



## Innkalling

---

<b>Utvalg:</b>	Hovedutvalg teknisk og miljø
<b>Møtested:</b>	Formannskapssalen
<b>Dato:</b>	21.02.2023
<b>Tid:</b>	Kl. 17:00

---

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

### Saksliste

<b>Sak nr.</b>	<b>Sakstittel</b>
012/23	Forskrift om vann- og avløpsgebyr, Karmøy kommune, Rogaland
013/23	Gnr. 15, bnr. 2080 - endring av vilkår i rammetillatelse for bruksendring 3. etasje til bolig - Sjøenvegen 54A
014/23	Gnr. 64, bnr. 856 - Murer, trapp og hagestue - Solstrandvegen
015/23	Vedtak i klagesak - Bygge vann- og avløpsledninger - gnr. 149 bnr. 111 - Spannavegen
016/23	Vedtak i klagesak - Tilbygg, bruksendring av 1.etg og naust til fritidsbolig - gnr. 22 bnr. 184 - Stavavegen 95
017/23	Vedtak i klagesak - Parkering - gnr. 25 bnr. 83 - Langåker
018/23	Gnr. 86 bnr. 4 - Påklaging, HTM-vedtak, klagebehandling gitt dispensasjon
019/23	Plan 1035 - plansak til offentlig ettersyn - Innseiling Skudeneshavn
020/23	Samlesak for referatsaker
013/23	Gnr. 109, bnr. 57 - Klagevedtak - dispensasjon og samtykke til tilbygg o.a.
014/23	Gnr. 148, bnr. 5 - Klageavgjørelse i byggesak
015/23	Plan id 3042 - Gnr. 74, bnr. 77 - Klageavgjørelse - påklage om kommunens vedtak
021/23	Samlesak for spørsmål

Karmøy, 10.02.2023

Rune Midtun  
leder



Saksbehandler: Odd Sverre Falch Gundersen

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
012/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	21.02.2023
	Formannskapet	
	Kommunestyret	

## Forskrift om vann- og avløpsgebyr, Karmøy kommune, Rogaland

### Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Kommunestyret vedtar Forskrift for vann- og avløpsgebyr i Karmøy kommune, Rogaland. Forskrift er hjemlet i lov av 16.03.12. om kommunale vass- og avløpsanlegg § 5 og forskrift av 01. juni 2004 nr. 931 om begrensning av forurensning (forurensningsforskriften) § 16-1 annet ledd.

Forskriften erstatter gjeldende vann- og avløpsforskrift i Karmøy kommune, og trer i kraft 01.01.2024.

2. Forskrift for vann- og avløpsgebyrer i Karmøy kommune, Rogaland, sendes til kunngjøring i Norsk Lovtidend.

### Saksutredning

#### Sammendrag

Forslag til ny forskrift for vann- og avløpsgebyrer i Karmøy kommune er ferdig utarbeidet.

I forslaget er det foreslått flere endringer med målsetning om å få en forskrift som er mer rettferdig og tydelig.

Kommunedirektøren anbefaler at forslaget til ny forskrift vedtas og trer i kraft fra og med den 01.01.2024.

#### Bakgrunn for saken

Saken gjelder ny lokal forskrift om vann- og avløpsgebyrer i Karmøy kommune.

De kommunale vann- og avløpstjenestene finansieres ved vann- og avløpsgebyrer, og bygger på selvkostprinsippet, det vil si at kommunens kostnader med å frembringe tjenestene skal dekkes inn gjennom de gebyrene som abonnentene betaler.

Kommunene er i lov av 16. mars 2012 nr. 12 om kommunale vass- og avløpsanlegg § 5 og forskrift av 1. juni 2004 nr. 931 om begrensning av forurensning (forurensningsforskriften) § 16-1 annet ledd, gitt hjemmel til å fastsette lokale forskrifter for vann- og avløpsgebyrer. Forurensningsforskriften kapittel 16 angir rammen for gebyrene.

Den gjeldende vann- og avløpsforskriften i Karmøy kommune ble vedtatt av kommunestyret den 12.06.2001 i sak 0046/01.

Endringer i regelverket på vann- og avløpsområdet har gjort det nødvendig å foreta en gjennomgang av gjeldende forskrift.

Kommunen har samtidig sett behov for en ny forskrift som er bedre tilpasset dagens forhold, og som gir en mer rettferdig fordeling av gebyrene.

Det vises i den forbindelse til vedtatt Hovedplan for drikkevann 2020-2027, under mål for vannforsyning: «*Dagens gebyrreglement gir en uriktig kostnadsfordeling mellom næring/industri og husholdning. Hovedplan for drikkevannsforsyning forutsetter derfor en bred gjennomgang og oppgradering av kommunens gebyrforskrifter.*»

Kommunens forslag til ny forskrift er inntatt som *vedlegg 1*.

Sammen med forskriften er det også utarbeidet en egen veileder til forskriften. Denne er inntatt som *vedlegg 2*.

Formannskapet vedtok å legge forskriften ut på høring i sak 074/22. Vedtaket er inntatt som *vedlegg 3*.

Kommunen har utarbeidet et høringsnotat for forskriften, som også var en del av dokumentasjonen vist til i høringen. Høringsnotatet er inntatt som *vedlegg 4*.

Høringsbrev sendt ut til 30.08.2022, til selskaper, bedrifter, interesseorganisasjoner og offentlige aktører er inntatt som *vedlegg 5*.

Forslag til ny forskrift har vært ute på høring hos berørte virksomheter og organisasjoner for uttalelsen jfr. forvaltningslovens § 37. Høringsinnspillene er tatt inn som *vedlegg 6 til 10*.

Eksisterende forskrift er inntatt som *vedlegg 11*.

### **Vurdering**

Kommunen ønsker med den nye forskriften å legge til rette for at gebyrene skal gjenspeile kommunens kostnader med å frambringe vann- og avløpstjenestene til de ulike abonnenter og brukergruppene. Et viktig prinsipp har vært at ingen av brukergruppene skal subsidiere andre brukergruppers forbruk, men at det er reelle infrastrukturkostnader og leveringskapasitet som skal styre gebyrfastsettelsen.

Det er utarbeidet en egen veileder til forskriften. Veilederen er ment til bruk for både saksbehandlere og innbyggere i kommunen, samt enhver annen som bruker VA-forskriften.

Forslaget til ny gebyrforskrift innebærer flere endringer fra gjeldende forskrift.

I *vedlegg 4, høringsnotat til forslag om ny forskrift*, er det foretatt en systematisk gjennomgang og sammenlikning av hvordan den nye forskriften vil slå ut for ulike abonnenter. Tall i høringsnotatet må oppfattes som veiledende. Endelige tall vil fremkomme ved beregning av de nye VA-gebyrene.

### **Videreføring av årsgebyr – Fast og variabel del m**

I ny vann- og avløpsforskrift foreslås det å videreføre et todelt årsgebyr for både vann og avløp, med

både en fast og en variabel del. Valget av en todelt gebyrmodell begrunnes i hovedsak med at dette fanger bedre opp tjenestenes kostnadssammensetning, samt at det gir anledning til å differensiere den faste delen av årsgebyret.

Hvor stor andel av årsgebyret som skal være henholdsvis fast og variabel del, fastsettes hvert år i gebyrregulativet. Intensjonen bak forskriftsarbeidet er at kommunes kapitalkostnader skal tillegges den faste delen av årsgebyret. Samtidig anbefales det at abonnementsgebyret (fast del) ikke overstiger 50 % av årsgebyrinntektene. En slik modell og fordeling medfører at det er stabile gebyrinntekter over tid, og at det lettere kan budsjetteres og fastsettes gebyrstørrelser fra år til år. Dersom for mye av gebyrinntektene tillegges et variabelt gebyr knyttet opp mot vannforbruket, kan det fort bli store svingninger i inntektene og dermed behov for større årlige justeringer av gebyrene.

### **Endringer for boligeiendommer**

For å få en mer rettferdig gebyrbelastning er det gjort grep for en jevnere betaling mellom ulike kategorier boliger.

#### *Tilknytningsgebyr*

I dagens forskrift betales tilknytningsgebyr pr. eiendom, uansett antall bygninger og bygningstyper. I forslag til ny forskrift er tilknytningsgebyret utformet slik at det for bolig- og fritidseiendom skal betales et fast beløp per boenhet. Ved økning av antall boenheter i allerede tilknyttet bolig, vil det tilkomme nytt tilknytningsgebyr pr. ny boenhet.

Eksempelvis vil en ny bolig som blir godkjent og registrert i matrikkelen med bygningskode «112 – Enebolig med hybelleilighet, sokkelleilighet o.l.» bli fakturert ett tilknytningsgebyr ut ifra dagens forskrift, mens det i ny forskrift vil bli fakturert to eller flere tilknytningsgebyrer.

Ved seksjonering av allerede tilknyttet eiendom, vil det ikke tilkomme nytt tilknytningsgebyr for nyopprettede seksjoner.

#### *Abonnementsgebyr*

I dagens forskrift betales det et abonnementsgebyr per bolig.

I forslag til ny forskrift vil alle boenheter registrert i matrikkelen og/eller eiendomsskatteregisteret bli påført abonnementsgebyr. Boenhet er en selvstendig boenhet som har tilgang til alle nødvendige romfunksjoner (dvs. stue, kjøkken, soverom, bad og toalett), bygningskode 112 i matrikkelen. Eksempelvis vil en bolig med flere godkjente boenheter få hvert sitt abonnementsgebyr hvor det tidligere bare ble beregnet ett abonnementsgebyr.

Denne endringen vil også gjøre det enklere å administrere tildelingen av abonnementsgebyr, og er vanlig i andre kommuner. Tilsvarende endring er for øvrig gjort i ny renovasjonsforskrift.

#### *Forbruksgebyr*

Det er tidligere vedtatt at det skal innføres vannmåler for alle abonnenter i kommunen. Fram til dette trer i kraft vil forbruksgebyr betales etter *målt eller stipulert* vannforbruk pr. m<sup>3</sup> for bolig- og fritidseiendom.

Innføring av husvannmålere i Karmøy kommune vil bli omtalt i budsjett 2024.

**Målt forbruk:** Både kommunen og abonnenten kan kreve at forbruksgebyret fastsettes ut fra målt forbruk for bolig- og fritidseiendom, og dette videreføres fra gjeldende forskrift. I ny forskrift tydeliggjøres det at eiendom med svømmebasseng og naust er pålagt å betale etter målt forbruk.

**Stipulert forbruk:** Det stipulerte forbruket blir beregnet ut fra bruksarealet for boligen, multiplisert med en omregningsfaktor. Omregningsfaktoren blir bestemt av kommunestyret hvert år gjennom gebyrregulativet. Dette er en videreføring av dagens ordning.

## **Endringer for nærings- og kombinasjonseiendommer**

### **Tilknytningsgebyr**

I dagens forskrift betales ett tilknytningsgebyr pr. eiendom, uansett antall bygninger og bygningstyper.

I ny forskrift skal tilknytningsgebyret for næringsseiendom utgjøre et fast beløp per tilknyttet bruksenhet.

Eksempelvis vil man etter dagens forskrift kun betale et tilknytningsgebyr for eiendommen uavhengig av om det tilkommer nye bruksenheter. Etter den nye forskriften betales det et gebyr for hver ny bruksenhet.

Tilknytningsgebyret for kombinasjonseiendommer (eiendom med både boenheter og bruksenheter for næring, landbruk, fiskeri og lignende) skal betales for hver av delene etter reglene for henholdsvis bolig og næringsseiendom.

### **Abonnementsgebyr**

Ny forskrift legger opp til en mer rettferdig fordeling av abonnementsgebyret (fastleddet) ved å kategorisere nærings- og kombinasjonseiendommer etter vannforsyningskapasitet. Det har forekommet en uheldig skjevdeling av kostnadene mellom abonnentene basert på gjeldende forskrift. For eksempel har næringsseiendommer med store bygg (stort bruksareal) og lite forbruk blitt belastet på lik linje med nærings- og kombinasjonseiendommer med små bygg (lite areal) og stort forbruk. Dette til tross for at kommunen har betydelig større infrastrukturkostnader knyttet til storforbrukere.

I gjeldende forskrift betales et abonnementsgebyr uansett hvilke forsyningsbehov og forbruk eiendommen har hatt. I ny forskrift vil den enkelte eiendom betale et gitt antall abonnementsgebyr basert på eiendommens høyeste vannforbruk i årene 2020-2022 (jfr høringsnotat), med jevnlig revisjon av kategoritilhørighet. Høyeste vannforbruk angir forsyningskapasitet til den enkelte eiendom. Samme praksisen er i bruk i flere kommuner.

For ytterligere informasjon se *vedlegg 4*, (Høringsnotat, side 2 og 3).

I en overgangsperiode frem til vannmåler er installert hos alle abonnenter, skal bolig- og fritidsbygg på kombinasjonseiendom betale abonnementsgebyr per boenhet. Næringsbygg på kombinasjonseiendom skal for sin del betale abonnementsgebyr etter fastsatte kategorier som gjenspeiler vannforsyningskapasiteten for næringsbyggene på eiendommen.

### **Forbruksgebyr**

I gjeldende forskrift er næringsseiendommer og offentlige virksomheter pålagt å betale forbruksgebyr basert på faktisk (målt) vannforbruk og pris pr. m<sup>3</sup>. I ny forskrift vil det være krav til vannmåler og målt forbruk for næringsseiendom, kombinasjonseiendom, anlegg med varig eller midlertidig tilknytning. I en overgangsperiode frem til vannmåler er installert hos alle abonnenter kan boligbygg på kombinasjonseiendommer stipuleres, med mindre kommunen eller abonnenten krever vannmåler installert.

## **Høring**

Formannskapet vedtok i sak 074 /22 å legge forskriften ut på høring. Høringsperioden ble vedtatt å være fra den 30. august til den 30. oktober 2022.

Det kom inn fem uttalelser fra eksterne brukere, se *vedlegg 6 til 10*. Ett av høringsinnspillene er vurdert som ikke relevant og blir ikke kommentert her.

### **Høringsuttalelser med kommentarer:**

#### **1. Haugaland Handelspark AS**

- a. Peker på en stor prosentvis økning i gebyrer for næringskunder i eksemplene som

presenteres i tabell 1 og 2 (Høringsnotat, side 2 og 3). Det er også framholdt at det for tiden er store utgifter tilknyttet prisstigning på strøm.

- b. Det foreslås at Karmøy kommune bør bruke av tilleggsutbytte fra Haugaland Kraft for 2022 for å holde vann- og avløpsgebyrene for næringskunder på dagens nivå, økte priser kan føre til konkurser.
  - c. Det stilles også spørsmål om hvorvidt høringen bør sendes ut på nytt, og enda bredere, for å fange opp flere bedrifter.
- a. Peker på en stor prosentvis økning i gebyrer for næringskunder i eksemplene som presenteres i tabell 1 og 2 (Høringsnotat, side 2 og 3). Det er også framholdt at det for tiden er store utgifter tilknyttet prisstigning på strøm.
  - b. Det foreslås at Karmøy kommune bør bruke av tilleggsutbytte fra Haugaland Kraft for 2022 for å holde vann- og avløpsgebyrene for næringskunder på dagens nivå, økte priser kan føre til konkurser.
  - c. Det stilles også spørsmål om hvorvidt høringen bør sendes ut på nytt, og enda bredere, for å fange opp flere bedrifter.

#### **Kommunedirektørens kommentar:**

- a. Bakgrunnen for inndelingen i kategorier er at kommunen må hensynta at kommunens infrastrukturkostnader knyttet til vann og avløp er forholdsmessig høyere for storforbrukerne abonnerer enn for en boligeiendom. Storforbrukere og vannkrevende næring som produksjonsbedrifter, landbruk, offentlige bygg eksempelvis svømmehaller og sykehjem, vil betale mer. Husholdningsabonnerer og næringsabonnerer med lavt forbruk vil få redusert avgift. Dette innebærer først og fremst å fordele kostnadssiden på vann- og avløpstjenesten riktig overfor de som mottar tjenesten. Benchmarking av vann og avløpstjenesten viser at de kommunene med vannkrevende næring har høyere gebyr til husholdningen.
- b. Kommunen er ikke pålagt full kostnadsinndekning gjennom VA-gebyrene. Imidlertid er intensjonen at alle kostnader tilknyttet disse selvkosttjenestene som kommunen leverer, skal dekkes fullt ut av brukerne av tjenesten. I drikkevannsforskriften §1 går det frem at formålet er å "beskytte menneskers helse ved å stille krav om sikker levering av tilstrekkelige mengder helsemessig trygt drikkevann som er klart og uten fremtredende lukt, smak og farge". Kommune som vannverkseier må også oppfylle en rekke krav for å kunne levere stabilt og trygt drikkevann. Etter forskriften skal kommunens kostnader som er nødvendige for å ivareta dette formålet dekkes av innbyggerne selv.
- c. Høringen er sendt bredt ut i Karmøy kommune. Den er sendt ut direkte til over 700 selskaper, bedrifter, interesseorganisasjoner og offentlige aktører i Karmøy. Høringen er i tillegg publisert på kommunens nettsider, lagt ut på sosiale medier, samt som innrykk i Haugesund avis. Kommunedirektøren mener den nye gebyrforskriften er varslet i tilstrekkelig omfang og i tråd med det som er hensiktsmessig.

#### **1. Karmøy bondelag**

- a. Bondelaget mener at beregningsmetodikken har svakheter ved at det benyttes kategorisering ut ifra vannforsyningskapasitet av næringsbedrifter istedenfor målt vannforbruk for fordeling av kostnader. Det hevdes også at modellen må ha betydelig svakhet når 98% av bolig og fritidseiendommer ikke har vannmåler og blir beregnet ut fra stipulering.
- b. Det antas videre at kostnad pr. kubikkmeter vann er lavere for store vannforbrukere enn for små. Videre mener bondelaget at kommunen vrir kostnader for små vannforbrukere over på storforbrukere.
- c. De mener det er uakseptabelt at vannavgift reduseres for fritidseiendommer, samtidig som avgiften øker for bønder og næringsaktører i kommunen. Næringsliv bør prioriteres foran hytter og fritidsboliger slik det er i dagens strømstøtteordninger.
- d. Bondelaget løfter fram en bekymring om at det ikke vil være lønnsomt å produsere grønnsaker og rotvekster, særlig ved tørre somre hvor det er stort behov for å vanne. De ønsker å fremme forslag om at store næringsaktører som er avhengig av vann innen landbruk, og annet næringsliv, fortsatt får lavere vanngebyr etter et reelt selvkostprinsipp for å holde oppe næringsaktiviteten i kommunen.

- e. Bondelaget påpeker at forbruksmengde for vann innenfor gårdsbruk, gartnerier etc. ikke medfører tilsvarende avløpsmengde, da mye av vannet benyttes i produksjon, eller har egne systemer for å håndtere avløpsvann. Det henvises til høringsnotat og ber om at formulering bør endres.

**Kommunedirektørens kommentar:**

- a. All næring skal ha montert vannmåler som måler det faktiske vannforbruket. Modellen i den nye forskriften baseres på et utgangspunkt i målt forbruk, og det vil være eiendommens høyeste vannforbruk målt over en periode på noen år som bestemmer hvor mange abonnementsgebyr (fastledd) en eiendom blir ilagt, og dermed hvilken kategoritilhørighet eiendommen vil havne inn under. Dette gir et godt og tilgjengelig anslag på forsyningskapasiteten til den enkelte eiendom, og dermed også på kommunens infrastrukturkostnader for å levere vann- og avløpstjenester til nærings- og kombinasjonseiendommer.

Bolig og fritidseiendommer vil få sitt forbruk stipulert fram til vannmåler er montert. Når/hvis vannmåler er montert vil også disse betale for målt forbruk og et fast abonnementsgebyr pr. boenhet. Dette vil være likt for bolig og fritidsbolig. For ytterligere informasjon se *vedlegg 4*, (Høringsnotat pkt. 3.3)

- b. Når kommunen leverer store vannmengder vil kostnader både til vannproduksjon og infrastruktur øke. Utbygginger og forsterkning av ledningsnett blir nødvendige kostnader på et tidligere tidspunkt. Uten storforbrukere ville behovet for utbygging være mindre. Som eksempel kan et enkelt næringsområde i vår kommune med vannkrevende næring forsyne over 3000 husholdninger med drikkevann og dermed økte inntekter kr 5.0 millioner pr år. Selvkostreglementet forplikter kommunen til ikke å subsidiere enkelte abonnenter. Kommunen må prøve å fordele kostnadene så rett som det lar seg gjøre.
- c. Den nye forskriften har som mål å sørge for at gebyrene til den enkelte abonnent gjenspeiler kostnaden med å produsere og levere vann.
- d. Det er ikke adgang til å fastsette en ren kvantumsrabatt for storforbrukere av vann. Dette er regulert i forurensningsforskriften § 16-4 fjerde ledd.
- e. Høringsnotatet er kun utarbeidet for høringen og som notat til saken, og ordlyden i denne blir ikke vedtatt.

Den nye forskriften tar for seg avvikende mengde mellom vann- og avløp i § 3.7 Reduksjon av eller tillegg til årsgebyr. Det er også omtalt i *vedlegg 2 – Veileder til forskrift om vann- og avløpsgebyrer i Karmøy kommune*. Dette dokumentet vil gi veiledning og hjelp til tolkning av kommunens nye vann- og avløpsforskrift. Denne blir gjort tilgjengelig sammen med forskriften.

**1. John Gilbert Helgeland**

- a. Det fremmes en bekymring for at forskriften vil bety enda mer økte utgifter for næringslivet, som allerede opplever økte utgifter til strøm, skatter, høy inflasjon og økte renter. Noe som kan bety vanskeligere rammebetingelser for bedrifter, og kan føre til konkurser.

**Kommunedirektørens kommentar:**

- a. Se kommentar til allerede behandlet høringsuttalelse 1a, som omhandler bekymring for økende priser for næringslivet.

**1. JK Eiendom AS**

- a. Det fremmes en bekymring for at forskriften vil bety enda mer økte utgifter for næringskunder, som allerede opplever økte utgifter til strøm, renter osv. Bekymringen gjelder særlig for deres leietagere, som blir viderefakturert vann- og avløpsutgifter, og vil kunne få problemer med å overleve.
- b. JK Eiendom påpeker at høringsnotatet bør sendes til alle bedrifter og næringsdrivende, ikke bare til de som eier eiendommene.

**Kommunedirektørens kommentar:**

- a. Se kommentar til allerede behandlet høringsuttalelse 1a, som omhandler bekymring for økende priser for næringslivet.
- b. Se punkt 1c over som svar på dette.

**Kommunedirektørens konklusjon**

Kommunedirektøren ser behovet for en ny forskrift som er bedre tilpasset dagens og fremtidens forhold.

Forslaget til ny forskrift er mer moderne i sin form og vil føre til at kostnadene fordeles mer rettferdig hos abonnentene. Kommunestyrets tidligere vedtak blir dermed imøtekommet.

Den nye forskriften bidrar sammen med veileder til en tydeliggjøring av reglene som gjelder for vann- og avløpsgebyrer i Karmøy kommune. Forskriften sikrer at abonnentene blir behandlet på en rettferdig og god måte.

Endringen med å fastsette ett abonnementsgebyr per boenhet basert på informasjon i eiendomsregisteret vil sikre likebehandling. Et fastledd vil være tilknyttet boenheten.

På bakgrunn av dette anbefaler Kommunedirektøren at forslag til ny forskrift vedtas og trer i kraft fra og med 01.01.2024.

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

Hovedplan for drikkevann i Karmøy 2020-2027, kapittel 2.9. <http://var2020.wpengine.com/>

Vass- og avløpsanleggslova. (2012) Lov om kommunale vass- og avløpsanlegg. (LOV-2012-03-16-12)  
Lovdata. <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2012-03-16-12>

Forurensningsforskriften. (2004) Forskrift om begrensning av forurensning. (FOR-2004-06-01-931)  
Lovdata. <https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2004-06-01-931>

Forvaltningsloven (1970) Lov om behandlingsmåten i forvaltningssaker (LOV-1967-02-10)  
Lovdata. <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1967-02-10>

Drikkevannsforskriften (2017) Forskrift om vannforsyning og drikkevann. (FOR-2016-12-22-1868)  
Lovdata. <https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2016-12-22-1868>

**Vedlegg:**

Vedlegg 1 - Forslag til forskrift om vann- og avløpsgebyrer, Karmøy kommune, Rogaland

Vedlegg 2 - Veileder til forskrift om vann- og avløpsgebyr Karmøy kommune

Vedlegg 3 - Forslag til ny forskrift for vann- og avløpsgebyrer i Karmøy Kommune – vedtak om offentlig høring

Vedlegg 4 - Høringsnotat av forslag til ny forskrift for vann- og avløpsgebyrer

Vedlegg 5 - Karmøy kommune - Ny forskrift for vann- og avløpsgebyrer til offentlig høring

Vedlegg 6 - Høringsuttalelse fra Haugaland Handelspark AS

Vedlegg 7 - Høringsuttalelse fra Karmøy Bondelag

Vedlegg 8 - Høringsuttalelse fra John Gilbert Helgeland



Vedlegg 9 - Høringsuttalelse fra JK Eiendom AS

Vedlegg 10 - Høringsuttalelse fra Janet Åsland

Vedlegg 11 - Gjeldende forskrift for vann- og avløpsgebyrer Karmøy kommune



Saksbehandler: Ingvill Granodd

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
003/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	17.01.2023
013/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	21.02.2023

## 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.

### Hovedutvalg teknisk og miljø 17.01.2023:

#### Behandling:

Midtun (FrP) foreslo å utsette saken til neste møte for avklaringer.

Midtuns utsettelsesforslag vedtatt med 6 stemmer mot 3 (Ap 1, Krf 1, MDG 1).

#### HTM- 003/23 Vedtak:

Saken utsettes til neste møte for avklaringer.

### 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 m<sup>2</sup> og felles uteområde på 4\*30 m<sup>2</sup>=120 m<sup>2</sup>.

## 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 m<sup>2</sup>. 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:

- «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/allmenntillegte 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.*
- 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 allmenntillegte formål som vil bidra til å skape et mer sammenhengende bysentrum enn det som er tilfelle i dag.*
- 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 spaserere 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. Vilkåret om lekeplass er imidlertid knyttet til dispensasjonen for å kompensere for at det tillates bolig i et næringsområde. Kommunen mener derfor at vilkåret er like relevant, selv om det bare søkes om en stor bolig.

Færre boenheter en 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 regulerede 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: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
014/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	21.02.2023

## Gnr. 64, bnr. 856 - Murer, trapp og hagestue - Solstrandvegen

### Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

I medhold av plan og bygningsloven § 19-2 gis avslag på søknad om dispensasjon fra samme lovs § 29-4.

### Saksutredning

#### Saks- og faktaopplysninger

I delegert sak nr. 1131/21 ble det gitt avslag på søknad om terrengendring, murer,

plattning i to nivåer, trapp og hagestue. Avslaget ble gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 29-4, vedrørende avstand til nabogrense. Vedtaket ble påklaget av adv. Ferkingstad, på vegne av tiltakshaver.

I HTM-sak nr. 4/22 ble saken utsatt for befarings.

I HTM-sak nr. 23/22 ble følgende vedtatt:

*«Saken settes i bero og tiltakshaver bes lage dispensasjonssøknad.»*

Tiltakshaver sendte inn dispensasjonssøknad, og søknaden ble lagt frem for HTM på

møte 21.06.2022, og det ble fattet følgende vedtak, sak nr. 77/22:

*«HTM gir etter medhold i PBLs § 19-2 dispensasjon fra samme lovs § 29-4 slik at omsøkte tiltak tillates.*

*Begrunnelse for dispensasjonen:*

*HTM mener her at om de enkelte ting som er utført, hadde blitt vurdert hver for seg, ville de fremstå som mindre tiltak uten søknadsplikt. HTM kan ikke se at tiltaket vil medføre vesentlige ulemper for berørt nabo. HTM kan her ikke se at hensikten i bestemmelsen det dispenseres fra er vesentlig tilsidesatt. Etter en samlet vurdering og befaring på stedet, finner HTM, fordelene vesentlig større enn ulempene om dispensasjon gis.»*

Vedtaket ble påklaget av nabo, gnr./bnr. 64.404, i brev datert 12.07.2022.

I HTM-sak nr. 89/22 ble vedtak om dispensasjon opprettholdt.

Saken ble oversendt for klagebehandling til Statsforvalteren i Rogaland, som i brev datert 05.12.2022 opphevet HTM-vedtak nr. 77/22. Vedtaket ble opphevet på grunn av manglende vurdering av vilkårene for dispensasjon. Det vises til Statsforvalterens brev der det fremkommer følgende:

*«Utvalget har kun slått fast at vesentlighetsvilkåret er oppfylt, uten å foreta noen nærmere vurdering.*

*Det samme gjelder fordel- og ulempevurderingen, hvor utvalget kun slår fast at vilkåret er oppfylt.*

*Samtidig er det vist til at tiltaket ikke vil medføre vesentlige ulemper for nabo. Statsforvalteren vil presisere at det ikke er tilstrekkelig at tiltakets ulemper vurderes å være beskjedne, det må også vises til relevante og tungtveiende fordeler for å kunne innvilge dispensasjon.*

*Mangelfull/utilstrekkelig vurdering av dispensasjonsvilkårene er en saksbehandlingsfeil, jf. fvl. §§ 24*

*og 25. Vi kan ikke se at denne feilen har blitt reparert av forberedende klagebehandling eller på annen måte. Statsforvalteren finner at feilen kan ha virket bestemmende på vedtakets innhold, jf.*

*fvl. § 41.»*

Da vedtak om dispensasjon ble opphevet, legges saken frem for ny behandling til HTM.



Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse:

«Under kommunens behandling av saken har vi fått oppgitt skriftlig at en dispensasjon for § 29-4 ikke ville bli gitt og derfor har vi ikke søkt om dispensasjon. Som vi nå forstår så har Teknisk hovedutvalg som behandlet saken den 15.02.2022 et annet syn på saken og derfor kan vi se nytten av denne dispensasjonssøknaden med de kostnader den tilfører. Vi mener fortsatt at tiltak utført i en mindre avstand til nabo enn 4m skulle vært vurdert som mindre tiltak, men slik som saken står nå så søker vi om dispensasjon for nåværende oppførte tiltak.

Vi mener at tiltak som er plassert nærmere nabo på 64/ 404 enn 4m ikke vil ha noen negativ påvirkning for nabo. Disse tiltakene er ikke dominerende verken i omfang eller høyde. De er ikke vendt mot nabo, det er ikke direkte innsyn til nabo, de tar ikke utsikt for nabo og de påvirker heller ikke terrengsikring negativt på naboeiendom. Ved utført tiltak så er område blitt bedre sikret og med en bedre tilkomst . Tidligere så var dette område en skråning med stedlige masser som ble tilført når boligen ble bygget på 1970 tallet. Med de nedbørsmengder vi har på Karmøy så har denne skråningen blitt påvirket ved at den har vist tegn til sig og mindre «ras». Som vi både erfarer og som det blir fortalt så vil nedbørsmengden bli økende. Skråningen har fra før vi overtok eiendommen vært usikret og lite tilgjengelig siden den vår overvokst med trær og busker. Når tidligere eiere og vi har prøvd å holde denne skråningen tilgjengelig så har dessverre endt opp med noen uheldig skader etter fall og lignende. Vi mener at ved de tiltak vi har utført så har vi sikret skråningen for fremtiden og siden vi har en voksende familie på 6 stk så har vi sett på dette som et nødvendig tiltak for å kunne benytte eiendommen vår bedre og tryggere. Våre barn er den alderen som ville gjort det utfordrende for oss å føle oss sikre når de var ute på eiendommen. Den delen av utførte tiltak som ligger nærmere nabo enn 4m er den delen som vi definerer som lite påvirkende for nabo. Som en sammenligning så kunne vi satt opp en levegg på 1,8m høyde i en lengde på 5m i grensen mot nabo, uten å søke. Vi kunne også ha plassert ei hagestue (under 50m<sup>2</sup> med 4m høyde) 1 m fra nabo uten søknad. Sett i forhold til dette mener vi at vårt tiltak er mye mindre påvirkende for nabo.

Med dette mener vi at tiltaket har så mange positive sider for område og lite, om noen, negative

sider. Og derfor bør det kunne gis dispensasjon for søkt tiltak.»

### Nabomerknad

#### «Politisk behandling

I innledningen viser dere til at saken skal behandles politisk, og ikke gå den vanlige veien om administrasjonen. Vi forstår ikke helt hvorfor saken ikke skal følge normal prosedyre, men legger til grunn at kommunen uansett vil gjøre en ryddig og ordentlig behandling av saken. I søknaden har dere også vist til at Teknisk hovedutvalg ved sin behandling den 15.02.2022, har gitt uttrykk for et annet syn i saken enn det som er innstilt av kommunens administrasjon. Det er uklart for oss hva dette innebærer, men vi legger til grunn at utvalget ikke har forskutt ert en dispensasjon t il fordel for dere på bekostning av oss.

#### Sikring

Dere viser til at det utførte tiltaket bidrar til å sikre skråningen som er «. .. overvokst med trær og busker.» I den forbindelse viser vi til miljødirektoratet sin rapport om «Naturbaserte løsninger for klimatilpasning». I denne rapporten står det på side 13 følgende:

«Bevaring og planting av trær og skog vil for eksempel være et klimatilpasningstiltak for f ere av klimautfordringene ved at de gir erosjonsbeskyttelse, vannføringsregulering, kjølede effekt gjennom fordamping, vannrensning og vinddemping.»

For å hensynta den økende nedbøren som dere viser til, ville det med utgangspunkt i denne rapporten vært logisk om dere ikke gravde vekk all vegetasjonen.

#### Plassering

Videre i søknaden viser dere til at en dispensasjon og tillatelse til tiltaket ikke vil påføre oss noen ulemper. I tillegg skriver dere at tiltaket har «så mange positive sider for området og lite, om noen, negative sider». Vi er ikke enige i dette. Vi oppfatter det som en ulempe for vår eiendom at et så stort byggverk/ konstruksjon kommer tett opp mot vår grense. Vi forstår at dere mener tiltaket er positivt for dere, men dere kan vel ikke mene at det er rimelig å påføre oss ulemper?

Tegningene som er vedlagt stopper også opp i grensen mellom oss og gir ikke et godt bilde av

*hvordan vi påvirkes av tiltaket .*

*Etter vårt syn har dere god plass til at rekke byggverkene mot nord, slik at avstanden til vår grense blir fire meter. Vi vil selvsagt ikke ha noen innvendinger mot et slikt tiltak, hvis vi kan forut etter at 4-metersregelen blir fulgt.*

*Mindre tiltak*

*Avslutningsvis viser dere til at det er en rekke tiltak som kan settes opp i nabogrense, eller nær nabogrense uten søknad. Vi er ikke enige i at deres prosjekt er sammenlignbart med slike tiltak.*

*Kommunens administrasjon har gjentatte ganger påpekt skriftlig, at tiltaket dere søker om ikke er et mindre tiltak. Vi synes derfor det er rart og unødvendig at dere nok en gang forsøker en omkamp på denne definisjonen.*

*Det oppleves for oss som svært urimelig at vi må bruke så mye energi og tid på å forsvare en rettighet, som vi trodde fulgte av loven.»*

## **Vurdering**

Omsøkt tiltak omfatter terrengendring, murer, platting i to nivåer, trapp og hagestue. Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven § 29-4 vedrørende avstand fra nabogrense og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Det følger av pbl. § 19-2 at «kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov.» Det følger videre av pbl. § 19-2 at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensyn i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Formålet bak plan- og bygningsloven § 29-4 er bl.a. brannvern hensyn og behovet for å sikre lys og luft mellom bygg og en viss avstand mellom nabobebyggelse, samt hensyn til terreng og omgivelsestilpasning. Kommunen skal anvende bestemmelsen slik at en oppnår en arealdisponering, som på en god måte ivaretar både utbyggers interesser og ønsker, offentlige interesser samt hensyn til naboer slik at de beholder/kan få tilsvarende kvaliteter. Bestemmelsen er dermed en viktig styringshjemmel for kommunene.

Hovedregelen i pbl. § 29-4 er at byggverk «skal ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.» Unntak fra bestemmelsen

er fastsatt i pbl. § 29-4 tredje ledd, der det er følgende to alternativer:

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

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

I denne saken har ikke nabo gitt skriftlig samtykke, og da det er snakk om flere tiltak som må ses samlet så er omsøkt tiltak ikke mindre tiltak etter bestemmelsens bokstav b). Det er dermed nødvendig med dispensasjon fra § 29-4 for å kunne tillate omsøkt tiltak.

I departementets rundskriv til pbl. §29-4 fremgår følgende om dispensasjon fra bestemmelsen:

*«Ombudsmannen har ved flere anledninger uttalt seg om spørsmålet om dispensasjon fra kravet til 4 meter avstand fra nabogrense, og har gitt uttrykk for at det skal en del til for å oppfylle de relativt strenge kravene for dispensasjon fra avstandskravet.*

*Ombudsmannen begrunner dette bl.a. med at det må legges til grunn at lovgiver allerede har foretatt en avveining mellom utbygger og naboenes interesser, og det må da utvises tilbakeholdenhet med å dispensere fra avstandskravet. Departementet er enige i ombudsmannens vurdering.»*

Både departementet og Sivilombudet legger altså til grunn at kommunene skal være restriktive med å gi dispensasjon fra pbl. § 29-4. Kommunen har også praktisert dette strengt, og gir i svært liten grad dispensasjon fra denne bestemmelsen.

Kommunen viser til at nabo skal kunne forutsette at hovedregelen om avstand på minimum 4 meter overholdes. I denne saken har nabo sendt inn merknad til søknaden, og viser til ulemper på grunn av tiltakets omfang og størrelse. Kommunen vurderer omsøkt tiltak samlet sett til å være omfattende, og det er ikke tatt hensyn til omgivelsene. Når det gjelder sikring av skråning, viser kommunen til at det er fullt mulig å sikre eiendommen uten at dette er til ulempe for nabo. Hensyn bak bestemmelsen anses å bli vesentlig tilsidesatt, og vilkår i pbl. § 19-2 er ikke oppfylt.

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

På bakgrunn av ovennevnte vurdering anses hensyn bak bestemmelsen å bli vesentlig tilsidesatt, og kommunalsjef teknisk anbefaler at søknad om dispensasjon avslås.

Dersom HTM ønsker å gi dispensasjon for omsøkt tiltak, så må det begrunnes at vilkårene for dispensasjon er oppfylt. Aktuelle hensyn bak bestemmelsen må identifiseres, og det må vurderes om dispensasjonen innebærer en vesentlig tilsidesettelse av hvert enkelt av hensynene. Hensyn bak bestemmelsen fremkommer i tredje avsnitt i kommunens vurdering. Dersom en kommer til at hensyn bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt, så må det vurderes om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Her skal det foreligge konkrete, klare og positive fordeler som skal veies opp mot ulempene dispensasjon medfører. Det er ikke tilstrekkelig å vise til at ulempene er beskjedne, det må også vises til relevante og tungtveiende fordeler for å kunne innvilge dispensasjon.

### **Vedlegg:**

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

Vedtak i klagesak - Murer, trapp og hagestue - gnr. 64 bnr. 856 - Solstrandvegen

Gnr. 64, bnr. 856 - Klage på vedtak

Gnr. 64, bnr. 856 - Innspill/redegjørelse vedrørende klage på vedtak

Bilder av tiltak-område mellom 64-856 og 404

Melding om klage, utsatt iverksetting av vedtak - Murer, trapp og hagestue - gnr. 64 bnr. 856 - Solstrandvegen

Gnr. 64, bnr. 856 - Murer, trapp og hagestue - Solstrandvegen

Gnr. 64, bnr. 856 - Dispensasjonssøknad

Gnr. 64, bnr. 856 - Supplering av dokumentasjon - Nabovarsel

Kvittering for nabovarsel

Svar på nabomerknad

Svar på nabovarsel - Frank Åsland og Line Osmudsen

E-post - Vedrørende merknad

Saksframlegg

Gnr. 64, bnr. 856 - Klage på vedtak

Avslag - Murer, trapp og hagestue - gnr. 64, bnr. 856 - Solstrandvegen

Reviderte tegning - Terrengsnitt

Gnr. 64, bnr. 856 - Vedrørende mangler

Korresponand med kommunen

Fortsatt mangler ved søknaden - Murer, trapp og hagestue - gnr. 64, bnr. 856 - Solstrandvegen

Gnr. 64, bnr. 856 - Mottatt mangler - Supplering og endring av tiltak

Revidert søknad om tillatelse til tiltak

Fortsatt mangler ved søknaden - Murer, trapp og hagestue - gnr. 64 bnr. 856 - Solstrandvegen

Gnr. 64, bnr. 856 - Supplering til søknad - terrengsnitt med kotehøyder - epost

Terrengsnitt med kotehøyder og vist fyllingsfot 64-856

Fortsatt mangler ved søknaden - Murer, trapp og hagestue - gnr. 64 bnr. 856 - Solstrandvegen

Gnr. 64, bnr. 856 - Mottatt mangler, tegning med terrengsnitt og svar på nabomerknad

Svar på nabomerknad

Gnr. 64 bnr. 856 - Søknad om murer, trapp og åpen hagestue - Solstrandvegen

Gjenpart av nabovarsel med kvittering

Situasjonsplan

Tegning

64.856



Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
015/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	21.02.2023

## Vedtak i klagesak - Bygge vann- og avløpsledninger - gnr. 149 bnr. 111 - Spannavegen

### Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 1764/22.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

### Saksutredning

#### Saks- og faktaopplysninger

I delegert sak nr. 1764/22 ble det gitt tillatelse til plassering av private vann- og avløpsledninger i atkomstveg. I vedtaket ble det gitt dispensasjon fra plan- og bygningsloven (pbl.) § 29-4, vedrørende avstand til nabogrense. Det ble fattet flere vilkår til dispensasjonen. Vedtaket ble påklaget av tiltakshaver i brev datert 08.12.2022.

### Klagen

Klagen kan oppsummeres i følgende hovedpunkter:

- Rystelsesmålere i hele anleggsperioden

*«Vi ber kommunen ta bort vilkåret om at det skal være montert rystelsesmålere på nabohusene i hele anleggsperioden.»*

- Midlertidig parkering

*«Vilkåret er ikke forholdsmessig. Det er opp til tiltakshaver hvordan parkering skal skje.»*

- Ansvarserklæring for eventuelle sprengningsarbeider

*«Hus28 AS er utførende og har sentral godkjenning for fagområdet veg- og grunnarbeider. Selskapet skal bruke leverandør av sprengningsarbeider uten at denne leverandøren trenger å levere egen ansvarserklæring til kommunen.»*

- Asfaltering av vegen

*«Vi ber om at kommunen presiserer vilkåret slik at det gjelder den delen av vegen som omfattes av grøftetraseen og ikke hele vegbredden.»*

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

### **Kommentarer til klagen**

Klagen er oversendt til protesterende naboer, og det er kommet inn kommentarer til klagen fra to naboer, gnr./bnr. 149/102 og gnr./bnr. 149/101.

#### Gnr./bnr. 149/101:

Kommentarene kan oppsummeres med følgende hovedpunkter:

- Rystelsesmålere

*«På bakgrunn av tidligere påpekte bekymringer og erfaringer, samt nye erfaringer som påpekes under*

*"Asfaltering", mener vi at det er både fornuftig og rimelig at Hus28 utfører rystelsesmålinger under hele anleggsperioden.»*

- Midlertidig parkering

*«Vi ber om at det ikke gis aksept for parkering langs Spannavegen. Dette er fylkesvei, og det lar seg ikke gjøre å parkere utenfor vegmerkingen. Vi må ha en trygg og forsvarlig parkering. Trafikken på veien er mye tungtransport med fyllmasser. Vi kan ikke akseptere å måtte stå langs veien og risikere skader på bilene, samt risiko for personsikkerheten i all slags vær og lysforhold.»*

- Ansvarserklæring

*«I sammenheng med våre allerede påpekte bekymringer og erfaringer, ber vi om at dette vilkåret også*

*oppretholdes.»*

- Asfaltering

*«Før jul begynte Hus28 ryddearbeidet på tomta. Veien er nå påført vesentlige skader, på grunn av bruk av tyngre maskiner/utstyr. Veien har i vår botid her fra 2015 vært i dårlig forfatning, men det har ikke vært endring i tilstanden til tross for at den kommunale avfallsbilen jevnlig har kjørt på den. Dette kan også sees på historiske bilder på Google Maps.»*

- *«Våre bekymringer i første klage har ikke endret seg i positiv retning i perioden siden vedtaket ble gitt 17. november. Vi ber derfor om at det ikke lempes på vilkårene som ble gitt i 22/8821-7.»*
- *«Vårt ønske er at det blir et bedre samarbeidsklima med fornuftig informasjonsutveksling. Vi er bekymret for påførsel av skader og negative økonomiske konsekvenser, både direkte og indirekte, på vår eiendom og bolig på grunn av arbeidet med både tomt og grøft. Det er bekymringsverdig om Hus28 ikke ser dette, og at de velger å jobbe i motsatt retning enn å vise oss at de tar dette på alvor.»*

#### Gnr./bnr. 149/102:

Kommentarene kan oppsummeres med følgende hovedpunkter:

- Rystelsesmålere i hele anleggsperioden  
  
*«En har kunnskap om at dette har vært helt naturlig i slike tettbebygde strøk og at dette kravet opprettholdes.»*
- Midlertidig parkering  
  
*«Det anses som en selvfølge at om vegen skal stenges må det ordnes med tilfredsstillende adkomst samt parkering. En kan ikke parkere i Spannavegen. Den vegen er sterkt trafikkert hele døgnet og det pågår stor anleggstrafikk store deler av døgnet bl. annet store lastebiler og semitrailere i forbindelse med prosjektet til Haugaland Kraft og bebyggelse på de nye tomtene til Karmøy Kommune.»*
- Ansvarserklæring for eventuelle sprengningsarbeider  
  
*«I forbindelse med arbeider som krever ansvarsrett ansees det som er selvfølge at det fremlegges ansvarserklæringer for aktuelle arbeider og leverandører.»*
- Asfaltering av vegen



*«Når det gjelder veg / innkjørsel er store deler allerede ødelagt av deres lastebil og gravemaskin*

*som har benyttet vegen i forbindelse med bortkjøring av masser fra tomten. Det kreves at hele vegen fremstår ordentlig så snart som mulig etter at anleggsarbeidene i vegen er utført.*

*Vegen var mer enn god nok for oss som bor her før arbeidene ble påbegynt. Og den ville vært*

*slik i lang fremtid for oss.»*

Det vises for øvrig til kommentaren til klagen i sin helhet.

### **Vurdering**

Plassering av private vann- og avløpsledninger er søknadspliktig i medhold av pbl. § 20-1 første ledd bokstav a, jf. § 20-2. Omsøkte ledninger ligger nærmere enn 4 m fra nabogrense, og tiltaket er dermed avhengig av dispensasjon fra pbl. § 29-4, vedrørende plassering av tiltak nærmere nabogrense enn 4 m. Dispensasjonen er ikke påklaget av naboene, og klagen gjelder vilkårene for dispensasjon. For dispensasjonsvurderingen viser kommunen til vurdering i tillatelsen.

I klagen bes det om at kommunen tar bort vilkår om at det skal være montert rystelsesmålere på i nabohusene i hele perioden.

Kommunen viser til pbl. § 19-2 der det fremkommer at kommunen kan sette vilkår for dispensasjon. Det er opplyst i søknaden at anleggsperioden vil vare ca. en ukes tid, så rystelsesmålerne vil dermed ikke være montert så lenge. Naboene får et tiltak nærmere grensen enn det plan- og bygningsloven krever, og rystelsesmålere anses å være et beskjedent og nyttig tiltak for å ivareta hensynet til naboene. Vilkåret anses ikke å være urimelig.

I klagen vises det videre til at vilkår om midlertidig parkering ikke er forholdsmessig, og at det er opp til tiltakshaver hvordan parkering skal skje.

Spannavegen har stor trafikk og har ikke to felt. Det finnes ikke veglommer eller breddeutvidelser langs denne strekningen. Parkering langs vegen vil hindre trafikk og evt. snømåking, uavhengig av hastigheten på trafikken. Parkerte biler her risikerer å bli tauet bort. Det er vanlig at utbyggere organiserer midlertidig parkering for naboer som blir berørt. Dette kan gjøres på flere måter; avtale med andre naboer i området, organisere anleggsområdet slik at det holdes av areal til parkering, eller lage midlertidig parkering (legge ut matter, eller duk med grus på eller lignende) på de berørte naboenes eiendommer. Det er snakk om en kort periode der tiltakshaver må organisere et par parkeringsplasser. Dette gjøres ved å lage en plan sammen med de berørte naboene, og bør ikke være noen uoverkommelig oppgave. De har fått rammetillatelse med dispensasjon og vilkåret er ikke

urimelig.

Klager viser til at Hus28 AS er utførende og har sentral godkjenning for fagområdet veg- og grunnarbeider, samt at selskapet skal bruke leverandør av sprengningsarbeider uten at denne leverandøren trenger å levere egen ansvarserklæring til kommunen.

Krav til ansvarsretter i byggesaker følger av kap. 23 i plan- og bygningsloven, samt kap. 9-12 i byggesaksforskriften. Det fremkommer i pbl. § 23-1 at det er tiltakshavers ansvar, dvs. klagers ansvar, at tiltak utføres i samsvar med de krav som følger av bestemmelser gitt i lov og forskrift. Kommunen har ikke stilt vilkår om hvem som skal ha ansvaret for evt. sprengningsarbeider, bare presisert at dette er et arbeid som skal være belagt med ansvar. Hus 28 AS har erklært ansvar for utførelsen, iht. gjennomføringsplanen, og dersom foretaket oppfyller krav til tiltaksklasse for arbeidet, så er det ingenting i veien for at de selv kan stå som ansvarlige.

I klagen bes det om at kommunen presiserer vilkår om asfaltering slik at det gjelder den delen av vegen som omfattes av grøftetraseen og ikke hele vegbredden.

Kommunen har satt som vilkår for ferdigattest at veg skal være asfaltert før det gis ferdigattest for anlegget.

Bakgrunnen for vilkåret er at vegen skal tilbakeføres til opprinnelig standard. Vegen er asfaltert i dag, og skal fortsatt være det etter at arbeidene er avsluttet. Kommunen har ikke forutsetning for å vurdere om dette krever reasfaltering eller lapping av asfalt, det er omfanget av anleggsarbeidene som vil bestemme omfanget av asfalteringen.

### **Kommunalsjef teknisk sin konklusjon**

Kommunalsjef teknisk kan ikke se at det i klagen er fremlagt nye momenter som tilsier at vedtak i delegert sak nr. 1764/22 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

### **Vedlegg:**

Gnr. 149, bnr. 111 - Klage på vedtak

Gnr. 149, bnr. 111 - Tilbakemelding på melding om klage

foto 1

foto 2

foto 3

foto 4

foto 5

foto 6  
Svar på klage  
foto 7  
foto 8  
foto 9  
foto 10  
Innspill på klage  
Gnr. 149, bnr. 111 - Tilbakemelding på melding om klage  
Tillatelse til tiltak - Bygge vann- og avløpsledninger - gnr. 149 bnr. 111 - Spannavegen  
Gravetillatelse  
Grøftesnitt A-A  
Grøftesnitt B-B  
Grøftesnitt C-C  
VA-kart med grøftebredde  
Gnr. 149, bnr. 111 - Bygge vann- og avløpsledninger - Spannavegen  
Gjenpart nabovarsel  
Kvitteing for nabovarsel  
Situasjonsplan VA-anlegg  
Erklæring om ansvarsrett - PRO-UTF HUS28 AS  
Godkjent rørleggermelding 149/111  
Tinglyst - (Ikke original) Erklæring om rettighet i fast eiendom  
Følgebrev  
Gjennomføringsplan  
Avstandserklæring bnr 102  
Svar på nabovarsel - Johan Hjelmaas - Merknad  
Nabomerknader - Vår vurdering HUS28 AS søknad om dispensasjon  
Svar på nabovarsel - Fredrik Vangsnes - Merknad  
Kommentarer til merknader fra naboer  
Dispensasjonssøknad



Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
016/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	21.02.2023

## Vedtak i klagesak - Tilbygg, bruksendring av 1.etg og naust til fritidsbolig - gnr. 22 bnr. 184 - Stavavegen 95

### Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 1903/22.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

### Saksutredning

#### Saks- og faktaopplysninger

Kommunen varslet i brev datert 27. september 2022 om at kommunen vurderte å innføre midlertidig forbud mot tiltak for omsøkt eiendom, jf. pbl. § 13-1. Bakgrunnen var at eiendommen ligger innenfor område hvor

kommunen varslet om oppstart av områdeplan for Ferkingstad havn. Et mål for reguleringsplanarbeidet er å

trekke opp retningslinjer for hvilken bruk de eksisterende naustene skal ha. Det er også et mål at

planprosessen skal avklare og gi retningslinjer for utforming av eventuelle nye bygg og endringer av

eksisterende bygg innenfor området.

Hovedutvalg teknisk og miljø vedtok 22. november 2022 følgende:

*«Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar midlertidig forbud mot tiltak innenfor området som omfattes av*

*oppstartsvarsel for reguleringsarbeid, Ferkingstad havn. Vist på kart datert 17.08.22 og varsel om forbud*

*datert 13.10.22. Jf. plan- og bygningsloven § 13-1. Oppretting og endring av eiendom, eller tiltak etter plan- og*

*bygningsloven § 1-6 og andre tiltak som kan vanskeliggjøre planarbeidet, kan ikke settes i gang før området er*

*undergitt ny regulering.*

*Kommunen kan gi samtykke til tiltak som ikke vanskeliggjør planleggingen av ny reguleringsplan.*

*Søknader som allerede ligger inne skal behandles etter gjeldende planer».*

Det ble følgelig vedtatt midlertidig forbud mot tiltak for området, men slik at søknader som allerede lå til behandling skulle behandles etter gjeldende planer.

I delegert sak nr. 1903/22 ble det gitt avslag på søknad om bruksendring fra naust til fritidsbolig (1.etasje og hems), tilbygg og fasadeendring. Vedtaket ble påklaget av adv. Nereng på vegne av tiltakshaver.

## **Klagen**

Klagen kan oppsummeres med følgende:

*«Tiltakshaver opplever at vedtaket en ren omgåelse av de føringene som det overordnede organet HTM la på saksbehandlingen av denne saken, i sitt vedtak av 22.11.2022.*

*At det mangler en regulert byggegrense mot sjø i reguleringsplanen, skyldes at kommunen i sin tid ikke var oppmerksomme på at dette var et krav for å sette § 1-8 til side. Kommunen antok at reguleringsgrensen var tilstrekkelig og saksbehandlet før med utgangspunkt i dette, slik at det ikke var behov for egen byggegrense mot sjø.*

*Når kommunen etter hvert ble oppmerksomme på at det krevdes en egen regulert*

*byggegrense, i form av en inntegnet strek på reguleringskartet, begynte man å forholde*

*seg til dette, men det var da kun en formalitet å få dispensasjon fra den manglende byggegrensen i reguleringsplanen. Dette omtaler blant annet den tidligere byggesjefen i kommunen i den vedlagte*

nyhetssaken.

Når kommunen nå da i denne saken fraviker denne faste praksisen, og trekker inn en rekke forhold som det er fast praksis for at kommunen ikke trekker inn i denne vurderingen, opplever tiltakshaver det som klart at kommunen her forsøker å omgå de føringene som HTM la på saksbehandlingen av denne saken, som nevnt over.

Tiltakshaver anfører også at de forholdene som kommunen her trekker inn i vurderingen av om det skal gis dispensasjon er utenforliggende hensyn som det ikke er rettslig anledning til å vektlegge i dispensasjonsvurderingen som skal gjøres når det skal dispenseres fra § 1-8 og manglende innregulert byggegrense i plan.

Siden denne saken kommer i forlengelsen av HTM sitt vedtak av 22.11.2022 og gjelder forståelsen av og administrasjonens etterlevelse av dette vedtaket, ber tiltakshaver om at HTM behandler saken og gir de nødvendige tillatelsene og dispensasjonen som skal til for at tiltaket blir godkjent.»

### **Uttale fra sektormyndigheter**

#### Statsforvalteren i Rogaland

«Eiendommen ligger innenfor område hvor kommunen har varslet oppstart av områdeplan for Ferkingstad

havn. Et mål for dette reguleringsplanarbeidet er å trekke opp retningslinjer for hvilken bruk de eksisterende

naustene skal ha. Det er også et mål at planprosessen skal avklare og gi retningslinjer for utforming av

eventuelle nye bygg og endringer av eksisterende bygg innenfor området. Å åpne opp for behandling av

dispensasjonssøknader innenfor planområdet vil undergrave dette arbeidet. En bruksendring fra naust til

fritidsbolig har et generelt stort konfliktpotensial, og bruken av en fritidsbolig vil øke den privatiserende

*virkingen på havna vesentlig i forhold til et naust/sjøhus. Ferkingstad havn har et stort antall naust/sjøhus. En*

*eventuell dispensasjon i denne saken vil derfor gi uheldige føringer for lignende saker i området, som kan*

*undergrave arbeidet med områdeplanen ytterligere. Statsforvalteren fraråder bruksendringen i form av en*

*dispensasjonssak. En eventuell bruksendring bør avklares i det pågående planarbeidet for Ferkingstad havn,*

*slik at de samla virkningene for strandsoneinteressene kan vurderes».*

Rogaland fylkeskommune, plan- miljø- og samfunnsavdelingen:

*«Eiendommen ligger innenfor et område der det nylig er varslet oppstart av arbeid med kommunal områderegulering (plan-ID 2140, Ferkingstad havn). Målet med planarbeidet er ifølge oppstartsvarsel bl.a. å*

*«trekke opp retningslinjer for hvilken bruk de eksisterende naustene kan ha. Det er også et mål at planprosessen skal avklare og gi retningslinjer for byggutforming av eventuelle nye bygg, og endringer av*

*eksisterende bygg innenfor området.»*

*Fylkesdirektøren anbefaler at behandling av søknad venter til dette planarbeidet er ferdig. Som det er pekt på i*

*oversendelsen vil bruksendring fra sjøhus til fritidsbolig medføre økt grad av privatisering i strandsonen.*

*Gjennom et reguleringsarbeid kan det gjøres en mer helhetlig vurdering av hvordan bruksendring av naust i*

*området vil påvirke allmennhetens tilgang, og ev. om det er behov for bestemmelser eller andre grep for å*

*ivareta allmennhetens interesser.*

*I oversendelsesbrevet er det vist til at området er markert med FB (fritidsbebyggelse) i kommuneplankartet.*

*Fylkesdirektøren ber kommunen kontrollere om denne påskriften gjelder det aktuelle området med kombinert*

*bebyggelse, eller om påskriften er knyttet til tilgrensende område avsatt til fritidsbebyggelse»*

## Kommuneantikvaren

I uttalen til kommuneantikvaren fremkommer det følgende vedrørende omsøkt fasadeendring:

*«Naustet på 22/184 ser ut til å være tilnærmet originalt. Naustets nåværende uttrykk bør være retningsgivende for ny fasade. Kommuneantikvaren er positiv til bruksendring av naust. Vi har forståelse for at bruksendring gjør det ønskelig med mer lysinnslipp.*

*Naustene i Ferkingstad havn er oppført med et enkelt formspråk som det er ønskelig å videreføre. På denne måten kan havnens særpreg bevares.*

*- Et karakteristisk trekk er at naustet har synlig mur i første etasje og trekledning eller plater på loft. Vi ber om at dette videreføres. Muren kan eventuelt pusses for å oppnå en mer helhetlig overflate.*

*- Området har tradisjonelt vært preget av et bredt spekter av farger. Dette bør videreføres. Se vedlagt foto for inspirasjon til farge. Kanskje kan fargen som er på kledningen i dag være original fargesetting? I så fall ber vi om at denne videreføres. Fargevalg bør skille seg fra nabonaustene, slik bildene viser det gjorde originalt.*

*- Vinduer. Kommuneantikvaren er kjent med omsøkt fasade minner mye om godkjent fasade på nabonaust. Fasade på nabonaust har etter vår mening for mye vindusflate, og ved å gjenta dette på flere naust kan havnens verneverdi forringes. Vindusflatene i loftsetasjen må reduseres. Forbildet er den opprinnelige vindusåpningen i eksisterende bygg.*

*- Som vedlagte foto viser har det opprinnelig vært platetak på naustene i Ferkingstad havn. Vi ber om at dette videreføres. (Disse platene er svært like de originale: <https://www.cembrit.no/takplater>)*

*- Kledning skal være av tre, enkeltfaset uten staff.»*

## **Vurdering**

Bruksendring, tilbygg og fasadeendring er søknadspliktig i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1 første ledd bokstav a), c) og d), jf. § 20-2. Eiendommen er uregulert, og ligger i et område som er avsatt til blandet formål i kommuneplanen. Det er ikke byggegrense mot sjø i det aktuelle området, og tiltaket er avhengig av dispensasjon fra pbl. § 1-8, vedrørende forbud mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen.

I klagen anføres det at vedtak om avslag undergraver de føringer HTM la på saksbehandlingen av denne saken.

I vedtak fra HTM ble det sagt følgende om saker som allerede var innkommet:

*«Søknader som allerede ligger inne skal behandles etter gjeldende planer.»*



Kommunalsjef teknisk kan ikke se at det ble lagt føringer for utfallet av søknader som lå inne, kun at de skulle behandles etter gjeldende planer. Omsøkt tiltak er avhengig av dispensasjon fra pbl. § 1-8 og vilkårene for dispensasjon i pbl. § 19-2 må således være oppfylt for at omsøkt tiltak kan godkjennes.

I klagen vises det videre til at kommunen fraviker egen praksis, og at det kun er en formalitet å få dispensasjon ved manglende byggegrense mot sjø, samt at kommunen trekker inn utenforliggende hensyn i vurderingen.

Kommunen viser til at vilkårene for å gi dispensasjon er rettslige vilkår (rettsanvendelsesskjønn), og det vil aldri være kun en formalitet å få dispensasjon. Vilårene for dispensasjon fremkommer i pbl. § 19-2:

*«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.»*

I strandsonen skal det etter pbl. § 1-8 første ledd tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Disse hensynene skal ikke bli skadelidende om dispensasjon gis. Strandsonen er definert som område av nasjonal verdi. Karmøy kommune er blant de kystkommuner i Rogaland med stort press på arealene.

Lovgiver har vært særlig opptatt av at strandsonen langs sjø og vassdrag skal tas vare på av hensyn til natur- og

kulturmiljø, friluftsliv, ferdselsmuligheter og landskapsbildet, jf. pbl. § 1-8 (1). En bruksendring fra naust til

fritidsbolig vil øke den privatiserende virkningen av havnen i forhold til naust, og kunne ha et stort

konfliktpotensial. En slik privatiserende virkning bør etter kommunens syn tas stilling til i den pågående

planprosessen for området, og ikke gjennom enkeltvis dispensasjoner.

Hensynet til natur- og kulturmiljø er fremhevet i pbl. § 1-8 første ledd som et viktig hensyn i strandsonen. Omsøkt eiendom ligger i et område som er vurdert i kategori A (høyeste kategori) i kommunedelplan for kulturminner. Kommuneantikvar stiller seg som utgangspunkt negativ til omsøkt fasadeendring da de mener retningslinjer for hva som kan tillates i området bør avklares i pågående planprosess. Når det gjelder omsøkt fasadeendring viser kommuneantikvaren til at naustets nåværende uttrykk bør være retningsgivende for ny fasade. I uttalen til kommuneantikvar er det videre pekt på flere momenter ved omsøkt fasadeendring som viser at det ikke er tilstrekkelig

grad er tilpasset det eksisterende kulturmiljøet. Dette omfatter blant annet mur, fargevalg, vindusflater, tak og kledning. Hensynet til kulturmiljø tilsier derfor at det ikke bør gis dispensasjon i denne saken.

Når det gjelder byggeforbudet i strandsonen følger det av pbl. § 19-1 at regionale og statlige myndigheter skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer hvis saksområdet blir direkte berørt. Dette bidrar til å sikre at nasjonale og regionale interesser blir ivaretatt i strandsonen. Kommunen bør ikke dispensere dersom en regional eller statlig myndighet har frarådet dispensasjon.

Statsforvalter i Rogaland og Rogaland fylkeskommune fraråder i sine uttaler at det gis dispensasjon i den konkrete saken. Statsforvalter viser til at det er et mål at planprosessen skal avklare og gi retningslinjer for utforming av eventuelle nye bygg og endringer av eksisterende bygg innenfor området. Å tillate dispensasjon innenfor planområde vil undergrave dette arbeidet. Det vises også til den privatiserende virkningen av havnen

en bruksendring fra naust til fritidsbolig vil medføre, og uheldige føringer for lignende saker i området som kan undergrave arbeidet med områdeplan ytterligere. En eventuell bruksendring bør ifølge Statsforvalteren

avklares i det pågående planarbeidet for Ferkingstad havn.

Rogaland fylkeskommune viser også til at bruksendring fra sjøhus til fritidsbolig vil medføre økt grad av privatisering i strandsonen. Fylkeskommunen skriver at det gjennom et reguleringsarbeid kan gjøres en

mer helhetlig vurdering av hvordan bruksendring av naust i området vil påvirke allmennhetens tilgang, og evt. om det er behov for bestemmelser eller andre grep for å ivareta allmennhetens interesser.

Kommunen er ikke enig i klagers anførsel om at det i saken er trukket inn utenforliggende hensyn. Kommunens vurdering tar utgangspunkt i hensyn til allmenne interesser i strandsonen, samt natur- og kulturmiljø, noe som er relevante og viktige hensyn bak bestemmelsen i pbl. § 1-8.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering kan ikke kommunen se at vilkårene for å gi dispensasjon i pbl. § 19-2 er oppfylt.

### **Kommunalsjef teknisk sin konklusjon**

Kommunalsjef teknisk kan ikke se at det i klagen fremkommer nye momenter som tilsier at vedtak i delegert sak nr. 1903/22 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

**Vedlegg:**

Gnr. 22, bnr. 184 - Klage over vedtak  
Vedr. klage over vedtak - gnr. 22 bnr  
Vedtak om avslag- Tilbygg, bruksendring av 1.etg og naust til fritidsbolig og fasadeendring - gnr. 22 bnr. 184 - Stavavegen 95  
Gnr. 22, bnr. 184 - Uttalelse fra Rogaland fylkeskommune - Dispensasjon - tilbygg/bruksendring fra sjøhus til fritidsbolig  
Gnr. 22, bnr. 184 - Uttalelse fra Statsforvalteren i Rogaland  
Gnr. 22, bnr. 184 Kommuneantikvarens uttale  
eldre foto Ferkingstad havn hentet fra tidsmaskinen.no  
Gnr. 22, bnr. 184 - Tilbygg, bruksendring av 1. et. og naust til fritidsbolig - Stavavegen 95  
Dispensasjonssøknad  
Situasjonsplan  
Situasjonsplan - Kommuneplankart  
Underlag for beregning av utnyttning  
Tegninger 22/184  
Redegjørelse skred og flomfare  
Avstandserklæring  
Avstandserklæring 22/183  
Gjenpart nabovarsel  
Kvittering for nabovarsel  
Erklæring om ansvarsrett - PRO-UTF BYGG-START AS  
Søknad om personlig ansvarsrett  
Gjennomføringsplan  
Vedleggsopplysninger  
Gnr. 22, bnr. 184 - Supplering til søknad  
Stavavegen 95 høydekart  
Gnr. 22, bnr. 184 - Vedrørende søknad om tillatelse til tiltak  
Plan 2140 - Vedtak- midlertidig forbud mot tiltak - Ferkingstad havn - plan 2140  
Ferkingstad-kart  
Midlertidig forbud mot tiltak - Ferkingstad havn  
Merknad fra Tor Gunnar Ferkingstad  
Varsel om midlertidig forbud mot tiltak - Gnr. 22, bnr. 184  
Merknad fra advokat Nereng pva gnr. 22, bnr. 184 - Vedr. varsel om midlertidig forbud mot tiltak  
Merknad fra Liv Judith Ferkingstad og Arve Hystad



**Saksbehandler:** Gry Trovåg Hansen

**Kommunedirektør/rådmann:** Øystein Hagerup

Saknr.	Utvalg	Møtedato
017/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	21.02.2023

## Vedtak i klagesak - Parkering - gnr. 25 bnr. 83 - Langåker

### Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø tar klagen fra Statsforvalteren i Rogaland til følge.

I medhold av forvaltningsloven § 33 omgjøres vedtak om dispensasjon i sak nr. 124/22, og det gis avslag i medhold av plan- og bygningsloven §19-2, jf. § 11-6.

### Saksutredning

#### Saks- og faktaopplysninger

- I delegert sak nr. 1151/22 ble det gitt avslag på søknad om dispensasjon i forbindelse med etablering av parkeringsplass og fradeling av tilleggsareal. Avslaget ble gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 11-6, herunder arealformål og krav om reguleringsplan, jf. kommuneplanens arealdel pkt. 1.1.
- Vedtaket ble påklaget av ansvarlig søker i brev datert 10.08.2022.
- På HTM-møte 27.09.2022 ble saken utsatt for befarung.
- På HTM-møte 25.10.2022 ble det avholdt befarung, og det ble fattet følgende vedtak, sak nr. 124/22:

*«HTM gir dispensasjon fra PBLs § 11-6 etter medhold i samme lovs § 19-2, slik at omsøkte parkering*

*kan etableres.*

*Begrunnelse for dispensasjonen.*

*HTM kan ikke se at omsøkte vil vanskeliggjøre fremtidig regulering av 22/33*

*Omsøkte vil bedre trafikkforholdene på stedet og man vil forhindre «villparkering» som kan være trafikkfarlig.*

*Steder der folk kan treffes er viktige i dagens samfunn og HTM mener det er rett å tilrettelegge for dette.*

*Arealene er dyrket mark, men regulert til bolig, så jordloven kommer ikke til anvendelse her.*

*HTM kan ikke her se at planen det dispenseres fra, blir vesentlig tilsidesatt.*

*HTM finner i denne saken fordelene vesentlig større enn ulempene om dispensasjon gis.*

*Matjord må forvaltes på en jordbruksvennlig, forsvarlig måte.*

*Aktuell eiendom deltar i en eventuell framtidig regulering av området.*

*Etter en samlet vurdering av ovenstående og befaring på stedet, finner HTM at betingelsene for å gi dispensasjon etter PBL § 19-2 er oppfylt.»*

- Vedtaket ble oversendt til Statsforvalteren i Rogaland og Rogaland fylkeskommune på uttale.
- Statsforvalteren i Rogaland påklaget vedtak i sak nr. 124/22 i brev datert 25.11.2022.
- Klagen er oversendt ansvarlig søker og tiltakshaver for kommentarer, men det er ikke registrert kommentarer til klagen innen fristen.

## **Klagen**

I klagen fremkommer i hovedsak følgende:

*«Effektiv arealutnyttelse ved omdisponering av fulldyrket mark*

*Den omsøkte parkeringsplassen ønskes etablert på område med fulldyrket jord i kjerneområde for*

*landbruk - jf. Regional plan for areal og transport på Haugalandet. I regionalplanens retningslinje 27 kommer det frem at spredt utbygging i kjerneområdene til formål utenfor landbruk ikke tillates. Det*

*argumenteres for at det aktuelle arealet er avsatt til boligformål i kommuneplanen, og at jordvernet derfor ikke er et relevant argument mot å gi dispensasjon. Boligareal på fulldyrket mark er noe*

*dagens*

*regelverk behandler strengere enn da kommuneplanen ble vedtatt i 2015, i særlig grad gjelder dette parkering på bakkeplan. I regional jordvernstrategi for Rogaland er det i punkt 2.3 skrevet eksplisitt*

*at man ikke skal planlegge for omdisponering av jordbruksareal til parkering på bakkeplan i utarbeidelsen av reguleringsplaner. Den omsøkte dispensasjonen vil derfor legge føringer for området som ikke ville blitt tillatt gjennom en reguleringsplanprosess.*

*I Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging punkt 5.3 kommer det*

*tydelig frem at ved omdisponering av verdifull dyrket jord bør potensialet for fortetting og transformasjon være kartlagt. Selv om området er avsatt til boligformål i kommuneplanen, vil en parkeringsplass være i strid med statlige retningslinjer for arealutnyttelse. En parkeringsplass på 1,3 daa vil forringe kvaliteten på eventuell utbygging til boligformål, og vil legge føringer for en fremtidig utnyttelsesgrad. Omdisponering av fulldyrket mark tilsier en høy arealutnyttelse etter statlige retningslinjer, og slike arealer skal normalt planlegges gjennom en reguleringsplan og ikke gjennom dispensasjoner.*

*Behov for parkeringsareal*

*Bedehuset har areal avsatt til parkeringsplass, det har også den lokale butikken mindre enn 100 m unna. I tillegg har den lokale skolen også parkeringsplasser, den ligger mindre enn 200 m nordvest for bedehuset. Det er derfor vanskelig å se at behovet for ytterligere parkeringsplasser her. Dersom behovet i realiteten er så stort at det må til nytt areal, vil vi anbefale å utnytte parkeringsarealet på tomten bedre. Eksempelvis med oppmerking. Det vil også kunne finnes løsninger hvor det asfalterte arealet samordnes bedre mellom de aktørene som bruker det, slik at man får en mer forutsigbar parkeringsavvikling. Alternativ en begrenset utvidelse som ikke gir tap av fulldyrka jord.*

*Konklusjon*

*Det vedtatte tiltaket er i strid med statlige og vesentlige regionale retningslinjer angående omdisponering av fulldyrket mark. Vi kan ikke se at det er tilstrekkelig gjort rede for alternativ*

*løsning. Statsforvalteren klager derfor på vedtaket.*

*Hvis vedtaket ikke blir endret i forbindelse med kommunens klagebehandling, ber vi om at saken blir sendt Statsforvalteren for eventuell oversendelse til klageinstans.»*

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

### **Uttale fra kommunens landbruksavdeling**

*«HJR Rasmussen Bygg AS søker på vegne av Berøa Langåker om etablering av parkeringsplass på gnr. 22, bnr. 33. Gnr. 22, bnr. 33 er en landbrukseiendom med et totalareal på 146,8 dekar. Det er ikke*

*selvstendig drift på eiendommen, men arealene er leid ut til bruk med aktiv drift i nærområdet. Den omsøkte teigen består av fulldyrka jord der det i dag blir drevet grovfôrproduksjon. Arealene der en ønsker å etablere parkeringsplass ligger i det som i kommuneplanens arealdel er avsatt til framtidig boligområde. Jordloven kommer derfor ikke til anvendelse her, og det er derfor ikke krav til at det søkes om omdisponering av jordbruksareal. Teigen der parkeringen ligger består av fulldyrka jord. Karmøy kommune har en egen*

*jordvernstrategi som sier at vi skal ta vare på matjord, selv om den befinner seg innenfor det som er satt av til annet formål enn landbruk. Dersom det tillates etablering av parkering på omsøkte areal, må det settes krav til at det gjøres rede for mengde matjord og hvordan denne håndteres videre. Matjorda skal plasseres*

*slik at den kommer jordbruket til nytte, helst lokalt, slik at en unngår unødvendig transport av massene.»*

### **Vurdering**

Etablering av parkering er søknadspliktig i medhold av pbl. § 20-1 første ledd bokstav l).

Eiendommen er uregulert, og er avsatt til fremtidig boligbebyggelse i kommuneplanen. For områder som er avsatt til fremtidig bebyggelse heter det følgende i kommuneplanens bestemmelser pkt. 1.1:

*«Innenfor arealer vist til ovennevnte formål, kan tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 20-1 og 20-2 ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.»*

Etablering av parkering og fradeling av tilleggsareal er dermed avhengig av dispensasjon fra plankravet, samt arealformålet.

Kommunalsjef teknisk er i stor grad enig i Statsforvalterens vurdering i klagen. Det vises til dispensasjonsvurderingen i tidligere saksframlegg:

«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.

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

Hensyn bak arealformål bolig er i hovedsak at de avsatte arealene skal bebygges med bolig.

Plankravet skal sikre bred, helhetlig og grundig vurdering av arealbruken i et bestemt område, hvor

offentlige myndigheter, grunneiere og andre berørte får anledning til å fremme sine synspunkter i prosessen frem mot reguleringsvedtaket. Plankravet er også viktig for å avklare overordnede

forhold som infrastruktur, grøntområder med mer, før utbygging tillates. Arealformålet skal sikre en sammenhengende bruk og bebyggelse innenfor et område. Arealbruk bør avklares gjennom kommuneplaner og reguleringsplaner for å sikre at utbyggingsområder skjer etter en samlet vurdering av konsekvenser for samfunn, naturressurser og miljø.

Omsøkt tiltak omfatter et areal på ca. 1,3 da. Området hvor parkeringsplassen ønskes plassert ligger i et større ubebygde område som er avsatt til fremtidig boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Det omsøkte arealet består i dag av fulldyrka jord, men jordloven kommer ikke til anvendelse da arealet er avsatt til boligbebyggelse. En parkeringsplass på ca. 1,3 da. må regnes som et betydelig areal å bygge ut uten en reguleringsplan for det ubebygde området. Det at parkeringsplassen også er i strid med boligformålet i kommuneplanen, forsterker at det bør lages reguleringsplan. Kommunen anser at viktige hensyn til infrastruktur ikke blir ivaretatt og det vises til at fremtidig adkomstveg og kryss til boligområde ikke er avklart. En utbygging som omsøkt vil kunne vanskeliggjøre et fremtidig planarbeid.

Tiltaket i seg selv vil kunne føre til en bedre situasjon mtp. parkering og trafiksikkerhet under større arrangement. Kommunen konkluderer likevel med at tiltaket er en del av en større helhet og har potensial til å tilsidesette viktige hensyn ved en fremtidig plan for området. Den fremtidige bruken av området bør derfor avklares gjennom en planprosess og ikke gjennom dispensasjon.

Kommunen anser at hensyn bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon, og vilkårene i pbl. § 19-2 er dermed ikke oppfylt.»

### **Kommunalsjef teknisk sin konklusjon**

På bakgrunn av ovennevnte vurdering anbefaler kommunalsjef teknisk at klagen fra Statsforvalteren tas til følge, og at vedtak i sak nr. 124/22 omgjøres, samt at det i medhold av pbl. §§ 19-2, jf. 11-6 gis avslag på søknad om dispensasjon.



Dersom hovedutvalget likevel ønsker å opprettholde sitt vedtak om dispensasjon så må det fattes vedtak med følgende ordlyd:

«Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak om dispensasjon i sak nr. 124/22.

Saken sendes Statsforvalteren i Rogaland for videre oversendelse til settestatsforvalter for klagebehandling.»

**Vedlegg:**

Gnr. 25, bnr. 83 - klage på vedtak om dispensasjon

Gnr. 25 bnr. 83 - vedtak i klagesak - Parkering - Langåker

Gnr. 25, bnr. 83 - Klage på avslag

Vedtak om avslag på rammesøknad - Parkering - gnr. 25 bnr. 83 - Langåker

Situasjonsplan

Gnr. 25, bnr. 83 - Tilbakemelding på foreløpig svar

Skisse parkering

Gnr. 25, bnr. 83 - Parkering - Langåker

Gjenpart nabovarsel

Kvittering for nabovarsel

Situasjonsplan

Erklæring om ansvarsrett - PRO HJR RASMUSSEN BYGG AS

Gjennomføringsplan

25.83





Saksbehandler: Helge Hustoft

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
018/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	21.02.2023

## Gnr. 86 bnr. 4 - Påklaging, HTM-vedtak, klagebehandling gitt dispensasjon

### Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

HTM opprettholder sitt vedtak i sak nr. 108/22: HTM gir dispensasjon fra PBLs § 11-6, etter medhold i samme lovs § 19-2, slik at omsøkte fradeling kan gjennomføres.

#### Begrunnelse for dispensasjonen.

Ingen fysiske endringer gjøres, kun eierforhold. Bruk/vern av arealressursene er undret om omsøkte tillates. Miljø og natur forblir uendret om omsøkte tillates. Forholdet til landbruksdrift og landskap endres ikke. Naturmangfoldet berøres ikke av omsøkte. HTM kan ikke se at forhold knyttet til lukt, støy og vanlig gårdsdrift vil ha noen negativ påvirkning om fradeling tillates. Ca. 20 andre bolighus har omtrent samme forhold/avstand til landbruk som omsøkte. Basert på ovenstående, kan HTM her ikke se at, hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensyn i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ansees vesentlig større en ulempene om omsøkte fradeling tillates. Etter en samlet vurdering, basert på ovenstående og befaring på stedet, finner HTM vilkårene for dispensasjon, oppfylt.

Saken sendes Statsforvalteren i Rogaland for ekspedering til klageinstans.

### Saksfremlegg

Kommunalsjef teknisk vurderer at påklagingen fra Statsforvalteren i Rogaland er innkommet innenfor den frist som gjelder for klage (jfr. fvl. § 29). Påklagingen tas derfor opp til behandling.

### Bakgrunn for saken

- Statsforvalteren i Rogaland (SFR) har påklaget HTM sitt vedtak i sak nr. 108/22 (se vedl. 1).
- Klager har gitt sitt tilsvarende på SFR sin påklaging (se vedl. 2).
- HTM tok ved sin behandling i sak nr. 108/22 enstemmig til følge klage på avslått dispensasjon for fradeling av bolighus på gnr./bnr. 86/4 (se vedl. 3 tom. 16).

### Oppsummering i pkt. – påklaging fra Statsforvalteren

1. Fradeling av omsøkte bolighus med tomt har en beliggenhet som gjør det påregnelig at fragmenteringen på lengre sikt vil være uheldig for landbruksdriften rundt den selvstendige boligeiendommen.

2. HTM sitt vedtak tar ikke hensyn til kommunens egen kommuneplan og de forpliktende nasjonale føringene for areal- og ressursforvaltningen i viktige jordbruksområde.
3. Dersom tiltakshaver vurderer å selge areal i forbindelse med en bruksrasjonalisering, vil en fradeling stille seg annerledes.

Kommunalsjef teknisk viser til vedlagte påklaging (se vedl. 1) – for nærmere detaljer.

### **Oppsummering i pkt. – Tilsvar til påklaging**

1. Driftsenheten vil etter makeskiftet ha nøyaktig samme boligmasse og potensial for konflikter.
2. Fradelingen medfører ingen omdisponering av jordbruksareal – og følgelig ingen reduksjon i driftsenhetens ressursgrunnlag.
3. Kan ikke se at et evt. salg av areal ved bruksrasjonalisering vil medføre at beliggenheten gjør det mindre sannsynlig med uheldige interessekonflikter for landbruket.
4. Tilført bolighus (Velvevegen 55) vil ha beliggenhet ca. 60 m. fra driftsbygningen – hvor forpakter nå driver med husdyr. Boligen i Velvevegen 61 har beliggenhet ca. 170 m. fra driftsbygningen. Det er derfor en driftsmessig fordel med makebyttet.
5. Det er ikke aktuelt å etablere grunnlag for drift basert på at Velvevegen 61 skal være gårdshuset – fordi huset skal beholdes og bebos av nåværende eier.

Kommunalsjef teknisk viser til vedlagte tilsvar (se vedl. 2) – for nærmere detaljer.

### **Vurdering**

Kommunalsjef teknisk viser til oppsummeringen av søkers tilsvar og påklagingen fra Statsforvalteren i Rogaland (SFR). De faglige vurderingene ved forrige behandling av søkers klage er i stor grad sammenfallende med tidligere uttale- og nåværende argumentasjon i påklagingen fra Statsforvalteren i Rogaland. Kommunalsjef teknisk kan ikke se at det i søkers tilsvar og påklagingen fra SFR fremkommer nye/endrede momenter som ikke tidligere er vurdert. Saken fremlegges derfor uten ytterligere utredning.

### **Kommunalsjef teknisk sin konklusjon**

Med basis i utvalgets enstemmige vedtak i forutgående klagebehandling, foreslås det at HTM sitt vedtak opprettholdes.

### **Vedlegg:**

- Gnr. 86, bnr. 4 - Statsforvaltaren klagar på vedtak om frådeling
- Gnr. 86, bnr. 4 - Tilsvar - påklaget delingstillatelse
- Gnr. 86, bnr. 4 - Oversender saksprotokoll (korrigert møtebok) - innvilget dispensasjon pbl.
- Gnr. 86 bnr. 4 - Avslag dispensasjon pbl., fradeling bolighus
- Gnr. 86, bnr. 4 - Klage på vedtak
- Gnr. 87, bnr. 5 - Avslag, dispensasjon pbl. fradeling bolighus, delingstillatelse kai/fortøyningsareal
- Oversiktskart med kom.plan
- Situasjonskart P1 (Bolighus)

Uttale fra Statsforvalteren i Rogaland  
Uttale fra Rogaland fylkeskommune  
Gårdskart 12.05.2022 - med kulturminne og naturmangfold  
Situasjonskart P2 (Kai)  
Kartutskrift - Naturmangfold og kulturminne 19.05.22  
Dispensasjonssøknad med begrunnelse  
Mottatt endring pr. mail 31.05.22  
Markslagskart Oversikt 12.05.22



Saksbehandler: Yvonne S. Løvseth

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
019/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	21.02.2023

## Plan 1035 - plansak til offentlig ettersyn - Innseiling Skudeneshavn

### Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1. gangsbehandling at forslag til detaljreguleringsplan 1035 for Innseiling Skudeneshavn, Nesagapet til Skude fryseri, datert 21.02.23, legges ut til offentlig ettersyn. Berørte grunneiere varsles, jf. plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.

### Saksutredning

#### Sammendrag

Skude Fryseri ønsker å benytte maks lastevolum på de større fartøyene. Dette vil redusere transportkostnader, samt gir muligheten for å øke produksjon uten å endre hyppighet på leveranser, da lastevolumet på fartøyene med 8,5m dybde er betydelig større enn det som benyttes i dag, grunnet manglende dybde.

En utdypning som skissert vil ikke medføre mer trafikk, eller større fartøy, men lastevolum per fartøy vil øke betraktelig.

Planlagte utbedringstiltak med breddeutvidelse av farled, kombinert med mudring vil også bidra til økt sikkerhet og redusert sjanse for hendelser både knyttet til grunnberøring, og berøring av land og skips/båtulykker når tiltaket er ferdig.

Planområdet er innseilingen til Skudeneshavn sitt havnebasseng, fra Nesagapet til Skude fryseri som vist på fig. 1, samt kaien til Skude fryseri.



Figur 1: Planområdet plassering i Skudeneshavn

### **Bakgrunn for saken**

LY areal & landskap har på vegne av Skude Fryseri AS utarbeidet forslag til privat reguleringsplan for plan 1035 – Innseiling Skudeneshavn, Nesagapet til Skude fryseri.

Formålet med planen er å tilrettelegge for utdyping/mudring av innseilingen til Skude fryseri, slik at dyptgående fiskefartøyer kommer inn til fryseriet. Skude fryseri ønsker å bygge et filetanlegg, og trenger da flere fartøyer med 8,5 meter dybde som benytter maks lastevolum. En utdyping vil kunne øke produksjonen til fryseriet, uten å øke hyppigheten av leveranser, siden de dyptgående fartøyene har et større lastevolum enn det som benyttes i dag på grunn av manglende dybde. Det vil altså ikke føre til en økning i antall skip som legger til kaien utenfor fryseriet.

Planforslaget omfatter et areal på ca. 27,4 daa.

### **Saks- og faktaopplysninger**

#### **Overordna planer:**

Planforslaget omfatter arealer som i kommuneplanen er vist til nåværende *bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner* med påskriften Havn. I kommunedelplanen for Skudeneshavn er store deler av området satt av til offentlig ferdsel. Ca. 0,7 daa av foreslått planområdet ligger utenfor kommunedelplanen.

Regional plan for samordnet areal og transport på Haugalandet (ATP) sier lite om farleder og havnebassenger. Administrasjonen har derfor lagt kommunal – og moderniseringsdepartementets veileder *Planlegging i sjøområdene* (mai 2020) til grunn ved vurderingen av planforslaget.

#### **Reguleringsplan:**

Planområdet grenser til og delvis overlapper følgende reguleringsplaner:

- PlanID 1017 Detaljregulering for utvidelse av Skude Fryseri – 57/654 m.fl.
- PlanID 143 Holmane – innseiling – Skudeneshavn.

Det er i disse planene satt av areal til kai og havneområde i sjø, og 0,7 daa i sørøst er regulert til friområde i sjø.

Området grenser til planer:

- Plan ID 1017 Detaljregulering for utvidelse av Skude Fryseri 47/654 m.fl.
- Plan ID 143 Holmane – innseiling – Skudeneshavn
- Plan ID 1024 Detaljregulering for Neset, Skudeneshavn – 46/40 m.fl.
- Plan ID 166-1 Utviding av reguleringsplan for Neset Fort
- Plan ID 149 Skude Fryseri/ Fergekai

### **Eksisterende forhold:**

#### **Vann, avløp, overvann/flomvei, brannvann og renovasjon:**

Det ligger private VA – ledninger i sjø ved innseilingen til Skudeneshavn. Fagne har også noen sjøkabler liggende i området. Ledningen som går fra Skude fryseri er et sjøvannsinntak som ble lagt rundt år 2000.

#### **Annet (eksisterende bebyggelse mv.):**

De delene av planforslaget som ligger på land, er etablert kai, langs industriområdet til Skude fryseri.

#### **Trafikk:**

I tidsrommet juni 2021 – mai 2022 ble det registrert 2352 passeringer i innseilingen til Skudeneshavn, hvor 65 % var mindre fritidsbåter. Hovedtyngden av større fartøy forekommer i oktober, som utgjør ca. 30 % av passeringene gjennom Nesagapet denne måneden.

Det er registrert 143 passeringer av større fartøy i perioden, hvor ca. 115 var transport til og fra Skude fryseri. Ved last kommer de største fartøyene ned i 8,5m dybde. Ved krav om los (utenlandske fartøy) vil en kreve en sikring på 10 % på dybden, noe som gjør at de største fartøyene kun laster opp middels i dagens situasjon. I tillegg kommer det lastefartøy på ca. 100m til Skude fryseri ca. 30 ganger i året, hvor 50 % av disse er uten los og 50 % er lospliktig.

### **Planforslaget:**

#### **Generelt:**

Formålet med planen er å øke dybden i innseilingen til Skudeneshavn, slik at større skip kan benytte full lastekapasitet når de kommer til, eller drar fra havnen.

#### **Vann, avløp, overvann/flomvei, brannvann og renovasjon:**

Det er ingen tiltak i planforslaget som skal kobles til teknisk infrastruktur. Det er derfor ikke utarbeidet skisse til teknisk plan.

Det ligger noen private avløpsledninger i planområdet. Det er ikke kjent nøyaktig hvor de ligger, så de er ikke tatt inn med hensynssoner i plankartet. Det er tatt med i planbestemmelsene at:

*§ 15: Eksisterende kabler/ledninger skal ivaretas under utdyping og fremtidig vedlikehold av farleden.*

#### **Barn og unge:**

I og med at planområdet omfatter kaien til et industriområde og en farled, antas det at barn og unges interesser i liten grad påvirkes av tiltaket. Det er ikke gjort ytterligere vurderinger.

#### **Folkehelse:**

Det er lite ved tiltaket som direkte berører folkehelsen. Det er svært få som vil se det fysiske tiltaket på sjøbunnen, og utdypingen har lite å si for bruken av fritidsbåter. Tiltaket vil også skje vinterstid, noe som skal redusere effekten det har på naturmangfoldet i og rundt havnebassenget. Det er vurdert at det eventuelt er anleggsfasen som kan ha innvirkning på folkehelsen.



Anleggsfasen vil medføre noe støy fra anleggsmaskiner. Grenseverdiene gitt i retningslinje T – 1442/2021 gjøres gjeldende for planen.

Det er ikke bestemt om massene fra utdypingen skal fraktes bort på skip eller på lastebil. Dersom de skal transporteres over land, vil det innebære ca. 90 lass med masser.

Etter gjennomføring av planen blir det ingen endringer av forholdene vurdert opp mot dagens situasjon. Det anbefales ikke at det settes fiskeredskaper som skal stå i farleden uten tilsyn, over lengre tid.

### **Naturmangfold:**

#### Naturmangfoldloven

##### **§ 8** (kunnskapsgrunnlaget)

I henhold til Naturbase er det gjort observasjoner i området av krykkje, ærfugl, fiskemåke, gråmåke, hettemåke, havelle, svartand, sjøorre, og lomvi som defineres som arter av særlig stor forvaltningsinteresse.

Det er gjort observasjoner av storskarv, sanglerke, stær, teist, havelle, tjeld og gråspurv som defineres som nær truede arter.

I databasen temakart Rogaland er det registrert modellert ålegress, stortare og skjellsand. Basert på denne informasjonen er det gjort en nærmere feltundersøkelse i sesong av marine naturverdier. Ålegress ble observert i to områder, begge utenfor planområdet. Det ble kun observert sukkertare i et begrenset område. Naturtypen skjellsand ble observert i varierende grad gjennom hele undersøkelsesområdet. Havnespy ble ikke påvist.

##### **§ 9** (føre-var-prinsippet)

2020 ble det bygget en ny kai i tilknytning til Skude Fryseri og en er ikke kjent med at arbeidet kom i konflikt med kolonien, da det ble tatt hensyn og arbeidet ble utført utenfor hekkesesong. Det er ikke kjent at dagens drift av Skude Fryseri kommer i konflikt med kolonien. Det kan også nevnes at krykkjene tidligere hekket på bygningsmassen til Skude verft, noe som tyder på at virksomheter som er etablert i området i seg selv ikke vil utgjøre en trussel for fuglene.

En utdypning vurderes derfor ikke å få vesentlig påvirkning på krykkjene om det gjøres utenfor hekkesesong (april-august). Utdypningen vil kun gjøre manøvreringen enklere for større skip. Trafikken og hyppighet av båter vil ikke endres av tiltaket.

Planlagte tiltak medfører ikke direkte inngrep i ålegress eller sukkertare. Noe skjellsand vil gå tapt, men dette vurderes som lite da tiltaksområdet består i større grad av grove masser og i mindre grad av finpartikler og skjellsand. De viktigste naturverdiene ligger sørvest for tiltaksområdet og nærheten til disse kan føre til en forringelse under arbeidene. Nedslamming og endring av lysforhold vil særlig kunne påvirke ålegressforekomstene negativt. Det kan også føre til at andre områder hvor det er potensiale for ålegress begrenses.

##### **§ 10** (økosystemtilnærming og samlet belastning)

COWI sin vurdering er at samlet sett er det lite sannsynlig at naturområdet blir nevneverdig påvirket av planlagte tiltak.

«Tiltakene er tidsbegrenset og en eventuell forringelse vil forventes å være kortvarig og avgrenset til lokalt rundt tiltaksområdet mens arbeidet pågår. Som havneområde er det i dag forstyrrelser og forurensede aktivitet. Det kan tenkes at en utdypning av skipsleden vil være positivt for området da man vil fjerne forurensede masser fra en trafikkert strekning i havneområdet. I tillegg vil det å øke

dybden innenfor skipsleden kunne føre til mindre propelloppvirvling og dermed mindre forstyrrelser av naturområdet på sikt.

Av hensyn til områdets viktige naturverdier og i henhold til føre-var-prinsippet i naturmangfoldloven vurderer vi likevel at det bør utføres tiltak for å redusere risikoen for partikkelspredning under arbeidene.»

Tiltakene COWI foreslår i rapport innlemmes i YM plan som skal benyttes i videre planlegging og ved utbygging.

#### **§ 11** (kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)

Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.

#### **§ 12** (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

Det er flere alternative tiltak som foreslås av COWI, se vedlagt rapport (COWI 09.2022). De anbefaler at det legges vekt på tidspunkt for gjennomføring og at en overvåker anleggsarbeidene for å avdekke partikkelspredning fortløpende.

› Tiltak i sjø gjennomføres utenom perioden 15. mai-15. september av hensyn til områdets naturverdier og i henhold til Miljødirektoratets generelle anbefaling om å unngå tiltak i sjø i denne perioden.

› Bruk av turbiditetsmålere i sjø for å overvåke og avdekke partikkelspredning. Loggerne kan settes ut en uke før arbeidene starter for å måle naturlig turbiditet. Loggerne settes ut med en strategisk plassering ut ifra strømretninger og kjente ålegresslokalteter. Ved overskridelser sendes det varsling til entreprenør og byggherre på SMS. Arbeidet skal da stanses og ikke gjenopptas før turbiditeten er ned på normalt nivå igjen. Data overføres daglig til nettside som alle involverte har tilgang til.

› Bruk av sedimentfeller for å fange opp partikler i spredning. Metoden kan benyttes for å vurdere i hvilken grad det foregår partikkelspredning og tilførsel av ny forurensning via partikkeltransport. På den måten kan man evaluere effekten av tiltakene. Ved opptak dekanteres innholdet og sedimentert materiale overføres til prøveglass før forsendelse til laboratorium. Prøvene analyseres for innhold av forurensning og resultatene klassifiseres iht. grenseverdier for sediment i veileder M-608 (10).

#### Forurensing

Sedimentundersøkelsen (COWI 01.2022) viser at sjøbunnen er noe påvirket av tidligere båttrafikk. Ved utdypning skal derfor all masse leveres til godkjent mottak/deponi. Det skal utarbeides en tiltaksplan iht. forurensningsforskriften § 2-6 som skal godkjennes av miljøvernrådgiver i kommunen før igangsetting, dette er ivaretatt i planbestemmelser.

Skipsfart bidrar til luftforurensning og klimagassutslipp, på samme måte som veitransporten. Utdypningen vil kun gjøre manøvreringen enklere for større skip, samt at de største skipene kan gå med full last. Trafikken og hyppighet av båter vil ikke endres av tiltaket.

#### Grunnforhold

Basert på rapport fra grunnundersøkelse gjort av Multiconsult i 2019 samt rapport COWIs miljøundersøkelse i sjø, kan en anta at de øverste løsmassene i tiltaksområdet består hovedsakelig av sand.

Det er ingen tidligere kartlagte faresoner for kvikkleireskred i det aktuelle området. Området langs sjø ligger under marin grense og derav indikerer NGU at det er stor mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire. Dette vurderes som mindre sannsynlig, da det i stor grad er berg i dagen i området.

### **Kulturminner/miljø**

Planforslaget innebærer ingen tiltak på land som ikke allerede er etablert. Det innebærer heller ingen tiltak i sjø som vil være synlige fra land, utenom anleggsperioden hvor der vil være anleggsmaskiner på sjøen.

Da farleden går rett inn mot Gamle Skudeneshavn er det vurdert om utdypningen vil påvirke strømningsforhold og sjødrag, da en ikke ønsker at tiltaket skal føre til økt fare for stormflo og oppstuvning av sjøvann. Se vedlagt notat der effekten av mudring er vurdert (COWI. 12.2022).

«Basert på analysen og tilgjengelig datagrunnlag er det mest sannsynlig at det i dagens situasjon ikke er et strupet tidevann i Skudeneshavn. Det vil si at vannstand ute på havet er lik vannstand inne i Skudeneshavn. Det betyr også at mudringen/utdypningen av innselingskanalen ikke forverrer stormflo utsatte områder ytterligere. Dermed har mudringen mest sannsynlig ikke effekt på (stormflo)vannstander i Skudeneshavn».

### **Beredskap**

Det er ikke funnet sider ved tiltaket som berører beredskapen.

### **Økonomiske konsekvenser:**

Kommunen skal ikke overta arealer for drift og vedlikehold.

### **SAKSBEHANDLING:**

Varsel om igangsetting av reguleringsarbeid er gjort i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 12-8. Frist for merknader var 18.07.22.

Følgende uttalelser er kommet til oppstart av planarbeidet:

#### **A: Offentlige myndigheter**

1. Rogaland fylkeskommune, plan,- miljø- og samfunnsavdelingen 01.07.22
2. Statsforvalteren i Rogaland 06.07.22
3. Statens vegvesen, region Vest 30.06.22
4. Kystverket Vest 28.06.22
5. Fiskeridirektoratet 05.07.22
6. Karmsund Havn IKS 14.06.22

#### **B: Private og organisasjoner**

1. Merknad 1... 16.06.22

De innkomne uttalelsene er vurdert og vedlagt.

For sammendrag og vurdering, se vedlegget «Merknadsvurdering».

### **KOMMUNALSJEF TEKNISK SIN VURDERING:**

Forslag til reguleringsplan følger i hovedtrekk opp kommunedelplanen for Skudeneshavn og kommuneplanens arealdel.

Kommunalsjef teknisk sin konkrete vurdering er at det er et tiltak som er bra for å redusere utslipp. Dersom båtene som kommer inn til fryseriet i dag kan ta større frakt, vil produksjonen kunne økes

uten at utslippene, forbundet med frakt, øker tilsvarende.

Det er flere naturinteresser i havnebassenget, særlig fugler. Disse er identifisert og det er en forutsetning for gjennomføringen av planen at arbeidet skjer utenfor hekkesesongen. Det er krav om en ytre miljøplan ved gjennomføring av tiltak i farleden, som skal ivareta blant annet naturmiljøet under anleggsfasen(e). Det er først og fremst utdypningen som planforslaget er utarbeidet for, men den tar også høyde for senere vedlikehold av innseilingsfarleden.

Massene som tas opp er forurenset fra båttrafikk og skal leveres til godkjent deponi. Siden det ikke er gjort avtale med en entreprenør ennå, er det ikke kjent om massene skal fraktes over land eller sjø. Dersom de skal fraktes over land, anbefales det at før planforslaget legges frem for kommunestyret for godkjenning, at det legges inn i planbestemmelsene at det skal utarbeides en trafiksikkerhetsplan. Dette står allerede i planbeskrivelsen side 40, men har ikke kommet med i bestemmelsene.

Det er tatt med i planbestemmelsene at retningslinje for støy i arealplanlegging T – 1442/2021 gjøres gjeldende for området. Retningslinjen stiller krav om en øvre grense for tillatte støyverdier under anleggsarbeidet, tabell 4, fordelt på dag, kveld/helligdager og natt. Det er altså ikke krav om opphold i støyende arbeid. Det anbefales, siden det er boligbebyggelse rundt havnebassenget og lyd ikke dempes over vann, at det før sluttbehandlingen legges til en begrensning i planbestemmelsene at det ikke arbeides kveld og natt, dvs. 19.00 – 07.00.

Dette kan føre til en forlengelse av anleggsperioden, men det vil gi befolkningen ro på kveld – og nattetid. Selv om det er snakk om en begrenset periode, kan støy selv over korte perioder forstyrre konsentrasjon, søvn og hvile. Søvn er avgjørende for god fysisk og psykisk helse, slik at anleggsarbeid på kvelds- og nattetid i boligområder bør kun skje der spesielle grunner taler for å tillate dette.

I tillegg til strømkabelen over Nesagapet, som er vist i plankartet med hensynssone, går der flere private vann- og avløpsledninger. Det har ikke blitt krevd at disse måles inn og får egne hensynssoner. Det er tatt med i planbestemmelsene at de private ledningene eksisterer og at de skal hensyntas ved arbeidet i sundet. Dette anses som en akseptabel løsning siden kommunen ikke har full oversikt over private ledninger. Nye private ledninger kan legges etter at planen er godkjent, uten at kommunen får beskjed om det. Det er derfor mer hensiktsmessig at det foretas nye søk for ledninger hver gang farleden skal vedlikeholdes, enn at en stoler på et kart som kan ha for få eller misledende traseer.

På bakgrunn av det som er sagt over, vil kommunalsjef teknisk derfor anbefale at hovedutvalg teknisk og miljø ved 1.gangsbehandling vedtar at forslag til reguleringsplan, datert 21.02.23, legges ut til offentlig ettersyn.

#### **Vedlegg:**

Plankart - 1035

Planbestemmelser

Planbeskrivelse - offentlig ettersyn

Risiko og sarbarhetsvurdering - Innseilingen til Skudeneshavn

Utdypning innseiling - situasjonsplan 03.2022

Effekt av mudring på (stormflo) vannstander i Skudeneshavn, COWI. 12.2022

Marinarkeologisk rapport rapport 2021

Geotekniske grunnundersøkelser Kuvika 12.2019

Marin miljøundersøkelse Skudeneshavn 09.2022

Sedimentundersøkelse Skudeneshavn 01.2022

Møtereferat teams 03.10.22 med Fagne rev1  
Merknadsvurdering - oppstart  
Rogaland Fylkeskommune  
Statsforvalter  
Statens vegvesen  
Fiskeridirektoratet  
Karmsund Havn  
Kystverket  
Merknad nr. 1 - Kjell Morten Mevik



**Saksbehandler:** Elin Davidsen

**Kommunedirektør/rådmann:** Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
020/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	21.02.2023

### Samlesak for referatsaker

#### Underliggende saker:

013/23, Gnr. 109, bnr. 57 - Klagevedtak - dispensasjon og samtykke til tilbygg o.a.

014/23, Gnr. 148, bnr. 5 - Klageavgjørelse i byggesak

015/23, Plan id 3042 - Gnr. 74, bnr. 77 - Klageavgjørelse - påklage om kommunens vedtak



KARMØY KOMMUNE

Dato: 10.02.2023

Arkivsak-ID.: 23/1333

JournalpostID: 23/6620

**Saksbehandler:** Elin Davidsen

**Kommunedirektør/rådmann:** Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
021/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	21.02.2023

**Samlesak for spørsmål**