra Husøy eller bukten vest for Husøy.

Estetiske kvaliteter

Bygningen på eiendommen skal tilpasses omkringliggende bebyggelse hva gjelder material- og fargevalg.

At boligen ikke skal overskride kote + 15 skal sikre at bygningen ikke vil ligge høyere enn boligen mot

sør.

Boligen skal oppføres med flatt tak. Det er ikke oppgitt en begrunnelse for valg av flatt tak i planbeskrivelsen. Omkringliggende boliger har saltak eller valmet/halvvalmet tak. Kommunedirektøren kan se at flatt tak vil gi noen fordeler i forhold til høyder og sikt fra bakenforliggende bebyggelse. Det gir også en fordel i forhold til horisonten, slik det fremkommer av illustrasjoner figurer 23 – 26 i planbeskrivelsen. Ved å ha den øverste etasjen i en mørkere farge og med flatt tak, bryter ikke den øverste etasjen etablerte linjer i landskapet.

Bosetting

I og med at planforslaget legger opp til en bebyggelse som vil ha maks byggehøyde på maks kote + 15 i kombinasjon med terrenget på stedet, vil ikke planlagt bebyggelse ha innvirkning på solforholdene til andre eiendommer. Boligen direkte vest for planområdet (bnr. 92) har grunnflate på ca. kote + 16, noe som gjør at den vil ha sikt over planlagt bebyggelse. Planforslaget vil ha liten direkte innvirkning på bosettingen på stedet.

Den planlagte bebyggelsen bryter med etablert stil i området, som kan ha en visuell innvirkning.

Folkehelse

Barnehage er innenfor gangavstand (500 – 1500 meter) til planområdet, mens barneskole og ungdomsskole er i sykkellavstand til planområdet (0 – 5000 meter). Nærbutikk på Veldetun er også i gangavstand til planområdet. Nærmeste senter er Avaldsnes, som har matvarebutikker, post- i-butikk, og andre sentrumsfunksjoner som frisør og detaljvarehandel, og diverse helsetjenester samt bank. Det er ca. 1800 meter til sentrum i Avaldsnes fra planområdet.

Møllevegen er i dag del av hovednett for gang- og sykkelveg langs Karmøyvegen. Det er derfor viktig at sikt fra utkjørsel til Møllevegen er god. En bolig med sekundærenhet har lav ÅDT og antas og ikke å utgjøre en stor fare for syklister eller gående så lenge sikten ivaretas.

Barn og unge

Håvik barneskole med tilhørende idrettsanlegg ligger 2,5 km sør for planområdet, og Bø ungdomsskole ligger 2,7 km nord for planområdet. Begge skolene er innenfor sykkellavstand til planområdet.

Med bakgrunn i hvordan byggefeltet har oppstått, er det ikke nærlekeplasser i området. Det er ca. 220 meter til nærmeste opparbeidde lekeplass. Strekingen inkluderer å måtte krysse Karmøyvegen på gangfelt sør for planområdet. Det er lite sannsynlig at barn under skolealder slippes ut på denne strekingen uten tilsyn av voksne eller eldre søsken.

Universell utforming

Prinsipper om universell utforming legges til grunn. Unntak er trapp ned til sjøen gjennom planområdet.

Naturmangfold

Planbeskrivelsen viser til at ulike kartportaler er sjekket for naturtyper og arter med behov for spesielle hensyn. Ingen er funnet, annet enn flatøsters i sjøen som grenser til planområdet. Flatøsters tilhører det marine livet langs norskekysten, i motsetning til stillehavsøsters, som er en invaderende

art. Begge artene er funnet i området.

Det skal ikke legges rør eller annet ut i sjøen. Overvann fra planområdets byggeområde skal filtreres gjennom grunn til sjøen. Det er vurdert at mengden avrenning ikke vil påvirke saltinnholdet på stedet, og dermed ikke livsvilkårene til østersen. Det er ikke gjort en vurdering av partikkelavrenning i ROS – analysen eller planbeskrivelsen. Kommunen har vurdert at utbyggingen er så liten at den ikke vil påvirke denne faktoren nevneverdig sammenlignet med dagens situasjon ved ferdigstillelse av prosjektet.

Landbruk

Området er ikke til bruk i landbrukssammenheng. Det er ikke matjord i planområdet.

Kulturminner, kulturmiljø

Det er ingen kjente kulturminner i planområdet. Det er heller ikke funnet nyere tids kulturminner.

Teknisk infrastruktur

Det er vedlagt skisse til teknisk plan, se VA – notat.

Overvannshåndtering

Overvann skal gå via terreng til sjø.

Vann og avløp

Vann:

Det må legges ny vannledning fra kum 8616 til eiendomsgrensen til gnr/bnr 90/166 hvor utslipp er, og frem til nybygg.

Spillvann:

Spillvann må ledes via ny gravitasjonsledning til ny septiktank og pumpekum. Septiktank og pumpekum blir bygget på nordsiden av bygget. Spillvann må gå fra pumpekum, via pumpeledning, til eksisterende spillvannskum 8871.

Det går en eksisterende spillvannsledning gjennom planområdet og ut i Fiskåvågen. Denne må tas hensyn til under anleggsarbeidet.

Høyspentkabler

Det er ingen høyspentkabler i planområdet.

Slokkevann

Det er ikke brannkummer innenfor 100 meter til planområdet. Den nye boligen vil ha god avstand til eksisterende bebyggelse og ha lav spredningsfare. Boligen skal brannprosjekteres ved byggesøknad.

Avfallshåndtering

Det skal anlegges renovasjonspunkt innenfor BF1. Sjøppelpunkt skal være skjermet/innebygget med nøkkelfri løsning. Sjøppelpunkt skal ikke legges lengre enn 5 meter fra vegen.

Trafikk

Sikkerhet

Atkomsten til planområdet er via Møllevegen, som er en kommunal veg, til Karmøyvegen /fv. 547. Avkjørselen Møllevegen – Karmøyvegen er ikke optimalt utformet. Siden Karmøyvegen er en fylkesveg vil det være opp til fylkeskommunen om de tillater en merbelastning i avkjørselen. Forslagstiller har fått beskjed om forholdet, og henvist til kapittel 5.7 i planbeskrivelsen. Det står derimot ikke noe om avkjørselen mellom Møllevegen – Karmøyvegen i dette kapittelet, kun om avkjørselen fra planområdet til Møllevegen.

Gange, sykkel

Møllevegen er del av hovednett for gang- og sykkelveger nord – sør på Karmøy. Det er en kombinert gang- og sykkelveg og atkomstveg for 8 eksisterende boliger. Planlagt bolig blir nr. 9 som bruker vegen som atkomstveg.

Parkering

Det planlegges 2 parkeringsplasser for enebolig og 1 for sekundær boenhet, i henhold til kommuneplanens bestemmelser om parkering.

Støyhåndtering

Planområdet ligger utenfor støysonen til Karmøyvegen. Det er derimot kjent at det kan komme støy til planområdet fra Husøy, som ligger til øst med ca. 200 – 300 meter med sjø mellom dem. T – 1442/2021 for støyhåndtering gjøres gjeldende for planområdet.

Grunnforhold

Det skal foretas grunnundersøkelser før igangsetting for å sikre at grunnen er trygg å bygge på, til tross for tomtens helningsgrad.

Samlet vurdering

Forslag til reguleringsplan følger i hovedtrekk opp kommuneplanen for Karmøy.

Forhold til boligtetthet i ATP:

For å sikre ivaretagelse av strandsonen er store deler av eiendommen satt av til friområde. Det finnes i dag ikke et eget formål til strandsonen i sosi – kodene. Friområder brukes å reguleres offentlig, men det er ikke et behov for at kommunen overtar arealet for drift og vedlikehold, så det reguleres til *felles*. Arealet skal brukes som turområde, i henhold til planbestemmelsene. Arealet er 1,14 da og utgjør ca. 2/3 av eiendommen. Areal til bolig er 0,58 da. I henhold til ATP Haugalandet skal man ha 2 boliger/da i dette området. Tatt i betraktning av arealet som beslaglegges til strandsonen, har kommunen tatt utgangspunkt i det arealet som reguleres til bolig ved utregning av tetthet. Det vises

til at det skal tas hensyn til tomtens størrelse, utforming, terreng og stedets karakter for øvrig.

Forhold til utbygging i strandsonen:

De delene av eiendommen som anses som egnet til opphold og aktivitet, er avsatt til uteoppholdsareal til planforslaget. I planbestemmelsene står det at arealet skal nyttes som turområde, og atkomst er mulig fra sør langs sjøen eller via trapp som skal bygges gjennom boligformålet.

Planforslaget ligger i et etablert boligområde som er avsatt til bolig i kommuneplanen. Ettersom byggeformålet i planen ikke opptar areal som anses som egnet til friluftsmål, anbefales planforslaget. På det smaleste er det bare 7,8 meter mellom boligformål og kystlinjen. Det er en fare for at arealet kan oppfattes som privatisert, til tross for at det er tiltenkt som turområde. Dersom dette anses som et problem, kan det stilles krav om at det skal opparbeides et tydelig skille mellom boligareal og friområde, enten som en planbestemmelse eller som et vilkår i byggesaken.

Kommunedirektørens konklusjon

Vedlegg:

R4092-plankart

Oversiktskart

Planbestemmelser

Planbeskrivelse

ROS

VA-NOTAT

Situasjonsplan-Mulighetsvurdering

Lengdeprofil

Merknadsvurdering

Uttalelse fra Rogaland fylkeskommune

Uttalelse fra Statsforvalteren i Rogaland

Uttalelse - Rogaland fylkeskommune

Uttalelse Statsforvalteren i Rogaland

uttalelse fra Karmsund Havn IKS

Uttalelse fra Fiskeridirektoratet

Uttalelse fra Statens vegvesen

Uttalelse fra Kystverket

Uttalelse - fra grunneiere 90/19



Saksbehandler: Elina Jøsang Nilsen

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
006/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	17.01.2023
	Kommunestyret	

Plan 1031 - sluttbehandling - Utvidelse av Falnes kirkegård - detaljregulering

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Kommunestyret vedtar detaljregulering for plan 1031 – Utvidelse av Falnes kirkegård, gnr. 50, bnr. 35 mfl., med tilhørende reguleringsbestemmelser (vist på kart sist datert 17.01.2023), jf. plan- og bygningslovens § 12-12.
2. Planen kunngjøres og grunneiere og rettighetshavere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-12.

Bakgrunn for saken

Faktaopplysninger og eiendomsforhold

Karmøy kommune har utarbeidet forslag til kommunal reguleringsplan for plan 1031 Utvidelse av Falnes kirkegård.

Formålet med planen er å tilrettelegge for utvidelse av Falnes kirkegård. Dagens kirkegård vil gå tom for areal til nye gravplasser i løpet av 2024. Det er derfor behov for å utvide eksisterende kirkegård. Planforslaget omfatter et areal på 16 daa og legger til rette for 1114 nye kistegraver.

Planområdet omfatter eiendommene 50/35 og del av 50/33 og er i kommunalt eie.

Forhold til overordnede planer

ATP nevner ikke noe om kirker eller gravplasser.

Men når det gjelder transportstrategiene ligger Falnes i området 4: *Regionen for øvrig*. Her er utviklingsstrategiene for å styrke tilgjengelighet, miljøvennlig transport og trafikksikkerhet, ved blant annet å opprettholde transportkapasitet for personbil.

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel. Området er avsatt til fremtidig grav- og

urnelund, og nåværende *offentlig eller privat tjenesteyting* med hensynssone - bevaring kulturmiljø (H570) over, og kommuneplanbestemmelsene stiller krav om reguleringsplan for områder vist som framtidige.

Til kommuneplanens bestemmelser står:

6.4 For utvidelse av Falnes kirkegård, [...] gjelder følgende bestemmelse: Automatisk fredede kulturminner som ligger innenfor de nevnte områder skal i forbindelse med detaljregulering av området, søkes bevart gjennom hensynssoneregulering i framtidig reguleringsplan.

Andre aktuelle lover og forskrifter:

Planen må også behandles i samsvar med lov om gravplasser, kremasjon og gravferd (gravplassloven) (LOV-1996-06-07-32) og tilhørende forskrifter.

Forhold til gjeldende reguleringsplan

Området er regulert i plan 140 - Indre Vikevågen, vedtatt 30.09.2003. Planen er regulert til offentlig friområde, offentlig bygg – kirke og bevaringsområde, samt friområde - spesialområde bevaring fornminne, bautastein.

En del av området er også regulert i reguleringsplan 131 – Skammanes, godkjent 22.11.1988. Det er 1 daa som er regulert til Allmennyttig formål og 30 m² som er regulert til offentlig friområde. Arealet for allmennyttig formål er ubebygget.

Planforslaget erstatter delvis plan 131 – Skammanes og 140 – Indre Vikevågen.

Eksisterende forhold

Området er kupert, med to høyder midt i planområdet. Løsmassene består av bart fjell med stedvis tynt løsmassedekke. Hele planområdet er under den marine grensen og deler av planområdet ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjø.

Det går en vannledning i kommunal veg – Skammanesvegen, rett øst for planområdet. Vannledningen ender i en brannkum, i enden av vegen. I siste del av vegen ligger det også en overvannsledning og en spillvannsledning, som ender i noen septiktanker. Spillvannsledningen går videre til sjø.

Planområdet er en del av det nasjonalt viktige landskapet: *Kystheilandskapet på Haugaland – Skudeneshavn*. Områder sør og nordvest for planområdet består av kystlynghei. I tillegg er Vikevågen og Vikesjøen, like vest for planområdet, en mudderbank/leirstrand og viktig rastelokaliteter for trekkende vadefugler.

Kulturminner:

Innenfor planområdet er det to automatisk freda kulturminner. En steinalderboplass (ID: 277409) og et gravminne/bautastein (ID: 24560).

Annet (eksisterende bebyggelse mv.):

Planområdet er ubebygget. Men det står igjen to tufter (grunnmurer) av en gammel husmannsplass

datert 1700-tallet.

Hele planområdet blir i dag brukt som beitemark for sau. Det er en grunneier nord for fylkesveien som låner området, frem til det blir etablert ny kirkegård. Planen gjør at dette innmarksbeitet forsvinner.

Planforslaget

Planforslaget legger opp til en utvidelse av dagens kirkegård sørover. Falnes sokn vil gå tom for ledige arealer til kistegraver i løpet av 2024 og i den forbindelse haster det med å få på plass nye arealer til ny grav- og urnelund.

Planforslaget, og utarbeidet landskapsplan, legger opp til 1114 kistegraver inne på grav- og urnelunden etter ferdigstilling. I tillegg til interne veger med en bredde på 3 meter, vannstasjon og hvileplass. I skissert løsning bevares begge høydene og gravplassfeltene plasseres i de flatere områdene rundt. For å få til de interne vegene med stigning 1:20, må det gjøres noen skjæringer mot den største høyden, men utenfor sonen for kulturminnet.

Endringer fra førstegangsbehandlingen

Det er egne lover og forskrifter for endringer og utforming av gravplasser. I tillegg er Falnes kirke en listeført kirke og det er automatiske freda kulturminner inne på området. Alt som gjøres av tiltak i nærheten av kirken, kulturminnene eller utvidelse av kirkegården skal til uttale, og evt. godkjennes av kulturminnemyndighetene eller statlig gravplassmyndigheten.

Kommunen har justert ordlyden, og lagt til noen bestemmelser iht. de innkomne merknadene. Endringene er:

Ny bestemmelse:

§ 4 Falnes kirke er en listeført kirke. Alle tiltak som vil ha påvirkning på kirken og dens omgivelser, skal sendes til Rogaland fylkeskommune for uttalelse.

Endring av bestemmelse:

Krav til utomhusplan er endret til *Plan for gravplassen*, noe som er et krav etter § 3 i gravplassforskriften.

Plan for gravplassen består av 3 deler, en oversiktsdel, en teknisk del og en geoteknisk vurdering.

§ 5 Før igangsettingstillatelse kan gis, skal det utarbeides en Plan for gravplassen, jf. gravplassforskriften § 3. Plan for gravplassen skal godkjennes av Statsforvalteren i Vestfold og Telemark.

Ny bestemmelse:

4.2.1 Naturområde (GN1-2)

§ 10 Området skal være naturområde inne på grav- og urnelunden. Nødvendig skjøtsel eller beiting kan kun tillates dersom det ikke kommer i konflikt med de automatisk freda kulturminnene og må avklares på forhånd med kulturminnemyndighetene - Rogaland fylkeskommune.

Innkomne merknader / Uttalelse fra parter

Forslag til reguleringsplan ble behandlet av hovedutvalg teknisk og miljø 1.gang i møte den 15.03.2022 – sak 035/22, og følgende vedtak ble fattet:

Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1. gangsbehandling at forslag til detaljreguleringsplan 1031 for Utvidelse av Falnes kirkegård, gnr. 50/35 og del av 33, datert 15.03.2022, legges ut til offentlig ettersyn. Berørte grunneiere varsles, jf. plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.

Planforslaget har vært utlagt til offentlig ettersyn i tidsrommet 28.03 - 10.05.22, og hvor Rogaland Fylkeskommunen fikk utsatt frist.

Følgende uttalelser er kommet inn etter offentlig ettersyn:

A: Offentlige myndigheter

1. Rogaland fylkeskommune, plan-, miljø- og samfunnsavd. 16.05.22
2. Statsforvalteren i Rogaland 04.05.22
3. Statens vegvesen, region Vest 19.04.22

B: Private og organisasjoner

1. Haakon Strømsmo... 10.05.22

De innkomne uttalelsene er vurdert og vedlagt.

For sammendrag og vurdering, se vedlegget «Merknadsvurdering».

Vurdering

Områdets karakter, tilpasning til omgivelsene

Det er utarbeidet en landskapsplan for å vise hvor mange kistegraver det er plass til på området, i tillegg til interne veger, vannstasjon og hvileplass. Hensynssonene og båndlegging etter lov om kulturminner er vist med hvit linje i figuren under. I landskapsplanen har en valgt å bevare begge høydene i sin helhet, med få skjæringer nord og vest for den største høyden. Skulle en anlagt kistegraver øst for kulturminnene, ville dette medført større skjæringer i høydene, noe som igjen kunne forringet og skjemmet kulturminnene. Selv om begge høydene bevares vil det være plass til 1114 kistegraver. Kirkevergen har uttalt at det vil være behov for 42 kistegraver i året fremover, noe som resulterer i at det er kistegraver i 26 år frem i tid.



Folkehelse og universell utforming

Tilrettelegging av ny kirkegård på Falnes vil bidra til et nytt parkmessig anlegg i område. De automatisk freda kulturminnene vil også bli et kulturelt bidrag til anlegget. Området som i dag er gjerdet inn til sauebeite, vil bli mer tilgjengelig når det legges til rette for en utvidelse av kirkegården. Dette vil bidra til mer gange, men også et nytt område for rekreasjon. De interne vegene på kirkegården, kan kobles på Skammanesvegen på flere steder. I skissert landskapsplan er det åpnet opp for to nye adkomster inn til kirkegården fra Skammanesvegen. Universell utforming skal legges til grunn i utformingen av utvidelsen av kirkegården, dette sikres i bestemmelsene § 1.

Barn og unge

Planen berører ikke areal som i dag brukes av barn og unge. Området blir i dag benyttet som innmarksbeite og er gjerdet inn med permanent sauegjerde og det er ikke gjerdeklyver inn til området. Inngjerdingen gjør det vanskelig å benytte området til lek og rekreasjon. Området er heller ikke omtalt i barnetråkkregistreringen for Skudeneshavn.

Regulering til grav- og urnelund betyr at litt over 8,6 dekar regulert friområde reguleres bort. For å sikre tilgangen til sjøen legges det inn en byggegrense som følger høydekurve 9. Endringen fra innmarksbeite til kirkegård vil gjøre området mer tilgjengelig, enn det er i dag.

Naturmangfold og landbruk

Planen innebærer at området som i dag er brukt som beitemark, blir utbygd til grav- og urnelund.

Det er 11 888 m² innmarksbeite som reguleres bort, men mye av arealet er også fjell i dagen. Hele

dette arealet er regulert i gjeldende reguleringsplan, fra 2003, til friområde.

Naturmangfoldlovens §§ 8-12.

Kunnskapsgrunnlaget § 8, for naturverdier og konsekvensen av utvidelsen av kirkegården ansees som godt. Det er ikke registrert naturtyper eller rødlista arter i naturbase eller artsdatabanken innad i planområdet. I nærheten er det registrert rødlista fuglearter som: *hettemåke* – CR (kritisk truet), *vipe* – CR (kritisk truet), *storspove* – EN (sterkt truet), *fiskemåke* – VU (sårbar), *gulspurv* – VU (sårbar), *hønsenhauk* – VU (sårbar), *stær* – NT (nær truet), *gjøk* – NT (nær truet).

Området brukes i dag som beitemark for sau. Det er registrert noen spredte fremmedarta sitkagran (SE) i planområdet.

Tabell 4-3. Arter med lavere risiko for spredning og negativ påvirkning på biologisk mangfold ved massehåndtering. Artene spres vidt på andre måter enn med massehåndtering (eks. vind/fugl/dyr).

Arter med LAVERE risiko ved massehåndtering	
Art/slekt	Spredningsøkologi
Sitkagran ^{1,2,4}	Høy frøproduksjon. Kan potensielt spres over lengre distanser.

Artene i tabell 4-3 er det som oftest ikke hensiktsmessig å utføre tiltak for, fordi de i hovedsak spres vidt på andre måter enn med massehåndtering (eks. vind/fugl/dyr). Sannsynligheten er dermed ofte stor for at omkringliggende forekomster uansett sprer frø tilbake til områder masser er flyttet fra/til. I tillegg er frømengden for enkelte av artene så stor at de vil etableres nesten uansett i forstyrret mark.

Kilde: <https://www.miljodirektoratet.no/globalassets/publikasjoner/m982/m982.pdf>

Det vil derfor ikke være behov for tiltak i forbindelse med massehåndtering i planområdet. Trær som kommer i konflikt med utbyggingsområder som nye gravfelt og interne veger, vil bli hugget ned og fjernet.

I forhold til føre-var-prinsippet § 9, er kunnskapsgrunnlaget for planområde godt belyst og de viktige naturtypene i området allerede regulert, til spesialområder/naturområder i reguleringsplan 140. For de rødlista fugleartene i området og for å ikke forstyrre hekkende fugler, legges det inn en bestemmelse om at støyende anleggsvirksomhet ikke skal foregå i hekketiden (april-juli).

Planforslaget vil ikke få noen konsekvenser for den samlede belastning § 10. Det finnes flere innmarksbeiter, av lik type og kvalitet, i området rundt. Jorden/marken innenfor båndleggings- og hensynssonene skal ikke fjernes.

Konklusjon:

Både innmarksbeite og kirkegårder har en intensiv skjøtsel og vegetasjon i disse områdene holdes lav. Det vil føre til lik situasjon i forhold til spredningsfare fra sitkagranen som i dag med intensiv beiting. Ved massehåndtering skal det foreligge en plan som viser hvilke masser det er og hvor mye som skal ut av området, i tillegg skal den vise hvor de nye massene kommer fra og hva de inneholder. Anleggsarbeidet skal ikke gjøres i hekketiden, april-juli.

Det vil bli behov for en del masser som må transporteres ut av området og en del matjord som må transporteres inn til området igjen. En del av steinmassen, men også torvmassen, vil bli gjenbrukt innenfor planen som avrettingsmasse og topplag.

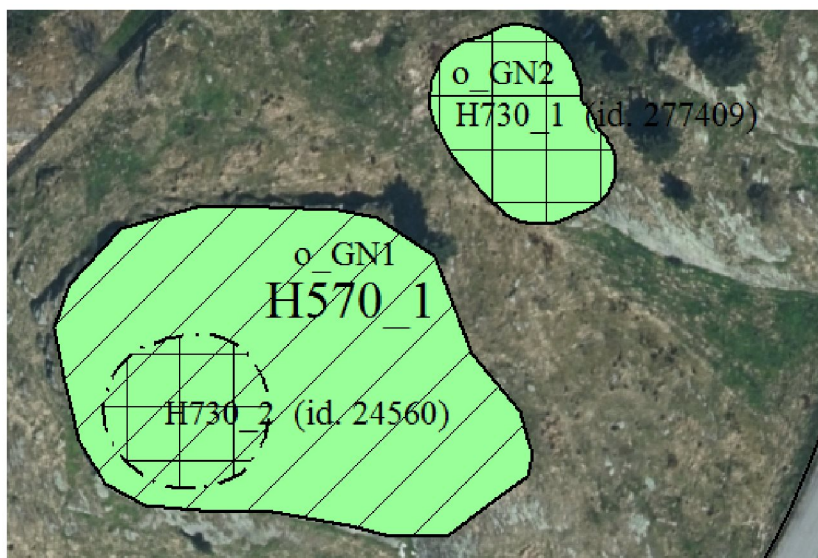
Det er egne krav for mye jordmasser som skal være rundt en grav, jf. gravplassforskriften. Det skal være minst 0,8 meter jordoverdekning og minst 0,3 meter jord under kistebunnen og på alle sider. Det vanlige er å ha 3 meter jord på kirkegårdene. Jordmassene må også sette seg, og det kan bli

behov for påfyll før kirkegården tas i bruk.

Kulturminner, kulturmiljø

De automatiske fredede kulturminnene i planen, steinalderboplass (ID: 277409) og gravminnet/bautastein (ID: 24560), reguleres til naturområder med *båndlegging etter lov om kulturminner*. § 11 i reguleringsplanbestemmelse sikrer kulturminnet fra inngrep eller tiltak. For gravminnet/bautastein reguleres også en *hensynssone – bevaring kulturmiljø* rundt og sikret i planbestemmelse § 12. Dette for å hindre eller redusere forringelse av det automatisk freda kulturminnet og la kulturminnet i størst mulig grad ligge i et åpent, fritt miljø.

I tillegg legges det *hensynssone – bevaring kulturmiljø* over steingardene i planområdet.



Teknisk infrastruktur

Planen medfører ikke behov for endring av eksisterende kommunalt vann- og avløpsanlegg. Ved behov for å anlegge vannstasjoner inne på kirkegården, kan vann hentes fra brannkum i enden av Skammanesvegen.

Beitemarken dreneres naturlig vestover og ned mot sjø i dag. Ved etablering av gravplass vil jorddybden i planområdet bli dypere, som igjen gjør at jorden kan holde mer på vannet. Overvannet ledes direkte til sjø, over kommunal eiendom. Drensledninger i gravfelt skal legges i egen trasé på minst 1 meter bredde mellom gravrekkene, jf. gravplassforskriften § 8.

Økonomiske konsekvenser

Kommunen er pliktig til å sikre nok arealer for gravplasser i kommunen. I vedtatt handlingsprogram 2021-2024 er det allerede budsjettet med utvidelse av gravplassen på Falnes med 1 mill. kroner i prosjektmidler i 2022 og 11 mill. kroner til gjennomføring av arbeidet i 2024. Utgifter til anlegg, drift og forvaltning av gravplasser er kommunens oppgave, jf. gravplasslova § 3. Kommunen kan enten bidra med tjenester eller gi tilskudd.

Beredskap (ROS-analyse)

Det er utarbeidet egen risiko- og sårbarhetsanalyse for planen. ROS-analysen har ikke avdekket

forhold som tilsier at planen ikke kan gjennomføres. Det er funnet enkelte elementer som gir en viss risiko (gult nivå). Ved avbøtende tiltak som er sikret i plan, er disse forholdene redusert til lav risiko (grønt nivå).

Under er de 4 punktene som fikk gul score i analysen og hvilke avbøtende tiltak som skal gjøres.

14. Sårbar fauna	X	4	3	12	Det er registrert rødlista fuglearter i nærheten. Støyende arbeid skal ikke gjøres i hekketiden.	4 (2x2)
-------------------------	---	---	---	----	--	------------

Avbøtende tiltak:

Det sikres i bestemmelsene, § 6, at: *Støyende anleggsvirksomhet skal ikke foregå i hekketiden (april-juli).*

18. Automatisk fredet kulturminne	X	4	3	12	Det finnes to automatisk freda kulturminner i området, gravminne/bautastein og steinalderboplass. Disse blir regulert til naturområde med båndleggingssone. For gravminnet reguleres også en hensynssone for <i>bevaring av kulturminnet</i> rundt.	4 (2x2)
--	---	---	---	----	---	------------

Avbøtende tiltak:

Disse reguleres til naturområde med bevaringssone over, i tillegg til hensynssone rundt gravminnet/bautasteinen. Det sikres i bestemmelsene at tiltak ikke er tillatt innenfor disse sonene eller tiltak som skjemmer kulturminnene.

19. Nyere tids kulturminne/- miljø	X	4	2	8	Det finnes flere steingarder i planområdet. Disse blir bevart gjennom planen. Ved behov for å lage åpning i steingard mot nord, skal dette avklares i samsvar med kommuneantikvaren. Alt som har innvirkning på kirken og dens omgivelser skal til uttale hos Rogaland fylkeskommune og en Plan for gravplassen skal godkjennes av Statsforvalteren i Vestfold og Telemark.	4 (2x2)
---	---	---	---	---	---	------------

Avbøtende tiltak:

Steingardene bevares med hensynssone. I bestemmelsene er disse sikret ved at fyllinger og skjæringer eller åpning i steingardene skal avklares med kommuneantikvaren først. Hustuftene kan gjenbrukes som en del av kirkegården til vanningsstasjon, rekreasjonsområde med benk ol.

60. Andre spesielle forhold ved utbyggingen/gjennomføring	X	2	4	8	Innenfor planområdet er to automatisk freda kulturminner. Før tiltak kan gjøres inne på kirkegården skal det utarbeides en Plan for gravplassen, jf. gravplassforskriften § 3 Denne planen skal godkjennes av Statsforvalteren i Vestfold og Telemark, som er statlig gravplassmyndighet.	4 (2x2)
--	---	---	---	---	---	------------

Avbøtende tiltak:

Det er krav om at før igangsettingstillatelse kan gis, skal det utarbeides en *Plan for gravplassen*, jf. gravplassforskriften § 3. *Plan for gravplassen* skal godkjennes av Statsforvalteren i Vestfold og Telemark.

Videre er det sikret i bestemmelsene § 4, at alle tiltak som vil ha påvirkning på kirken og dens omgivelser, skal sendes til Rogaland fylkeskommune for uttalelse.

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.

Kommunedirektørens konkrete vurdering av planen er at planforslaget ivaretar både natur- og kulturverdiene i området på en god måte, samtidig som det tilrettelegges for utvidelse av kirkegården. Dagens kirkegård vil gå tom for areal til nye kistegraver i 2024 og det haster med å få på plass nye arealer. Utvidelsen kan legge opp til litt over 1100 nye gravplasser. Kulturminnene i området blir regulert til bevaring, i samsvar med anbefalingen etter den arkeologiske registreringen. Skissert landskapsplan viser at det er mulig å tilrettelegge for et høyt antall kistegraver, med interne vegger, vannstasjon og hvileplass, samtidig som begge høydene blir bevart i sin helhet.

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 17.01.2023, godkjennes.

Vedlegg:

Plankart 1031

Oversiktskart

Planbeskrivelse m/ROS-analyse

Planbestemmelser 1031
Landskapsplan - Plan
Lengdeprofiler Vei A og B
Rapport - Kulturhistorisk registrering
Gjeldende reguleringsplaner
Kommuneplan
Merknadsvurdering
Uttalelse fra Rogaland fylkeskommune
Uttalelse fra Statsforvalteren i Rogaland
Uttalelse fra Statens vegvesen
Merknader fra Haakon Strømsmo
Samla uttalelser til oppstart



Saksbehandler: Yvonne S. Løvseth

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
007/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	17.01.2023
	Kommunestyret	

Plan 2134 - sluttbehandling - Skuteberg naust - gnr 2/177 mfl - Detaljregulering

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Kommunestyret vedtar detaljregulering 2134 for Skuteberg Naust med tilhørende reguleringsbestemmelser (vist på kart sist datert 17.01.23), jf. plan- og bygningslovens § 12-12.
2. Planen kunngjøres og grunneiere og rettighetshavere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-12.

Sammendrag

Planforslaget legger til rette for 14 båtplasser, 7 naust og 7 naustboder. Planforslaget er redusert fra det som ble lagt frem til 1. gangsbehandlingen på bakgrunn av innkomne merknader.

Saks- og faktaopplysninger

Planprosess

Det ble avholdt oppstartsmøte hos Karmøy Kommune den 06.05.21. Det ble annonsert for oppstart av planarbeid 01.06.21 i Haugesund Avis, i tillegg til Karmøy kommune sine nettsider. Samtidig gikk det ut varsling til naboer og berørte myndigheter. Frist for merknader ble satt til 01.08.21. Avgrensing er avklart med Karmøy kommune.

Planforslaget ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn av hovedutvalg teknisk og miljø 03.05.2022, sak 048/22. Frist for merknader var satt til 24.06.2022. På bakgrunn av innkomne merknader ble planforslaget endret for å dempe konfliktnivået i området.

Planforslaget ble lagt ut til begrenset høring i perioden 04.10.2022 – 01.11.2022.

Planstatus

Området er i plan 214 Skuteberg regulert til industri/lager. Det er i kommuneplanens arealdel satt til bebyggelse og anlegg som åpner for bolig, fritidsbebyggelse, naust og kontor, og ny plan er dermed i samsvar med overordnede planer. Sjøareal er i kommuneplanens arealdel avsatt til småbåthavn og er også i samsvar med overordnede planer.

Karmøy kommune ligger i sone 2 i *Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning i strandsonen langs sjøen*. Dette innebærer at arealbruken skal vurderes etter utbyggingspresset som eksisterer på den aktuelle delen av strandsonen, samt at hensynet til tilgjengeligheten til strandsonen for allmennheten skal vektlegges ved at det avsettes areal til kyststi, friluftsområde, badeplass eller lignende.

Forslagsstiller

Vikanes Bungum As fremmer planforslaget, på vegne av hjemmelshavere til eiendommen gnr/bnr 2/177.

Eiendomsforhold

Planområdet er i privat eie.

Planforslaget

Beliggenhet:

Planområdet ligger på Vea, like nord for Salvøy – brua. Planområdet ligger til sjø, nedenfor en bratt skrent. Hoveddelen av planområdet ligger mellom to utbygde områder, som består av en blanding av naust, sjøhus og fritidsboliger.



Figur 1: Oversikt over planens plassering.

Innhold:

Planforslaget skal legge til rette for etablering av 7 stk. naust med kai og småbåtanlegg med 14 båtplasser, 7 stk. naustboder og adkomst. Adkomst er en gangadkomst via turveg fra etablert parkeringsplass. Parkeringsplassen har regulert adkomst fra Dovarmyrsvegen. Dovarmyrsvegen er

ikke opparbeidet frem til avkjørselen til parkeringsplassen.

Endringer fra 1. gangsbehandling:

Planforslaget har blitt endret fra 1. gangsbehandlingen. Foreslått vegsystem til førstegangsbehandlingen er tatt ut av planforslaget på bakgrunn av innkomne merknader. Dette for å dempe konfliktnivået med naboer og grunneiere i området.

På bakgrunn av uttale fra Statsforvalteren i Rogaland og Rogaland fylkeskommune ble naustbodene foreslått samlet i en større bygning. Forslagstillere ønsket separate boder, da de skal skille ut separate eiendommer ved eventuell godkjenning av reguleringsplanen. Etter samtale med saksbehandler hos Statsforvalteren ble det enighet om at bodene kan ligge separat, dersom de ligger mellom regulert turveg T1 og bakre gavlvegg (hvis naustene sees fra kaikant f_T2 i front) på naustene slik at de er minst mulig synlige fra sjøsiden. Dette er tatt inn i planbestemmelsene.

Innkomne merknader / Uttalelse fra parter

- Merknad fra Hild Signy Nilsen
- Merknad fra Audny Bachman
- Merknad fra Aud Judith Tønnesen og Einar Tveit
- Statsforvalteren i Rogaland
- Statens vegvesen

Merknader fra private er enige i at vegsystemet tas ut av planforslaget. De mener tiltakshavere vil søke om dispensasjon fra opparbeidelse av regulert veg, og mener dette ikke bør gis. Kommunedirektøren minner om at dispensasjoner ikke behandles i plansaken, og må behandles separat hvis de skulle komme inn i en evt. senere byggesak.

Vurdering

Økonomiske konsekvenser

Det er ingen arealer som skal overtas av kommunen for drift eller vedlikehold i planforslaget.

Beredskap

Naustene i planforslaget blir liggende nedenfor en bratt knaus/terrengformasjon. Skrenten skal ikke sprenges i, men det må utarbeides en rapport og om nødvendig tiltak mot steinsprang og nedfallsis.

Vedlikehold av båter skal skje på areal avsatt og opparbeidet til formålet, for å hindre forurensing fra vedlikeholdet.

Områdets karakter, tilpasning til omgivelsene

Planområdet ligger i et kupert landskap vest på Karmøy, i forbindelse med tettstedet Veå. Landskapet er preget av bratte skrenter fra sjøsiden, som går over i et forholdsvis flatt landskap med

lite trær bak strandlinjen.

På grunn av stedets topografi vil tiltaket ikke bli synlig fra landsiden. En må enten ut på Salvøy, eller på sjøen, for å se naustene, etter at de oppføres. Likeledes vil parkeringsplass være synlig for to naboer, men ellers være skjult av landskapet.



Figur 2: Illustrasjon av planlagte naust sett fra nordvest. Illustrasjon utarbeidet av Vikanes Bungum.

Planområdet grenser til bebyggelse sør og nord for seg. Det er ganske typisk bebyggelse for kysten av Karmøy, hvor noe av bygningene er naust/sjøbod, mens andre er fritidsboliger. Flere av bygningene sees på historiske flyfoto fra 1964.

Det har vært en del dialog angående gangadkomsten til naustene, fra parkeringsplassen. Gangadkomsten T1 er lagt slik i terrenget at det lages en stor skråning nedenfor skrenten mot sjøen. Denne skal beplantes og stelles slik at den kan gå inn som en del av det eksisterende terrenget (planbestemmelse 3.2.5). Det er ellers ikke tillatt med sprengningsarbeider innenfor AVG2 – AVG4.

Strandsone

I mai 2021 trådte nye *planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen* i kraft. Planretningslinjene deler landets kystkommuner inn i 3 soner, basert på utbyggingspress i strandsonen. Karmøy kommune ligger i sone 2.

Planforslaget ligger mellom tidligere utbygde arealer, i tilknytning til et tettsted, og er således i tråd med anbefalingene for plassering av ny utbygging i strandsonen. I henhold til planretningslinjene er det grunnlag for å tillate visse tiltak nær sjøen, som for eksempel brygger, naust, næringstiltak og sjørettet reiselivsanlegg. Muligheten for fritidsfiske gjennom å tillate oppføring av naust og brygge skal også tillegges vekt i vurderingen av tiltak i 100 - metersbeltet. Disse hensynene må veies opp mot hensynet til allmenne interesser.

Planforslaget legger til rette for utbygging av brygge, båtplass og naust for fritidsbruk. Det planlegges en gangvei til området og en brygge/kai som ikke skal stenges for allmennheten. Det er vurdert at tiltaket i seg selv er i tråd med tiltak det kan åpnes opp for i strandsonen.

Utnyttelsesgrad og høyder

Planen legger til rette for 7 naust på inntil 30 kvm hver, og 7 naustboder på inntil 10 kvm hver. Dette korresponderer med at det tilrettelegges for 14 båtplasser.

Estetiske kvaliteter

Naustene skal bygges med saltak og i henhold til kommuneplanens bestemmelse om en «enkel» utforming uten arker, kvister og andre takopplett, balkonger, karnapper eller andre fasadeelement. Fargene skal være hvitt, grått, rødt, okergult eller ubehandlet trepanel. Dette er de tradisjonelle fargene på naust og uthus på Karmøy.

Naustboder skal bygges mellom bakre gavlvegg på naustene sett fra sjøen, og turvegen. De vil være underordnet naustene i størrelse, plassering og høyde. Fra sjøen vil de ikke være synlige, eller ha liten konsekvens for inntrykket av området.

Bosetting

Planforslaget har ikke nevneverdige konsekvenser for bebyggelsen langs sjøen. De nye bygningene vil ha begrenset synlighet, siden det bare er fra vest man kan se dem. Fra øst vil de være skjult av terrenget, og fra sør og nord står de mellom allerede etablert bebyggelse.

Når Dolhaugvegen er ferdig utbygd, vil naustbebyggelsen medføre en økt trafikkbelastning på ca. 3,6 ÅDT. En husstand regnes som regel å bidra med 5 ÅDT, så en økning på 3,6 er marginal og vil ikke utgjøre noe som krever tiltak i gjeldende plangrunnlag. Det regnes heller ikke som unødvendig forstyrrende for naboer som får trafikken forbi seg.

Folkehelse

Etablering av brygge og gangvei ned til naustene, kan bidra til å forbedre tilkomsten til sjøen. På sikt kan området bli del av en turrute langs sjøen, mellom Sævikvegen i nord og Urvegen i sør.

Å få folk til å bruke området som del av en daglig, eller semi – daglig, turrute kan hjelpe med forebygging av kriminalitet i naustområdene. Det er mindre fare for kriminell aktivitet der det er større sjanse for å bli sett av forbipasserende.

Barn og unge

Planforslaget legger ikke opp til utbygging som krever spesielle tilrettelagte areal for barn og unge.

Universell utforming

Universell utforming skal utføres i henhold til teknisk forskrift. Overgang mellom T1 og T2 skal være trinnfri, som skal forbedre tilkomsten.

Naturmangfold

Naturforhold (ref. naturmangfoldloven kapittel II, §§ 8-12)

Krav til kunnskapsgrunnlaget skal stå i forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. Risikoen for skade vil være avgjørende om det vil være nødvendig med ytterligere undersøkelse. Det er ingen registreringer i Naturbasen om vernede områder og arter ifølge søk. Planområdet består stort sett av areal som allerede er opparbeidet og bebygd. Potensialet for funn av særegne arter er liten og derfor er også risikoen liten for at planforslaget vil føre skade på naturmangfoldet. Utfra risikoen for skade regner en at eksisterende kunnskap er tilstrekkelig for å dekke krav til kunnskapsgrunnlaget etter § 8.

For å hindre at fremmede arter sprer seg ut i kulturlandskapet er det ikke tillatt med planting av fremmed skadelige arter innenfor planområdet.

Det vises til *Handlingsplan mot fremmede skadelige arter i Rogaland*, hvor arter er listet opp. Dersom det tilføres jordmasser må det være sikret at massene ikke inneholder frø eller jordstengelbiter som kan føre til spredning av uønskede arter.

Landbruk

Planområdet er ikke i bruk til landbruk, og har ikke full- eller overflatedyrket jord.

Kulturminner, kulturmiljø

Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner i området. Det er ikke registrert nyere tids kulturminner eller SEFRAK registrerte bygg i, eller i nærheten til, planområdet.

Teknisk infrastruktur

· Overvannshåndtering

På turveger må overvann ledes til terreng med avrenning til sjø. På naustområdet må bebyggelsen tilpasses slik at den får åpen flomvei mot sjø.

· Vann og avløp

Vannforsyning er planlagt via eksisterende privat vannledning i sjø, like utenfor planområdet. Dimensjon er Ø 40 – 50 mm.

Naustene skal ha felles kloakkpumpestasjon. Pumpeledningen er planlagt tilknyttet eksisterende privat Ø 63 mm pumpeledning, som ligger i sjø rett utenfor planområdet. Spillvannet pumpes deretter til kommunal kloakkpumpestasjon PA 270. Plassering av den private pumpestasjonen skjer i utarbeidelsen av en teknisk plan.

· Slokkevann

Det er ikke planlagt kjørbart atkomst til naustene, og det er ikke planlagt bebyggelse for varig opphold. Det er derfor heller ikke lagt opp til brannvannsforsyning med brannkum inne på området. Eventuell brannvannsforsyning må skje via slangeutlegg fra brannkum 65766 i Sævikevegen, nord for planområdet. Lengde på slangeutlegg blir ca. 150 – 200 meter.

· Avfallshåndtering

Eventuelt avfall skal fraktes bort av de som har båt plass i området til godkjent renovasjonsløsning. Dette kan innebære at de frakter vanlig husholdningsavfall som plast tilbake til sine private hjem, eller at de bringer spesialavfall til godkjent mottak.

Samordnet areal og transport

· Trafikk

Planforslaget legger opp til at atkomst blir via offentlig vei (Dolhaugvegen) i plan 214 Skuteberg, slik den er regulert i dag. Samlet økt belastning (ÅDT) på veggen utgjør mindre enn det som

beregnes for en boenhet. Dette vil ikke utgjøre en økning som krever endringer i regulert veg.

Vegen er ikke opparbeidet i sin helhet i dag. Tiltakshaver kan få krav om opparbeidelse av veg etter § 18 – 1 i plan- og bygningsloven. Eventuelt kan de tinglyse parkeringsrettighet med godkjent adkomst til offentlig veg innenfor 1 km av planforslaget.

Parkeringsplassen f_P1 i plan 214 Skuteberg har i dag adkomst via en regulert gang- og sykkelveg. Det opplyses fra grunneiere som eier grunnen gang- og sykkelvegen ligger på at de ikke har gitt samtykke til dette. Det minnes om at dette er et privatrettslig forhold. Dersom de ønsker å stanse ulovlig kjøring kan de ta kontakt med kommunens Samferdselsavdeling og be om at det settes opp sperrer, eller de kan melde forholdet til politiet.

· **Sikkerhet**

Den beregnede økningen i trafikken er så liten at det ikke antas å ha konsekvenser for trafiksikkerheten i området.

· **Gange, sykkel**

Turvegene i området er planlagt til gange, med fri ferdsel. Det vil ikke være tillatt å sette opp sperrer.

· **Parkering**

Karmøy kommune stiller krav om 0,5 parkeringsplasser per naust. Disse kan være opparbeidet på parkeringsplass f_P2 ved siden av regulert turveg f_T1 når denne får godkjent adkomst til offentlig veg. De kan også være tinglyste parkeringsplasser innenfor 1 km av naustene.

· **Støyhåndtering**

Det er ikke støykilder i planforslaget. Det er heller ikke kjente støykilder som berører planområdet.

Grunnforhold

Skrent i bakkant av naustene skal undersøkes og, ved behov, sikres mot steinsprang og lignende.

Samlet vurdering

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel og tilhørende bestemmelser. På bakgrunn av merknader innkommet til det offentlige ettersynet, ble planforslaget endret for å redusere konfliktene rundt adkomsten til planområdet. Foreliggende planforslag legger til grunn gjeldende reguleringsplaner uten å endre adkomstforhold.

Det er lagt opp til at allmennheten får tilgang til planområdet via de regulerte turvegene. Naustformålet er innenfor tiltakene som det kan åpnes for i strandsonen i henhold til retningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen.

Planforslaget har vurdert adkomstforhold, estetikk og tilgjengelighet, og kommet til et endelig forslag som er et kompromiss mellom de ulike hensynene som skal tas ved utarbeidelse av planforslag.

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 slik det foreligger nå. Kommunedirektøren vil i denne sammenheng vise til den vedlagte 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 17.01.23, godkjennes.

Vedlegg:

Plankart - sluttbehandling
Planbestemmelser
Planbeskrivelse
Risiko-og-sarbarhetsvurdering
Situasjonsplan
Sjøområde
Oppriss fra sjøen
VA-plan Skuteberg naust
Planskisse VA-anlegg
Stormflo og bølgepåvirkning Skuteberg
Fareområde 2.32 m
3D Illustrasjon
Gjeldende regulering med vegnavn
Sluttbehandling - merknadssvurdering
uttalelse og merknader offentlig ettersyn
Uttalelser og merknader begrenset ettersyn



Saksbehandler: Yvonne S. Løvseth

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
008/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	17.01.2023

Plan 2126 - klagebehandling - Amfi Terrasse - detaljregulering- gnr. 13, bnr. 73

Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

1. Hovedutvalg teknisk og miljø finner ikke grunn til å ta klagen fra Beathe Barath til følge.
2. I henhold til plan- og bygningsloven § 12-12, jf § 1-9 sendes klagen til statsforvalteren i Rogaland med følgende uttalelse:

Kommunen slutter seg til kommunalsjef teknisk sin vurdering, slik den fremgår av dette saksframlegget og mener at klagen ikke bør tas følge.

3. Klagen gis ikke utsettende virkning for kommunestyrets reguleringsvedtak (forvaltningsloven § 42). Dette er fordi de påklagede forholdene ikke berører byggeområder på en slik måte at igangsetting av tiltak innenfor planområdet må stanses.

KLAGE PÅ VEDTAK

Utredning:

Kommunestyret vedtok i møte 17.10.2022, sak 101/22, detaljregulering 2126 for Amfi Terrasse. Etter kunngjøring av planvedtaket er det kommet inn klage på vedtaket, fremsatt av Beathe Barath.

Klagen er mottatt innenfor klagefristen.

Klagerens forhold til planen:

Eier av gnr/bnr 13/435. Naboeiendom nord for planområdet.

Det påklagde forholdet:

1. Klager mener planlagte tiltak er for stort med tanke på høyde og omfang (fire etasjers blokkbebyggelse), som ikke tilpasser seg dagens eneboligbebyggelse i området.
2. Klager er imot at renovasjonspunkt plasseres 4 – 5 meter fra hennes terrasse. Mener det vil være gjenstand for lukt, skadedyr og avrenning fra søppel. Det vil etter klagers mening være for langt for beboere i leilighetene å gå til renovasjonspunktet. Klager mener renovasjonspunkt bør plasseres lenger sør. Klager mener også at anlegget er for stort.
3. Klager mener utvendig parkeringsanlegg (f_PP1) er for stort og kommer for nær hennes terrasse (3 – 4 meter).
4. Klager mener den økte trafikkbelastningen i Tverrbekkevgen blir for stor.
5. Klager mener hennes merknader ikke er blitt tatt hensyn til.
6. Klager er usikker på om grunnforholdene i Tverrbekkevgen vil tåle et omfattende byggeprosjekt.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering av klagens innhold:

1. Valg av bygningstypologi og tiltak for tilpasning er vurdert i planbeskrivelsen punkt 5.3 Bebyggelse, struktur og tiltak, samt i saksfremlegget til sluttbehandling i kommunestyret 17.10.2022 (sak 101/22) og i merknadsvurderingen, forslagstillers kommentar til merknad fra Beathe Barath datert 20.09.2020. Plassering av bygningsmassen, som det fremkommer disse stedene, legger for øvrig føringer for plassering av parkeringsareal og renovasjonspunkt som er klagers punkt 2 og 3.
2. Det vises her til at det ligger en 3 meter bred gangveg og en byggegrense på areal avsatt til renovasjonspunkt, slik at avstanden til eiendomsgrensen mot klager blir minimum 4 meter. Renovasjonspunkt skal være belyst, innegjerdet og overbygd. Hvis dunkene brukes riktig, skal ikke lukt, skadedyr eller avrenning være et problem med disse tiltakene. Å plassere dunkene lenger sør vil enten legge dem i konflikt med areal til innkjøring til parkeringskjeller, eller i konflikt med gjesteparkeringsplasser planlagt på overflaten. Avfallsdunkene skal egentlig heller ikke ha mer enn 5 meter fra sitt faste ståsted til offentlig veg. På noen områder med tett bebyggelse må renovasjonsbilen enten rygge inn eller kjøre inn en avkjørsel fra offentlig veg og ha snumulighet inne på felles område, slik som her. Da er det hensiktsmessig at renovasjonspunktet er så nært avkjørselen som mulig. Avfallspunktet kan ikke flyttes lenger øst, da det vil komme i konflikt med en siktsone.

Karmøy kommune har en generell «lengste avstand» fra boenhet til renovasjonspunkt på 125 meter som standard. Så lenge avstanden er innenfor dette regner kommunen at avstanden er akseptabel.

Anlegget for renovasjonspunktet må være relativt stort for å ha plass til dunkene for kommunens nye sorteringssløsning for avfall. Det krever plass til dunker til hver av de fire sorteringstypene samt plastsekker. Dunkene kan være opp til 660 liter, og skal i tillegg ha plass til å flyttes når de skal tømmes. Mindre dunker

krever et større antall dunker. Sammensetningen av dunker fastsettes ikke i plansaken.

3. f_PP1 er også innkjørsel til parkeringskjeller og avkjørsel til offentlig veg, samt noe ubestemt areal i nordøst for renovasjonspunktet som ligger under en siktsone. Areal til siktsone skal ikke benyttes til parkering. Dette er grunnen til at parkeringsanlegget ser stort ut på kartet. Ellers er det 6 parkeringsplasser for gjesteparkering og 2 HC – parkeringsplasser på overflaten. Resten av parkeringsanlegget legges under bygningen på BB1. De nærmeste parkeringsplassene er altså planlagt ca. 10 meter fra eiendomsgrensen. Parkeringsdekningen oppfyller kommuneplanens bestemmelsers generelle krav til 1,5 parkeringsplasser per boenhet. Det vises for øvrig til saksfremlegget til sluttbehandlingen i kommunestyret samt planbeskrivelsens kapittel 5.4 Samferdselsanlegg – Parkering.
4. Viser til planbeskrivelsens kapittel 5.4 Samferdselsanlegg – Tverrbekkevgen, samt saksfremlegg for sluttbehandlingen avsnitt Trafikk. Vurderinger om trafikksikkerhet er også gjort i planbeskrivelsens kapittel 6 – ROS – analyse. Det vises for øvrig til at adkomstveger i kategori adkomstveg A beregnes til å ha en kapasitet på 0 – 500 ÅDT, som utgjør ca. 100 boenheter ved full kapasitet. Det opplyses at Tverrbekkevgen etter utbygging av plan 2126 vil ha ca. 30 boenheter. Økningen er dermed innenfor det som regnes som akseptabelt for adkomstveg A.
5. Merknader som er kommet inn fra klager er blitt vurdert og kommentert. Det ble som følger av merknad fra klager lagt inn at avfallspunkt skal være overbygd. Det er ikke et krav at merknader skal tas til følge dersom det er faglige grunner til ikke å gjøre dette. Se for øvrig merknadsvurderingen.
6. Det vises til merknadsvurderingen, forslagstillers kommentar til merknad fra Jonny Vikra datert 19.06.2022.

Det vises for øvrig til motsvar fra forslagstiller.

Lovens bestemmelser

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

Vurdering:

Klagen bringer ingen nye momenter i saken. Kommunalsjef teknisk opprettholder derfor kommunens vurderinger slik de fremgår av saksframlegget til Karmøy kommunestyre sak 101/22. Kommunalsjef teknisk anbefaler at klagen ikke tas til følge.

Adkomstveg A er kategori for adkomstveger med inntil 100 boenheter. De reguleres med 8 meter bredde inkludert fortau. 4 meter asfaltert vegbane og 3 meter byggegrense.

Vedlegg:

Oversiktskart

Klage fra Beathe Barath

Motsvar fra forslagsstiller

Plan 2126 - Sluttbehandling - Amfi Terrasse - detaljregulering

Planbestemmelser

Plankart

Planbeskrivelse

Utomhusplan

Soldiagram

Snitt

Støyberegning

Skisse til teknisk plan

Vegprofil

Overvannsberegning

Merknadsvurdering

2126 Uttalelser/merknader samlet off. ettersyn

2126 Uttalelser/merknader samlet oppstart



Saksbehandler: Anja Kjellesvik-Kristiansen

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
009/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	17.01.2023
	Formannskapet	
	Kommunestyret	

Interkommunal klima- og miljøstrategi, bygg og anlegg

Rådmannens forslag til vedtak:

Kommunestyret vedtar strategien «Klima- og miljøstrategi for Karmøy-, Haugesund- og Tysvær kommune.

Saksutredning

Sammendrag

For å bidra til å nå nasjonale klima- og miljømål har Karmøy, Tysvær og Haugesund kommune samarbeidet om en felles linje for miljøkrav til kommunale bygg. Kommunene har samlet miljøkravene i en felles strategi som skal bidra til at klima- og miljøkrav prioriteres i høyere grad når prosjekt skal finansieres. Ved å stille klima- og miljøkrav i våre bygg og anleggs anskaffelser kan kommunene påvirke markedet mot lavutslippssamfunnet, samt bidra til redusert miljø- og klimabelastning i fremtidige byggeprosjekter.

Strategien består overordnet av 12 hovedmål med tilhørende strategier og tiltak som vil være felles for alle de tre kommunene og førende for kommunenes fremtidige bygg- og anleggsprosjekt. Hver enkelt kommune vil utarbeide tilhørende handlingsplaner hvor målene skal spisses og tilrettelegges i enda større grad for det enkelte byggeprosjekt.

Bakgrunn for saken

Anskaffelsesregelverket stiller krav til at kommunene skal redusere miljøbelastningen og fremme klimavennlige løsninger i sine anskaffelser. For å bidra til å nå Norges klima- og miljøkrav har regjeringen valgt ut 7 satsingsområder hvor offentlige anskaffelser er særlig egnet som virkemiddel. Ett av satsingsområdene er bygg og anlegg. Offentlig sektor, inkludert kommunene har et særskilt ansvar i omstillingen til lavutslippssamfunnet. Gjennom markedsdialog med lokale leverandører vil også kommunene bidra til at det blir tryggere for leverandørene og selv satse i det grønne skiftet.

For å oppnå en bærekraftig utvikling og å nå FNs bærekraftsmål er samarbeid høyst nødvendig. Karmøy, Tysvær og Haugesund kommune startet et samarbeid om felles klima- og miljøkrav i 2021. Siden da har kommunene hatt jevnlig møter og oppnådd enighet om hvilke krav og kriterier som skal være felles. Kravene er nå samlet i en overordnet miljø- og klima strategi som vil gjelde for alle kommunale bygg, både nybygg og rehabiliteringsprosjekter.

Saks- og faktaopplysninger

Kommunene sin felles miljøstrategi ble lagt fram på leverandørkonferansen tidligere i høst. Lokale leverandører fikk da muligheten til å komme med innspill på strategien.

En oversikt over strategiens mål og kort beskrivelse av målene;

Mål	Kort beskrivelse
Anskaffelser	Kommunene skal bidra til stimulering av grønn næringsutvikling på Haugalandet gjennom offentlige anskaffelser
Energiambisjon	Kommunene skal etterstrebe lavere nettoenergibehov
Miljøoppfølgingsplan og miljøstrategi	Kommunene skal sikre at miljø- og klimakrav overholdes gjennom egne miljøstyringsdokument basert på BREEAM-metodikk
Materialer	Kommunene skal etterspørre materialer med lav miljøbelastning, lang levetid og med lavt vedlikeholdsbehov
Avfallssortering	Kommunene skal oppnå økt materialgjenvinning og sorteringsgrad av bygningskomponenter
Innovasjon	Kommunene skal støtte opp om innovative og bærekraftige løsninger
Arealeffektivitet	Kommunene skal etterstrebe arealeffektive bygg dimensjonert for flerbruk og som kan takle endringer over tid
Klimagassutslipp/klimagassregnskap	Kommunene skal ta i bruk klimagassregnskap for materialer
Arealbruk, økologi og biologisk mangfold	Kommunene skal verne om eksisterende vegetasjon
Sirkulærøkonomi	Kommunene skal legge til rette for en sirkulær tankegang som fremmer bærekraftig forbruk og produksjon
Massehåndtering	Kommunene skal legge til rette for gjenvinning av ikke-forurensede masser
Klimatilpasning	Kommunene skal tilpasse sine prosjekter for fremtidige klimaendringer

Vurdering

En felles strategi vil gi kommunene bedre interne rutiner for bruk av miljø- og klimakrav. Dette vil videre gi økt kompetanse og eierskap til krav med høye miljø- og klima ambisjoner, og forhåpentligvis en utvikling i kravene etterhvert som samfunnet krever mer vektlegging av miljø og klima. Flere nasjonale og globale føringer vil komme fortløpende, og det er viktig at kommunene får på plass forbedret miljøstyring i sine prosjektgjennomføringsplaner. Sammen med leverandørmarkedet har kommunene et stort ansvar for å bidra til klimagassreduksjon, og ved dialog i forkant av utlysninger vil kommunene og leverandørmarkedet i større grad bevege seg samlet mot lavutslippssamfunnet.

Noen av tilbakemeldingene etter leverandørkonferansen var at deler av tiltakene var for ambisiøse, og at ordlyden i noen av tiltakene burde endres. Kommunene har diskutert innspillene og gjort endringer i strategien. Tilbakemeldingene samt endringene er vedlagt som eget vedlegg til saken. Overordnet var de fleste tilbakemeldingene positive, både når det gjelder kommunenes samarbeid om en felles strategi og initiativet til en felles gjennomgang med mulighet for innspill fra leverandørmarkedet.

Strategien skal være åpen for revidering senest etter fire år grunnet den raske utviklingene innen teknologi, krav og kunnskap.

Økonomi

En reduksjon av klimagassutslipp fra nybygg eller rehabilitering vil ha noen merkostnader i selve investeringsfasen. Med en større vektlegging på blant annet reduksjon av energibruk, energieffektivisering, materialvalg og sirkulær økonomi vil selve driftskostnadene til et bygg reduseres i løpet av byggets levetid.

Når kommunene i en tidligere fase kan planlegge for miljøkrav, samt benytte prosjektkostnad som føring for omfanget av miljøstyring får man en større oversikt over eventuelle merkostnader som kan hensyntas tidlig i prosjekteringsfasen. Ved å ta i bruk livssyklus kostnader for et byggs materialer og deler vil kommunene også få en større oversikt over den totale klimagassreduksjonen.

Ved bruk av materialer med lang levetid vil kommunen få redusert sine utgifter til vedlikehold og utskiftning, og ved å prioritere rehabilitering og transformasjonsprosjekter fremfor å rive og bygge nytt vil kommunene i større grad legge til rette for en bærekraftig og sirkulær tankegang. En følge av en sirkulær tankegang vil være en økt grad av materialgjenvinning som også vil være økonomisk besparende.

En større vektlegging på byggenes fleksibilitet/generalitet og mulighet for endring over tid vil også kunne føre til færre omfattende inngrep i byggene etter ferdigstilling.

Rådmannens konklusjon

Kommunedirektør ser behovet for en interkommunal strategi for å øke fokus på klima- og miljøkrav i kommunenes fremtidige byggeprosjekter.

Vedlegg:

Klima og miljøstrategi bygg

Innspill fra leverandørkonferanse



Saksbehandler: Elin Davidsen

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
010/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	17.01.2023

Samlesak for referatsaker

Underliggende saker:

001/23, Svar på oversendelsesforslag angående turruteplan

002/23, Åkraparken - krav til områdelekeplass oppfylt gjennom bidrag til parken

003/23, Gnr. 22, bnr. 163 - Statsforvalteren i Rogaland - Klageavgjørelse byggesak - pålegg om retting og tvangsmulkt - ulovlig naust

004/23, Gnr. 53, bnr. 44 - Klageavgjørelse i byggesak

005/23, Gnr. 22, bnr. 159 - Statsforvalteren i Rogaland - Klageavgjørelse - byggesak - fasadeendring naust

006/23, Gnr. 22, bnr. 164 - Statsforvalteren i Rogaland - Klageavgjørelse byggesak - pålegg om retting og tvangsmulkt

007/23, Gnr. 47, bnr. 21 - Klageavgjørelse i byggesak

008/23, Gnr. 141, bnr. 234 - Klageavgjørelse i byggesak

009/23, Gnr. 47 bnr. 63 - Klageavgjørelse i byggesak - dispensasjon arealformål LNF

010/23, Gnr. 54, bnr. 15 - Klageavgjørelse i byggesak

011/23, Gnr. 64, bnr. 856 -Klageavgjørelse i byggesak - Solstrandvegen - Terrengendring, murer, platting to nivåer, trapp, hagestue

012/23, Gnr. 60, bnr. 19 - Klageavgjørelse i byggesak



KARMØY KOMMUNE

Dato: 06.01.2023

Arkivsak-ID.: 23/179

JournalpostID: 23/910

Saksbehandler: Elin Davidsen

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
011/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	17.01.2023

Samlesak for spørsmål