



Innkalling

Utvalg: Hovedutvalg teknisk og miljø
Møtested: Formannskapssalen
Dato: 21.03.2023
Tid: Kl. 17:00

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

Før møtet blir det befaring i forbindelse med følgende saker:

Sak 23/23 Vedtak i klagesak - Bygge vann- og avløpsledninger - gnr. 149 bnr. 111 - Spannavegen
Oppmøte: Spannavegen 427, innenfor tidsrommet kl. kl. 14.40 - 15.00.

Sak 24/23 Vedtak i klagesak - Tilbygg, bruksendring av 1.etg og naust til fritidsbolig - gnr. 22 bnr. 184 - Stavavegen 95
Oppmøte: Stavavegen 95, innenfor tidsrommet kl. kl. 15.50 - 16.10.

Saksliste

Sak nr.	Sakstittel
022/23	Budsjett 2023 - Teknisk etat
023/23	Gnr. 149, bnr. 111 - Vedtak i klagesak - Bygge vann- og avløpsledninger - Spannavegen
024/23	Gnr. 22, bnr. 184 - vedtak i klagesak - Tilbygg, bruksendring av 1.etg og naust til fritidsbolig - Stavavegen 95
025/23	Gnr. 68, bnr. 174 - vedtak i klagesak - Opparbeiding av gangveg - Eidsbakkane 13
026/23	Gnr. 120, bnr. 120 - vedtak i klagesak - Riving bod og nybygg enebolig med forstøtningsmurer - Røyksundvegen
027/23	Evaluering av prinsipprogram for klagehandsaming etter plan- og bygningslova
028/23	Gnr. 143, bnr. 7 - klagebehandling - Storasundvegen 111 - Olsen, avslag dispensasjon fradeling kårbolig (bolighus nr. 2)
029/23	Plan 4088 - til 1. offentlig ettersyn - Det Historiske Avaldsnes
030/23	Plan 116-10 - klagebehandling - Hålandshøgda - endring vedr. snuhammer
031/23	Plan 2123 - til sluttbehandling - Ny brannstasjon Veakrossen
032/23	Plan 5113 - til sluttbehandling - Landstrøm Fosen - detaljregulering
033/23	Samlesak for spørsmål

Karmøy, 10.03.2023

Rune Midtun
leder



Saksbehandler: Kjartan Mæland

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
022/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	21.03.2023

Budsjett 2023 - Teknisk etat

Kommunalsjef teknisk sitt framlegg til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar budsjett 2023 for teknisk etat, jf. saksutredelsen.

Budsjett 2023 – Teknisk etat

I henhold til vedtatt budsjettprosedyre skal Hovedutvalg teknisk og miljø vedta et driftsbudsjett for teknisk etat. I oppsettet nedenfor er det gitt en oversikt over budsjett 2023 for etaten, samt tiltak og vedtakspunkter som organisatorisk hører til etaten.

Budsjettoversikten er basert på vedtatt budsjettskjema 1B, som er kommunestyrets vedtaksnivå. Dette er fordelt mellom hovedutvalgene i samsvar med budsjettvedtakets punkt 13, som sier at «fordelt budsjett til hovedutvalgene følger kommunens til enhver tid gjeldende administrative etatsstruktur».

Denne saken vil omhandle vedtak som er gjort i kommunestyrets behandling av budsjettet innenfor de rammer og fordelinger som organisatorisk hører innunder teknisk etat. For øvrig vises det til omtale av tiltak, mål og aktiviteter knyttet til målkartet i kommunedirektørens forslag, og som vil være førende for administrasjonens arbeid i 2023.

Hovedutvalg teknisk og miljø er delegert myndighet innenfor rammer fastsatt av kommunestyret, samt etter lover og forskrifter som gjelder for etaten i den grad slik ikke er delegert til andre politiske utvalg eller tjenestemenn. Formannskapet er overordnet hovedutvalgene i saker som går ut over årets vedtatte budsjett, eller i saker som får økonomiske konsekvenser for senere års budsjett.

Budsjettskjema 1B – fordelt til teknisk etat

Oversikten viser den delen av kommunestyrets vedtatte rammer på de ulike tjenesteområdene som gjelder teknisk etat. Reelle endringer fra fjoråret vil fremkomme av tiltakslisten.

Ramme	2023
01 Administrasjon	34 203 000
02 Barnehage	8 589 000
03 Skole	103 636 000
04 Kultur	11 481 000
05 Idrett	17 280 000
06 Livssyn	222 000
07 Helse	786 000
08 Omsorg	58 951 000
09 Sosial	684 000
10 Barnevern	660 000
11 Forvaltning	-37 000
12 Nærmiljø	20 335 000
13 Bolig	3 436 000
14 Næring	7 400 000
15 Samferdsel	46 042 000
16 Brann og ulykkesvern	48 881 000
17 VAR	-66 221 000
18 Økonomi	-125 591 000
Totalsum	170 737 000

Oversikten i tabellen nedenfor viser reelle budsjetttiltak som gjelder teknisk etat. Oversikten er fordelt per tjenesteområde slik det følger av kommunestyrets budsjettvedtak.

Tiltak	Endring 2023
01 Administrasjon	3 563 000
Effektivisering strømforbruk - eiendomsforvaltning	-35 000
MO-senter og administrasjonslokaler - driftskonsekvens av investering	1 483 000
Ny idrettshall Vormedal - driftskonsekvens av investering (helårseffekt)	15 000
Skudeneshavn sykehjem - driftskonsekvens av investering	90 000
Stangaland skole- driftskonsekvens av investering (helårseffekt)	29 000
Økning av energipriser	1 526 000
Økte forsikringspremier - eiendom og ansvar	455 000
02 Barnehage	1 672 000
Generell bevilgning til vedlikehold	242 000
Økning av energipriser	1 430 000
03 Skole	17 583 000
Effektivisering strømforbruk - eiendomsforvaltning	-273 000
Generell bevilgning til vedlikehold	245 000
Ny idrettshall Vormedal - driftskonsekvens av investering (helårseffekt)	229 000
Stangaland skole- driftskonsekvens av investering (helårseffekt)	468 000

Økning av energipriser	16 914 000
04 Kultur	2 130 000
Generell bevilgning til vedlikehold	242 000
Økning av energipriser	1 888 000
05 Idrett	3 087 000
Effektivisering strømforbruk - eiendomsforvaltning	-64 000
Generell bevilgning til vedlikehold	242 000
Ny idrettshall Vormedal - driftskonsekvens av investering (helårseffekt)	394 000
Stangaland skole- driftskonsekvens av investering (helårseffekt)	202 000
Økning av energipriser	2 313 000
06 Livssyn	26 000
Økning av energipriser	26 000
07 Helse	530 000
Effektivisering strømforbruk - eiendomsforvaltning	-24 000
MO-senter og administrasjonslokaler - driftskonsekvens av investering	-583 000
Økning av energipriser	1 137 000
08 Omsorg	14 308 000
Effektivisering strømforbruk - eiendomsforvaltning	-6 000
Generell bevilgning til vedlikehold	242 000
Skudeneshavn sykehjem - driftskonsekvens av investering	2 291 000
Økning av energipriser	11 781 000
09 Sosial	399 000
Økning av energipriser	399 000
10 Barnevern	229 000
Effektivisering strømforbruk - eiendomsforvaltning	-5 000
Økning av energipriser	234 000
11 Forvaltning	1 105 000
Økte utgifter til ekstern konsulentbruk og kommunikasjon - kommuneplan	915 000
Økte utgifter til kommuneplanarbeid - trykking og medvirkning folkemøter	190 000
12 Nærmiljø	610 000
KST: Friluftstilskudd - opprettholdes	200 000
KST: Planting av blomsterenger	100 000
KST: Støtteordning til el-sykler	100 000
KST: Tilskudd offentlig toalett Ferkingstad universelt utformet	75 000
Økning av energipriser	135 000
13 Bolig	836 000
Generell bevilgning til vedlikehold	242 000
Skudeneshavn sykehjem - driftskonsekvens av investering	-658 000
Økning av energipriser	1 252 000

14 Næring	2 009 000
Effektivisering strømforbruk - eiendomsforvaltning	-35 000
Etterdriftsfond splittes mellom næring og husholdning	555 000
Gebyrendring vann, avløp og renovasjon	-88 000
Kjøp og opparbeidelse av tomt til biogass fyllstasjon - driftskonsekvens av investering	-228 000
KST 33/22 Kommunalt tilskudd veterinærakt	305 000
MO-senter og administrasjonslokaler - driftskonsekvens av investering	-60 000
Økning av energipriser	1 560 000
15 Samferdsel	4 891 000
Generell bevilgning til vedlikehold	545 000
Økning av energipriser	4 346 000
16 Brann og ulykkesvern	-1 289 000
Brann - innsparingskrav Haugaland brann og redning IKS	-474 000
Endring Haugaland brann og redning IKS	-893 000
Endring i gebyr feiing	-494 000
Økning av energipriser	66 000
Økt feiing	506 000
17 VAR	-15 963 000
Endring avsetning til/fra selvkostfond	-5 178 000
Etterdriftsfond splittes mellom næring og husholdning	-555 000
Gebyrendring vann, avløp og renovasjon	-18 759 000
Hovedplan avfall - driftskonsekvens av investering	500 000
Hovedplan drikkevann (planprosjekt 2021-2027) - driftskonsekvens av investering	98 000
Nye renovasjonsbiler og tilbringerbil - driftskonsekvens av investering	-33 000
Prisjustert tilknytningsgebyr	-367 000
Rammeøkning drivstoff	883 000
Rammeøkning kjøp av tjenester	587 000
Rammeøkning strømpris	8 696 000
Rammeøkning økte priser vedlikehold	3 715 000
Reduksjon av strømforbruk - VAR	-424 000
Reduksjon salg av vann til Tysvær Kommune	-299 000
Rådgiver vannmiljø i Ressurs og utvikling vedtatt 2022	764 000
Volumendring vann, avløp og renovasjon	-4 625 000
Økning volum på tilknytningsgebyr	-966 000
18 Økonomi	7 598 000
KST: Støtte til dyrebeskyttelsen	50 000
KST: Støtte til varmepumper - private husholdninger	7 500 000
Økning av energipriser	48 000
Totalsum	43 324 000

Endringer i budsjett 2023 preges av økte bevilgninger mht. høyere energipriser. For strøm, som er den dominerende energikilden, er budsjettet pris satt til 2,21 kroner inkl. nettleie per kWh. Alt i alt

er energiutgiftene økt med 53,8 mill. kroner som følge av prisnivåene på energiutgifter. Det er budsjettet med strømbesparende tiltak med 0,9 mill. kroner.

Kommunestyret vedtok i sak 134/22 ettårige bevilgninger for budsjett 2023, bl.a. gjelder dette 7,5 mill. kroner i tilskuddsordning overfor private husholdningers innkjøp av varmepumper. Formannskapet vedtok retningslinjer for tilskuddsordningen i sak 14/23. Engangsbevilgning til friluftsanlegg på 200 000 kroner blir implementert og administrert via den eksisterende tilskuddsordningen for friluftsanlegg. Engangsbevilgningene fremkommer under tjenesteområdene 12 Nærmiljø og 18 Økonomi.

For øvrig vises det til kommunedirektørens framlegg til budsjett 2023 og økonomiplan 2024-2026.

Verbalvedtak

I tillegg til endringer i talldelen, har kommunestyret også vedtatt en del punkter av verbal karakter. Noen av disse er det lagt til teknisk etat å følge opp. Øvrige verbalpunkter fra kommunestyrets budsjettvedtak er lagt til andre deler av kommunen for oppfølging. Verbalpunktene under er fra kommunestyrets budsjettvedtak og henføres til teknisk etat.

Natur og jordvernstrategi:

Kommunen er godt i gang med revisjon av sin samfunnsplan og arealstrategi. Disse planene er kommunen sitt viktigste styringsdokument for bærekraftig arealforvaltning. I dette arbeidet vil vi løfte fram jordvern og verdsetting av naturverdier i tråd med nasjonale mål. Vår egen utarbeidede jordvernstrategi må revideres ihht dette. Målsettingen er at Karmøy skal være en foregangskommune på vern av jordbruksarealer.

Lokale Kopervik bo- og behandlingshjem:

Kommunestyret ber om at kommunedirektøren utarbeider et kostnadsestimat/enkel mulighetsvurdering for å ta i bruk det nedlagte vaskerilokalet til samlingsrom for beboerne.

Parkeringshus i Kopervik:

Ettersom kommunedirektøren vurderer det slik at det er tvil om parkeringshuset kan holdes åpent til 2024 pga konstruksjonen, vil vi flytte investeringen for å utbedre dette fra 2024 til 2023.

Eikjevegen med sykkel og gangveg – samt løsning for VA-anlegg:

Kommunestyret er utålmodige med å komme i gang med forsvarlig VA-løsninger og økt trafiksikkerhet på Kolnes. Målet er at Kolnes utvikles i tråd med gjeldene kommunedelplan for området. Oppstart utførelse VA strekningen mellom Raglamyr og ny Eikjeveg fremskyndes. Anbudsutlysning settes til første kvartal 2023. Oppstart anleggsarbeider for ny Eikjeveg med planlagt sykkel og gangvei settes til andre halvår 2023. Parallelt gjøres enkle oppgraderinger på dagens Eikjeveg for å bedre trafiksikkerheten. VA-anlegg utføres/bygges samtidig, og i samme trase som sykkel og gangsti. Det anlegges gruset turvei som toppdekke over VA-anlegget på strekningen mellom Raglamyr og ny Eikjeveg som også gir direkte forbindelse mellom Kolnes og Raglamyr. Dersom kommunestyret våren 2023 gir sin tilslutning til at Karmøy blir en del av en by-pakke (Haugesund og fastlands Karmøy), og det skulle vise seg at midler fra denne pakken kvalifiserer til finansiering av gang- og sykkelveg langs Eikjevegen, flyttes eventuelt friggitt investeringsramme over til selve Eikjevegen med oppstart anleggsarbeider fra Skrevegen og videre langs nordsiden av idrettsanlegget. Kommunedirektøren bes synliggjøre dette så snart det blir prinsipielt klart hvorvidt Karmøy kommune blir del av en by-pakke eller ikke. Disse endringene vil skape større etterspørsel og attraktivitet rundt bosetting i området, derfor ber vi kommunedirektøren slutføre arbeidet med områdeplan for Kolnes ihht forslaget som ble lagt ut på høring i april 2021.

Seniorlandsby Spanne:

Igangsette planarbeidet med heldøgns omsorgsplasser på Spanne seniorlandsby, samt utvikling av hele det eksproprierte området på Spanne, så snart som mulig.

Bærekraft:

FNs bærekraftsmål er verdens felles arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030. Klimaendringer er en av vår tids største utfordring.

Bærekraftsmålrapporten viser at Norge har store utfordringer med blant annet å oppnå bærekraftsmål 13; «Stoppe klimaendringene». Miljøfyrtårn er et konkret og effektivt verktøy for sertifisering og miljøledelse, der formålet er å heve miljøprestasjonene. Karmøy kommune er en Miljøfyrtårn kommune. Vi ønsker at vår kommune intensivere arbeidet med å sertifisere Rådhuset og våre kommunale enheter. Kommunen skal ila 2023 legge en plan for en effektiv prosess i sertifiseringsarbeidet og dermed revitalisere sitt arbeid som Miljøfyrtårn kommune. Slik ønsker vi å bidra og gjøre dette til et av våre lokale grep for å nå målene i «Paris-avtalen».

Åkra nye skole:

Bygging av ny Åkra skole flyttes frem i tid med oppstart anleggsarbeider i 2025. Det er vedtatt at den nye skolen skal erstatte Ådland skole, Grindhaug skole og Åkra skole. Med god økonomisk styring og planlegging mener vi at kommunen tåler å overstige gjeldsgraden på 41% for en kortere periode under bygging av den nye skolen. Nye Åkra skole gir lavere driftsutgifter som kompenserer for og forsvarer økt lånegjeldsgrad. Kommunestyret bevilger planleggingsmidler i 2025 og investeringsmidler følger fortløpende i påfølgende år.

Skole:

Skudenes barneskole skal prioriteres videre på grunn av godt brukt utstyr, skolen har allerede brukere med nedsatt funksjonsevne som krever ekstra tilrettelegging. Mye av skolens uteområde trenger oppgradering, dette gjelder blant annet lekeapparater, gjerder, trapper og ballbaner. Utearealet til skolen vil også tilrettelegges til bruk for mennesker med nedsatt syn. Det vil bli etablert arenaer som muliggjør felles aktivitet for funksjonsfriske elever og elever med nedsatt funksjonsevne. Det er ønskelig å beholde mye av terrengforskjellene, noe som selvsagt gjør arbeidet mer kostnadskrevende.

Varmtvannsbasseng – Karmøyhallen:

Utarbeide plan til nytt påbygg til Karmøyhallen med universelt utformede garderobes, varmtvannsbasseng og et vannlekeanlegg for barn. Kommunestyre mener det finnes flere gode muligheter for utvikling av bassengavdelingen i Karmøyhallen. Eksempelvis vil et varmtvannsbasseng føre til at vi kan gi fysikalsk behandling, såkalt hydroterapi. Man behøver ikke være svømmedyktig for å delta i slik trening og tilbudet vil være for barn og voksne med behov for bevegelse i varmt vann. Vannets temperatur er minst 34 grader. Kommunestyre ber om at det ila 2023 utarbeides en prosjektplan og kostnadsoverslag for de ulike mulighetene for garderobe og bassengdelen.

Kollektivtrafikk:

Kommunestyret ber kommunedirektøren ta initiativ til et samarbeid med Rogaland fylkeskommune og Kolumbus med mål om å få på plass en tiltaksplan for å samordne og videreutvikle kollektivtrafikktilbudet i hele kommunen.

Ansvar for oppfølging av ovennevnte verbalpunkter er fordelt internt i organisasjonen. Kommunalsjefen vil informere nærmere om status i forbindelse med rapportering per 1. tertial 2023.

Gebyrvedtak 2023

Med henvisning til gebyrvedtak 2023, jf. kommunestyrets vedtak, er gebyrendringer som omfatter teknisk etat gjengitt under.

Vanngebyret settes slik (ekskl. mva):

- Abonnementsgebyr 1 628 kroner
- Enhetspris per m³ 9,04 kroner
- Leie av vannmålere videre føres med samme gebyr som i 2021, se gebyrregulativ.

Kloakkgebyret settes slik (ekskl. mva):

- Abonnementsgebyr 2 690 kroner
- Enhetspris per m³ 18,12 kroner

Renovasjonsgebyret settes slik (ekskl. mva):

- Emballasje av glass og metall, 240 liter næring 1 083 kroner
- Emballasje av glass og metall, 600 liter næring 1 885 kroner
- Grunnggebyr 1 300 kroner
- Grunnggebyr bolig felles beholderløsning 2 300 kroner
- Grunnggebyr hytte felles beholderløsning 1 748 kroner
- Matavfall næring 2 860 kroner
- Restavfall 140 liter næring 2 860 kroner
- Restavfall 660 liter næring 7 800 kroner
- Variabelt gebyr 140 liter 56 kroner
- Variabelt gebyr 240 liter 96 kroner
- Variabelt gebyr 370 liter 148 kroner
- Variabelt gebyr 660 liter 264 kroner

Tilknytningsgebyr for vann og kloakk settes til henholdsvis 8 400 kroner for vann og 11 000 kroner for avløp.

Leie av vannmåler endres i tråd med vedlagt gebyrliste.

Priser tilknyttet septiktømming endres i tråd med vedlagt gebyrliste.

Tømmegebyrer i Borgaredalen endres i tråd med vedlagte gebyrliste. Priser på avfallsdunker mv. følger av betalingsoversikt i gebyrlisten. Kommunedirektøren gis fullmakt til å fastsette avvikende tømmegebyrer ved spesielle tilfeller.

Stenge-/åpningsgebyr settes til 1 000 kroner ekskl. mva.

Gebyr for avlesning av vannmålere settes til 1000 kroner ekskl. mva.

Feie- og tilsynsgebyrer settes slikt:

- Tilsyn gass 447 kroner
- Tilsyn ovn 447 kroner
- Feiing hvert år 570 kroner

- Feiing hvert 2. år 286 kroner
- Feiing hvert 3. år 190 kroner
- Feiing hvert 4. år 142 kroner
- Feiing hvert 5. år 111 kroner
- Feiing hvert 6. år 94 kroner
- Utført feiing, fritidsbolig 881 kroner
- Utført feiing, fritidsbolig 881 kroner

Gebyrer innen areal- og byggesak endres i tråd med vedlagte gebyrregulativ / forslag til lokal forskrift for reguleringsplan, bygge- og delesaksbehandling, oppmåling og eierseksjonering, landbruk og behandling av gravesøknader i kommunal veg.

Med virkning fra 1.9.2023:

Alle leieforhold som har hatt en varighet på mer enn ett år, indeksreguleres.

Regulering til "gjengs leie/markedsleie" for alle nye leieforhold og leieforhold der det er gått 3 år siden forrige regulering utover indeks.

Festeavgiften for graver, samt avgift for navnet minnelund, settes til 230 kroner per grav per år.

Kommunedirektøren gis fullmakt til å indeksregulere leiepriser, eventuelt regulere priser etter selvkostprinsippet, som gjelder idretts- og svømmehaller.

Kommunalsjef teknisk, 6. mars 2023

Eiliv Staalesen

Sign.



Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
015/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	21.02.2023
023/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	21.03.2023

Gnr. 149, bnr. 111 - Vedtak i klagesak - Bygge vann- og avløpsledninger - 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.

Hovedutvalg teknisk og miljø 21.02.2023:

Behandling:

Forslag til vedtak i sak 015/23. Bygge vann og avløpsledninger 149/111 Spanne., foreslått av Trygve Hagland, Karmøylista

Saken utsettes for befaring.

Haglands (KL) utsettelsesforslag vedatt med 7 stemmer mot 2 (Ap 1, MDG 1).

HTM- 015/23 Vedtak:

Saken utsettes for befaring.

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 pålagt 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

oppretholdes.»

- 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 selvfølgelighet 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 grøftebredden

Gnr. 149, bnr. 111 - Bygge vann- og avløpsledninger - Spannavegen

Gjenpart nabovarsel

Kvittering 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

Følgrebrev

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
024/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	21.03.2023

Gnr. 22, bnr. 184 - vedtak i klagesak - Tilbygg, bruksendring av 1.etg og naust til fritidsbolig - 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.

Hovedutvalg teknisk og miljø 21.02.2023:

Behandling:

Forslag til vedtak i sak HTM 16/23. Klagesak,tilbygg,bruksendring av 1. etg og naust til fritidsbolig. 22/184. Stavaveien 95., foreslått av Trygve Hagland, Karmøylista
Saken utsettes for befaring.

Haglands utsettelsesforslag vedtatt med 6 stemmer mot 3 (Ap 1, KrF 1, MDG 1).

HTM- 016/23 Vedtak:

Saken utsettes for befaring

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 oppstartsvarel 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, enkelfalset 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 byggegrens 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. Vilråene 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 i 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

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
025/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	21.03.2023

Gnr. 68, bnr. 174 - vedtak i klagesak - Opparbeiding av gangveg - Eidsbakkane 13

Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 1960/22.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Vedtaket gis utsatt iverksetting i medhold av forvaltningsloven § 42.

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

I delegert sak nr. 1960/20 ble det gitt tillatelse til oppgradering av sti til gruset gangveg. Vedtaket ble påklaget av nabo, gnr./bnr. 68/266.

Klagen

I klagen fremkommer i hovedsak følgende:

- Tiltaket anses som meningsløst ift angitt begrunnelse om skolevegsformål.
- Prosjektet representerer en pengebruk som er hinsides fornuft.

- Beskrivelsen av gangbro er meget lite utfyllende både i lokalisering og utforming, beliggenhet, høyde osv.

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Tilsvar til klagen

Sektor samferdsel og utemiljø har kommet med følgende tilsvar til klagen:

«Det er ikke spesielle innspill til dette bortsett fra at det er synd at etablering av gangveg ikke kan oppleves

positivt for denne naboen til friområdet/friluftsområdet.

Det er tidligere gjennomført befarings med den hensikt å imøtekomme Olsen på best mulig måte.

Motforestillingen til tiltaket ble imidlertid opplevd så bastant at det oppleves vanskelig å få til enighet.

Gangvegen må bygges på stedet og det er vanskelig å gi mer beskrivende detaljer enn det som er innsendt fra

før.»

Uttaler

Uttale naturforvalter:

Ingen uttale (ingen innvending til tiltaket).

Uttale landbruk:

«Alle landbrukseiendommer omfattes av jordloven (jfr. § 1). Omsøkte eiendommen ligger i et område som i

gjeldende arealplan (kommuneplanens arealdel) prioriterer landbruk-, natur- og friområde (LNF-område).

Kommunens digitale markslag viser at jordbruksareal ikke berøres av tiltaket. Gnr. 68, bnr. 174 Har et totalareal på 459,2 dekar, er registrert med ca. 5,7 dekar fulldyrka jord og ca. 6 dekar innmarksbeite.

Eiendommen er eid av Karmøy Kommune og jordbruksareal er leid ut til bruk med aktiv drift. Dette

arealet

berøres ikke av omsøkte gangvei. Etablering av gangveg vil gi en tryggere skolevei for barn i området og

ansees som positivt for allmennheten. Kommunens landbruksavdeling har ingen innvendinger til opparbeiding

av gangveg på gnr. 68, bnr. 174 som omsøkt.»

Uttale Statsforvalteren i Rogaland:

«Tiltaket kommer ikke i konflikt med våre sektorinteresser, og vi har ingen videre merknader til tiltaket.»

Uttale Fylkeskommunen i Rogaland:

«Fylkesdirektøren, ved seksjon for kulturarv, har vurdert søknaden som sektormyndighet innanfor kulturminnevern, samt at plan-, miljø- og samfunnsavdelinga har vurdert og gjeve uttale i saka. Vedrørende

kulturminne Det er registrert eit kulturminne – ID 4619 rydningsrøyslokalitet – på området der gangvegen er

planlagt. Men dette kulturminnet vart undersøkt og området frigjeve i samband med reguleringsplan for

Eidsbakkane frå 1992. Kulturminnet har status fjerna. Ut frå øvrige vurderingar av kart og flyfoto og søk i

kulturminnedatabasar, kan vi ikkje sjå at det omsøkte tiltaket vil komme i konflikt med automatisk freda

kulturminne. Dette er kulturminne som er freda i medhald av Kulturminnelovens § 4. Vi har på den bakgrunn

ingen merknader til tiltaket, utover at ein under opparbeidinga av gangvegen prøver å unngå inngrep i /skade

på eventuelle kulturlandskapstrekk som steingardar, eldre vegar/stiar, bakkemurar, tufter m.m.

Fylkesdirektøren vil også understreke at sjølv om det pr. i dag ikkje er kjent automatisk freda kulturminne i

planområdet, må eventuelle funn ved gjennomføringa av planen straks bli melde til Rogaland fylkeskommune,

og alt arbeid må stansast inntil vedkommande myndigheit har vurdert/nærare dokumentert funnet, jfr. Lov om

kulturminner § 8, 2. ledd.»

Merknad får plan-, miljø- og samfunnsavdelinga

«Fylkesdirektøren ved plan-, miljø- og samfunnsavdelinga er positiv til tiltaket, som jf. søknaden vil gi ein

kortare og sikrere skuleveg. Tiltaket vert vurdert til å vere i tråd med regionale og nasjonale målsettingar om å

betre framkommelegheita for sykkistar og fotgjengarar.»

Utsatt iverksetting

Det vises til forvaltningsloven (fvl.) § 42 der det fremkommer at kommunen kan «beslutte at vedtak ikke skal iverksettes før klagefristen er ute eller klagen er avgjort.» Da denne saken er avhengig av dispensasjon anser kommunen det som hensiktsmessig at vedtaket gis utsatt iverksetting. Dette innebærer at tiltaket ikke kan påbegynnes før klagesaken er endelig avgjort.

Vurdering

Opparbeidelse av gangveg er søknadspliktig i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1 første ledd bokstav l), jf. § 20-2. Omsøkt tiltak er delvis plassert i et område som er avsatt til landbruk-, natur- og friluftsområde i kommuneplanen, og er dermed avhengig av dispensasjon fra arealanvendelsen i kommuneplanen. Øvrig del av gangveg ligger i et område som er regulert til friområde, og denne del av tiltaket anses å være i tråd med gjeldende reguleringsplan.

I klagen fremkommer i hovedsak at tiltaket anses meningsløst og at beskrivelsen av gangbro er lite utfyllende samt mangler informasjon i nabovarselet.

Klager er nabovarslet om etablering av gangforbindelse til eksisterende gangveg, og traséen er vist på situasjonskart vedlagt nabovarselet. Kommunen anser at nabovarslingen er tilfredsstillende i medhold av pbl.

§ 21-3.

Da tiltaket er avhengig av dispensasjon fra pbl. § 11-6, vedrørende arealanvendelsen i

kommuneplanen, må vilkårene i pbl. § 19-2 være oppfylt.

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 bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.

De generelle hensyn bak at et område avsettes til LNF-formål er å ivareta landbruksproduksjon og /eller sikre

naturområder med spesielle naturkvaliteter og/eller spesiell betydning for friluftslivet.

Omsøkt tiltak omfatter opparbeidelse av sti i terreng til en gruset gangveg i en bredde på 2 m og lengde på 120 m, samt supplering av grus langs eksisterende gangveg, ca. 270 m. Tiltaket er plassert i kanten av eksisterende boligfelt, og berører ikke jordbruksareal. Landbruksavdelingens uttale viser at de er positive til tiltaket. Omsøkt tiltak vil heller ikke komme i konflikt med naturhensyn, og naturforvalter har ikke innvendinger til tiltaket. Kommunen kan ikke se at hensyn til friluftsliv vil bli vesentlig tilsidesatt, tvert imot anses tiltaket å fremme friluftsliv, da området blir mer tilgjengelig.

Kommunen vurderer at hensyn bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon.

Det må videre vurderes om fordelene er større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Ulemper er i hovedsak knyttet til landbruk, men da gangvegen er plassert i kant av eksisterende boligfelt, og tiltaket ikke omfatter areal med aktiv landbruksdrift, så anses ulempene som små. Fordelene er i hovedsak knyttet til sikrere skoleveg, ved at boligområdene på Eidsbakkane blir bedre knyttet til eksisterende gangveg. «Barnetråkk»- registreringen viser at dagens ferdsel til skole/idrett/fritidsarealene på Stangeland/Åsebøen i stor grad går gjennom boligfelt og langs veger. Omsøkt gangveg anses dermed å være et viktig trafikksikringstiltak, ved at det blir etablert en trygg skoleveg utenom bilveg. Fordelene anses å være større enn ulempene, og vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

Kommunalsjef teknisk kan ikke se at det i klagen er fremlagt nye momenter som skulle tilsi at vedtak i delegert sak nr. 1960/22 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 68, bnr. 174 - klage fra 68/266

e-post

Klage på vedtak

Innspill til mottatt klage

Tillatelse til tiltak - Opparbeiding av gangveg - gnr. 68 bnr. 174 - Eidsbakkane 13

Gnr. 68, bnr. 174 - dispensasjon - opparbeiding av gangveg - søknad (kopibrev)

Gnr. 68, bnr. 174 - Uttalelse fra Statsforvalteren

Gnr. 68, bnr. 174 - Supplering av dokumentasjon

Tegning gangbru og gangveg

Gnr. 68, bnr. 174 - Opparbeiding av gangveg - landbruksfaglig uttalelse

Søknad om opparbeiding av gangveg, Eidsbakkane

Nabovarsel med innkommet merknader

Gnr. 68, bnr. 174 - merknader

Gnr. 68, bnr. 174 - Merknad til nabovarsel er mottatt

Gnr. 68, bnr. 174 - Merknad til nabovarsel om opparbeiding av gangveg, Eidsbakkane

gnr. 68, bnr. 174 - Nabomerknad - Oddny Merete Vea

Gnr. 68, bnr. 174 - Opparbeiding av gangveg - Eidsbakkane 13

Erklæring om ansvarsrett - Karmøy Kommune

Erklæring om ansvarsrett

Gjenpart nabovarsel

Opplysninger om tiltakets ytre rammer

Kvittering for nabovarsel



Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
026/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	21.03.2023

Gnr. 120, bnr. 120 - vedtak i klagesak - Riving bod og nybygg enebolig med forstøtningsmurer - Røyksundvegen

Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk opprettholder vedtak i delegert sak nr. 26/23.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

I delegert sak nr. 26/23 ble det gitt avslag på søknad om riving av bod og oppføring av enebolig med forstøtningsmurer. Vedtaket ble påklaget av ansvarlig søker i brev datert 25.01.2023.

Det er i søknad benyttet begrep anneks om eksisterende bygning på eiendommen, men kommunen kan ikke

se at eksisterende bygning er godkjent som anneks. I sakspapirer fra 1990 er dette oppført og byggemeldt som

nybygg redskapsbod/uthus, og i senere tid ble det godkjent tilbygg til bod i 2015. Kommunen kan ikke se at

redskapsbod er bruksendret til anneks, slik at omsøkt tiltak vil i så måte føre til en helt annen bruk enn det som fra før er godkjent på eiendommen.

Klagen

I klagen fremkommer det i hovedsak følgende:

«Det er viktig å understreke at eiendommen ligger i et område som er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. I tillegg er området rundt sundet allerede godt utbygd med boligbebyggelse, og har vært det i lang tid. Vi kan derfor ikke se at landskapet eller området vil endres vesentlig som følge av at det oppføres en bolig på eiendommen. Heller ikke eiendommens karakter vil endres vesentlig. Det står

allerede bebyggelse på eiendommen i dag, og omsøkt tiltak vil bygges i tråd med kommuneplanens krav om tomteutnyttelse og høyde. Eiendommen vil etter vårt syn ikke skille seg ut sammenlignet med andre eiendommer i området.

Tiltaket er ikke noen trussel for naturmangfoldet, slik administrasjonen har lagt til grunn. Vi

kan heller ikke se at hensynet til «friluftsliv og andre allmenne interesser» blir vesentlig tilsidesatt. Eiendommen ligger mellom flere eneboliger, og begrensninger ikke allmennhetens ferdselsrett i området sammenlignet med hva det er i dag. Tiltaket vil derfor ikke påvirke øvrige innbyggere i Røyksund med hensyn til adgang på områder for friluftsliv.

Vi nevner også at kommunen allerede har gitt tillatelse til å skille ut eiendommen fra naboeiendommen. Eiendommen er blitt brukt som en selvstendig eiendom, uavhengig av naboeiendommen, i en årrekke. I den forlengelse er det naturlig og fornuftig å utnytte eiendommen til boligformål.

Vi mener derfor at avslag på søknaden er gitt på feil grunnlag, og ber om at vedtaket omgjøres.»

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Nabomerknad

Det foreligger nabomerknad fra gnr./bnr. 120/114 til omsøkt tiltak. Nabomerknaden gjengis ikke da den er unntatt offentlighet.

Ansvarlig søkers kommentar til merknaden

«Denne boligen holder 4 meter til eiendommen 120/114, uenigheter mellom 120/114 og andre eiere av 120/120 vedkommer ikke denne byggesaken slik vi ser det. Når det gjelder veien foreligger det en

undertegnet og tinglyst rett. At bygninger på tomten er ulovlig oppsatt kjenner ikke vi til. Når det gjelder

byggestopp er dette kommentert i annet vedlegg, byggestopp gjelder Røyksund vest, dette er ikke Røyksund

vest (se eget vedlegg). Det meste i denne merknaden er historisk og er ikke relevant for denne saken.»

Uttaler fra sektormyndigheter

Rogaland fylkeskommune har hatt saken til uttale:

«Fylkesdirektøren viser til søknad om riving av anneks og nybygg av einebustad på gnr 120 bnr 120 i Karmøy

kommune. Egedommen er vist som bustad i kommuneplan og det vert søkt om dispensasjon frå kommuneplan pkt. 8.1 a).

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

Ut frå vurderingar av kart og flyfoto og søk i kulturminnedatabasar, kan vi ikkje sjå at det omsøkte tiltaket vil

komme i konflikt med automatisk freda kulturminne. Dette er kulturminne som er freda i medhald av Kulturminnelovens § 4.

Vi har på den bakgrunn ingen merknader til søknaden eller til eit eventuelt vidare fysisk tiltak.»

Statsforvalteren i Rogaland:

«Det eksisterende anneks er plassert 15 meter fra sjøen og den omsøkte eneboligen skal plasseres 4,2 meter

fra sjøen. Det er vidare ikkje tale om et erstatningsbygg, da det er tale om å tilføre tomten noe nytt. Selv om et

anneks har mistet sin «betydning» ved å bli fradelt en annen eiendom, gir ikke dette en rett til å bygge noe

annet som en erstatning for anneks. Dersom anneks ikke lengre har en verdi for eier, er det en mulighet å

rive bygget.

Hele eiendommen ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjø. Her skal det tas særlig hensyn til natur- og

kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, jf. plan- og bygningsloven § 1-8. De hensyn som

ligger til grunn for fastsetting av byggegrense mot sjø i kommuneplanen, og de hensyn som ligger til grunn for

forbudet etter pbl § 1-8, vil etter vår vurdering i det vesentlige være sammenfallende.

Størrelsen på den omsøkte boligen er i tråd med de størrelsesbegrensningene som er gitt i kommuneplanen

for tiltak som ikke krever utarbeiding av reguleringsplan. Vi vil imidlertid bemerke at kommunen har strenge

retningslinjer for bygging i strandsonen hvor eiendommen er plassert 50- 100 meter fra sjø, jf.

kommuneplanens 1.2. Her er det gitt krav om at det utarbeides en detaljplan før tiltak på eiendommen kan

finne sted. Dette taler for at kommunen ikke bør ha en mer lempelig praksis for bygging i strandsonen for

eiendommer plassert mindre enn 50 meter fra sjø.

De vedlagte tegningene viser at det skal gjøres store inngrep i terrenget for å tilpasse den tiltenkte

eneboligen. Det vil derfor medføre store inngrep i landskapet å bygge den omsøkte boligen. Boligen vil være

godt synlig fra sjøen grunnet sin utforming og størrelse. Boligen vil videre bidra til ytterligere nedbygging av

landskapet i strandsonen.

Vi kan videre ikke se at det i kommunens oversendelse eller i søknaden er tatt stilling til stormflorisikoen for

eiendommen og en eventuell bolig. Ettersom eiendommen ligger i et område som er utsatt for stormflo må

dette undersøkes nærmere før kommunen kan innvilge en dispensasjonssøknad.

Konklusjon

Statsforvalteren fraråder at det blir gitt dispensasjon til å bygge en enebolig på eiendommen.»

Tiltakets konsekvenser for naturmangfoldet

Det fremkommer i dette tilfellet at det i tiltaksområdet ikke er registrert prioriterte, truede eller nær truede

arter i artskart, og for naturtyper er naturbase sjekket ut. Karmøy kommunes lokalkunnskap og øvrige

opplysninger i saken tilsier videre at det ikke er naturkvaliteter i området som ikke er fanget opp av

ovennevnte registrering. Kravet i nml. § 8 om at saken skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap

anses dermed oppfylt. I og med at naturmangfoldet i liten grad berøres av tiltaket og det videre ikke kan

påvises effekter av omsøkte tiltak på verdifull natur, må det legges til grunn at det ikke er nødvendig

å foreta

vurderinger etter de andre miljøprinsippene i naturmangfoldloven §§ 9-12.

Vurdering

Riving av bod og oppføring av enebolig med forstøtningsmurer er søknadspliktig i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1 første ledd bokstav a) og e), jf. § 20-2. Eiendommen er uregulert og ligger i et område som er avsatt til bolig i kommuneplanen. I boligområder i kommuneplanen gjelder følgende bestemmelse, pkt. 8.1 a):

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

Omsøkt bolig ligger ca. 4 meter fra sjøen, og er dermed avhengig av en dispensasjon fra pkt. 8.1 a).

I klagen vises det til at landskapet eller området ikke endres vesentlig ved oppføring av bolig, samt at hensyn bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

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, eller regionale eller nasjonale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene være klart større enn ulempene.

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

Hensyn bak bestemmelsen i kommuneplan pkt. 8.1 a) tilsvarer i all hovedsak begrunnelsen bak byggeforbud i

strandsonen. Det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Bestemmelsen er utformet med tanke på å verne de friluftsliv- og naturverninteressene som gjør seg gjeldende i disse områdene. Dette innebærer å ivareta landskapet, minimere inngrep, beholde allmennhetens

ferdselsmuligheter, ivareta muligheten for fremtidige generasjoner å oppleve en naturlig og åpen strandsone, minimere privatiseringen og nedbyggingen av strandsonen og ivareta visuelle og

landskapsmessige kvaliteter.

Omsøkt nybygg vil endre eiendommens karakter fullstendig, da boligen beslaglegger en mye større del av eiendommen enn eksisterende bod, samt at boligen vil ligge nærmere sjøen. Boligen er plassert kun 4 m fra sjøen, og vil utvilsomt føre til mer privatisering enn dagens situasjon, noe som vil ha innvirkning på viktige hensyn som friluftsliv og allmennhetens ferdsel i området. Omsøkt tiltak medfører også store inngrep i terrenget for å tilpasse boligen, og boligen vil være godt synlig fra sjøen grunnet sin utforming og størrelse. Landskapshensyn vil dermed også bli tilsidesatt.

Kommuneplanen har gjort det ganske klart ut fra ordlyden at ny bebyggelse ikke skal oppføres nærmere sjø

enn 50 m, jf. pkt. 8.1 a). Dette kan virke unaturlig med tanke på at området er avsatt til boligbebyggelse, men kommuneplan er ikke tilstrekkelig detaljert til at bolig på denne eiendommen har vært tiltenkt. Dette begrunnes med nettopp pkt. 8.1 a) og videre at man for eiendommer beliggende mellom 50-100 m krever detaljregulering. En naturlig forståelse av dette er at man skal være desto mer streng for de eiendommer som

ligger 0-50 m fra sjøen, slik Statsforvalteren også påpeker.

Kommunen viser videre til at i «*de statlige planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen*» er Karmøy karakterisert som et område der presset på arealene er stort (sone 2). I retningslinjene går det frem at byggeforbudet som hovedregel skal praktiseres strengt og dispensasjoner unngås i slike områder.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering anses hensyn bak bestemmelsen å bli vesentlig tilsidesatt, jf. pbl. § 19-2.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

Kommunalsjef teknisk kan ikke se at det i klagen er fremlagt nye momenter som skulle tilsi at vedtak i delegert sak nr. 26/23 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Vedlegg:

Klage på avslag på søknad om dispensasjon

Avslag - Riving bod og nybygg enebolig med forstøtningsmurer - gnr. 120 bnr. 120 - Røyksundvegen
Situasjonsplan

Gnr. 120, bnr. 120 - Supplering av søknad

Tolkning av rekkefølgekrav for utbygging i Røyksund vest

Avstandserklæring forstøtningsmur

Kommentar til varsel om avslag
Svar på nabomerknad
Gnr. 120, bnr. 120 - Uttalelse fra Statsforvalteren i Rogaland
Gnr. 120, bnr. 120 - Uttalelse fra Rogaland fylkeskommune
Gnr. 120, bnr. 120 - Røyksundvegen - Søknad om riving anneks og nybygg enebolig med forstøtningsmurer
Avstandserklæring fra gnr/bnr 120/28
Dispensasjonssøknad - nærhet sjø
Nabovarsel
Nabovarsel
Kvittering for nabovarsel
Kvittering for nabovarsel
Arealberegning
Bilde av anneks.
Tegning perspektiv
Tegning Fasader
Plantegning
Tegning Perspektiv med nabobebyggelse
Tegning Snitt
Terrengprofil SV og NV
Terrengprofil SØ og NØ
Erklæring om ansvarsrett -PRO-PRO Garvik Prosjekt AS.
Erklæring borehull - vann_veg_snuvass
Erklæring borehull - vann_veg_snuvass
Erklæring om rivning fra banken
Bilde av anneks
Gjennomføringsplan



Saksbehandler: Evy Helland

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
027/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	21.03.2023

Evaluering av prinsippprogram for klagehandsaming etter plan- og bygningslova

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

Hovudutval teknisk og miljø tek evalueringa til orientering.

Saksutgreiing

Bakgrunn for saka

Den 15.02.2022 i sak 021/22 vedtok hovudutval teknisk og miljø prinsippprogram for klagehandsaming etter plan- og bygningslova.

Prinsippprogrammet fastset type klagesakar der hovudutval teknisk og miljø følgjer administrasjonen si innstilling og som skal sendast direkte til statsforvaltaren i Rogaland for klagehandsaming.

Bakgrunnen for utarbeiding av prinsippprogrammet var at ein vurderte at kartlegginga av kvite bygg ville føra til auka arbeidsmengd og belastning for både politikarane i utvalet og administrasjonen.

Det vart estimert at kartlegginga av kvite bygg, samt oppfølginga av desse ville føra til 3-5 gongar fleire sakar til handsaming.

I hovudutval teknisk og miljø den 21. februar 2023 ba utvalet om ei evaluering av programmet, samt ei oversikt over sakar som er sendt direkte til statsforvaltar i høve programmet.

Oversikt over klagesakar sendt direkte til statsforvaltaren i høve prinsippprogrammet

Sak	Gbnr	Type klage	Oppsummering	Prioritet
21/5304	53/74	Klage på vedtak om avslag på dispensasjon	Ihht. Prinsippprogram. Tilsvarande tiltak tidlegare søkt om, men sendt i retur pga. mangler. Opplyst om at tiltaket krev dispensasjon og at bygging krev ny søknad og ikkje vil vera kurant å få løyve til. Oppført likevel. Ikkje mindre tiltak ihht. Prinsippprogram.	2
22/1026	122/10	Klage på vedtak om avslag på dispensasjon	Ihht. Prinsippprogram. Ulovleg masseuttak.	1
21/10175	54/15	Klage på vedtak om avslag på dispensasjon	Ihht. prinsippprogram. Ulovleg oppført basseng med platting i strandsona.	2
21/10727	53/44	Klage på vedtak om pålegg	Ihht. Prinsippprogram. Ulovleg oppført garasje/fritidsbustad i strandsona. Overstege maksimal utnytting BYA. Oppfølging av eksisterande ulovlighet. Pålegg om retting. Ikkje mindre tiltak.	1
21/10727	53/44	Klage på vedtak om avslag på dispensasjon	Ihht. Prinsippprogram. Ulovleg oppført garasje/fritidsbustad i strandsona. Overstege maksimal utnytting BYA. Oppfølging av eksisterande ulovlighet. Pålegg om retting. Ikkje mindre tiltak.	1
22/1913	109/57	Klage på vedtak om avslag på dispensasjon	Ihht. prinsippprogram. Ulovleg oppført tilbygg, forstøtningsmur, terrengtrapper, terrasse og frittliggande bod til fritidsbustad. Strandsone.	1
22/1187	22/164	Klage på vedtak om pålegg	Ihht. prinsippprogram. Ulovleg oppført platting/levegg i strandsone og over nabogrense.	2
22/1364	22/163	Klage på vedtak om pålegg	Ihht. prinsippprogram. Ulovleg oppført platting/levegg i strandsone og over nabogrense.	2

Evaluering

Prinsippprogrammet gjer at administrasjonen kan sende komplekse og ressurskrevjande sakar direkte til statsforvaltar utan å leggje saka fram for hovudutval teknisk og miljø. Sakane det er vist til i oversikta er ulovleg oppførte og avhengige av fleire dispensasjonar, dette gjev ei kompleks sakshandsaming. Mange av sakane har vorte følgt opp over svært lang tid og har medført store mengder dokument og omfattande kommunikasjon. Ved å unngå det ekstra steget i sakshandsaminga det er å leggje saka fram for hovudutval teknisk og miljø sparar ein tid og ressursar, både for administrasjonen, politikarane og befolkninga.

Talet sakar som er oversendt direkte er mindre enn førespeila. Orsaka til dette er fleire.

For det fyrste har administrasjonen ikkje hatt kapasitet til å starte like mange

ulovlegheitsoppfølgingar som ynskja. Dette bunnar i at dei sakane som er starta har krevd store ressursar og svært mykje tid å følgje opp. I ein del av sakane opplever me stadige omkampar og det tek lang tid å få avslutte ei sak. Talet ulovlege tiltak i kommunen er ikkje mindre enn førespeila, men det tek meir tid og fleire ressursar enn ein hadde førespeila på å få retta og avslutta dei. Administrasjonen kan ikkje starte fleire oppfølgingar enn ein har kapasitet til å følgje opp.

Som eksempel kan nemnast sak 21/10727. Saka gjeld ulovleg oppført garasje på om lag 90 m² som i ettertid visar seg å vera innreia til fritidsbustad. I denne saka er det per i dag 81 journalpostar, kommunikasjonen med tiltakshavar har vore omfattande. Saka vart starta i november 2021 og tiltaket er enno ikkje retta. Pålegg om retting vart påklaga og førebunde handsaming vart sendt direkte til statsforvaltar som stadfesta pålegget. Tiltakshavar sendte omsider komplett søknad om dispensasjon og fekk avslag. Avslaget vart påklaga og klaga vart ikkje teke til følgje av administrasjonen. Klaga vart så direkte til statsforvaltaren som no har saka til handsaming. I ei sak som har pågått i 1,5 år utan avklaring og krevd store ressursar og kapasitet har det vore svært tidsbesparande at det har vore mogleg å senda dei to klagesakane direkte til statsforvaltar for handsaming.

Ei anna orsak til at saksmengda er mindre enn førespeila er at mange av ulovlegheitssakane som er starta ikkje endar med pålegg og at pålegg sjeldnare vert påklaga enn avslag på byggesøknadar. Eit varsel om pålegg eller eit pålegg førar ofte til at tiltaket vert retta eller søkt om og fleire av søknadane vert innvilga. Av 5 sakar starta på naustrekke i Ferkingstad hamn vart 2 av dei retta utan klage. Desse gjaldt ulovleg innreiing og ulovleg oppført plutting. Dei resterande 3 har klaga på høvesvis to pålegg som gjaldt ulovleg oppførte pluttingar/leveggar og eitt avslag om dispensasjon til fasadeendring. Av desse sakane vart avslaget handsama i hovudutval teknisk og miljø før det vart sendt til statsforvaltar. Dei to klagane på pålegga vart sendt direkte til statsforvaltar i høve prinsippprogrammet. Statsforvaltar stadfesta pålegga.

Vidare har det vore mindre klager enn forventa. Av 12 vedtak om overtredelsesgebyr vedteke i 2022 vart ingen påklaga. Dette er vedtak som hadde vorte sendt direkte til statsforvaltar for klagehandsaming om dei hadde vorte påklaga og administrasjonen ikkje hadde teke klaga til følgje.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

Administrasjonen vurderar at prinsippprogrammet hovudsakleg verkar etter sin hensikt. Det har vore usemje om ein av dei oversendte sakane, denne vart sett i bero hos statsforvaltar og lagt fram for hovudutval teknisk og miljø til handsaming etter at dei ba om det.

Sjølv om talet sakar sendt direkte til statsforvaltar i høve programmet per i dag er mindre enn førespeila har likevel belastninga og arbeidsmengda, både på administrasjon og politisk utval, minka. Ein har fått raskare avklaring i sakane som er sendt over i tråd med prinsippprogrammet, enn det ein ville ha fått om sakane fyrst skulle handsamast i utvalet.

Hovudorsaka til at saksmengda er mindre enn førespeila er administrasjonen ikkje har hatt kapasitet til å starta oppfølging av så mange ulovlege tiltak som ynskjeleg, då dei sakane som allereie er starta har krevd svært mykje tid og ressursar. Administrasjonen kan ikkje starte fleire oppfølgingar enn det er kapasitet til å følgje opp. Når ein får utnytta kapasiteten i administrasjonen maksimalt og jobba seg systematisk gjennom lista vil saksmengda auke. Vidare vil mengda tyngre sakar sannsynlegvis minke etter kvart og frigjere ressursar til å følgje opp fleire sakar.

Til slutt må det understrekast at mengda ulovlegheitssakar som vert følgt opp klårt har auka frå 2021 til 2022. Dette synar KOSTRA-registreringane som er gjort. Talet på sanksjonar etter plan- og bygningslova kapittel 32 var 15 i 2021 og 50 i 2022.

Kommunalsjef teknisk anbefalar hovudutval teknisk og miljø å stå fast ved prinsippprogrammet og ta evalueringa til orientering.

Vedlegg:

Prinsippprogram for klagebehandling på enkeltvedtak etter plan- og bygningsloven

Prinsippprogram for klagebehandling på enkeltvedtak etter plan- og bygningsloven



Saksbehandler: Helge Hustoft

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
028/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	21.03.2023

Gnr. 143, bnr. 7 - klagebehandling - Storasundvegen 111 - Olsen, avslag dispensasjon fradeling kårbolig (bolighus nr. 2)

Forslag til vedtak:

HTM opprettholder følgende delegerte vedtak i sak nr. 121/23: I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 avslås dispensasjon fra: pbl. § 11-6 – kommuneplanens arealanvendelse til LNF-formål. Avslaget gjelder omsøkte bolighus – vist på sit.kart datert 09. mai 2022.

Saken sendes Statsforvalteren i Rogaland for videre klagebehandling.

Saksutredning

Bakgrunn:

- I brev klager søker på avslaget (se vedl. 1).
- Det ble i delegert sak nr. 121/23 etter pbl. gitt avslag på dispensasjon for fradeling av våningshuset på landbrukseiendommen (se vedl. 2 tom. 12).

VURDERING:

Etter forvaltningsloven § 29 er klagefristen i denne type saker 3 uker. Delegert vedtak ble fattet den 2. feb.-23, og klagen er journalført innkommet den 23. feb.-23. Med bakgrunn i disse datoene anses klagen med normal tid for postgang å være innkommet innenfor den klagefristen som gjelder, og tas derfor opp til behandling som klagesak på avslag angående dispensasjon etter plan- og bygningsloven (pbl.).

Oppsummering, argumentasjon i klagen:

1. Fradeling av bolighuset vil ikke medføre at driften av gården blir endret.
2. Som et kompromiss ønsker klager å selge arealet vest for Storasundveien som tilleggsjord, men beholde areal og bolighus øst for nevnte veg som en selvstendig landbrukseiendom.
3. Klager har vært i kontakt med nåværende leietaker, og vil inngå en 10-årig leiekontrakt med vedkommende. Dette vil gjøre det mer driftsmessig gunstig fordi leietaker da vil få mer økonomisk forutsigbarhet angående kostnader knyttet til helt nødvendig drenering

som det nå arbeides med.

Kommunalsjef teknisk viser for øvrig til klagen for nærmere detaljer – se vedl. 1.

Vurdering

Når det gjelder klagers argumentasjon under pkt. 1, kan ikke kommunalsjef teknisk se at dette utgjør noe nytt eller et endret moment som ikke ble vurdert i delegert avslagssak. Kommunalsjef teknisk viser derfor til forutgående fraråding fra SFR - hvor følgende ble uttalt:

«Dispensasjonsvurderinga må gjerast med utgangspunkt i dei konsekvensane frådelinga vil ha for arealbruksinteressane i området i eit langsiktig perspektiv. Deling ønskes i eit område med LNF føremål, kor landbruket skal ha hovudprioritet. Me har i den samanhen lagt vekt på at frådeling av gardstunet på eigedomen vil gje ei uheldig fragmentering innafor eit større samanhengande område med aktiv lanbruksdrift. Dette kan føre til konflikhtar mellom landbruks- og bustadinteresser, som for eksempel kan vera knyta til støy, støv, lukt og anna. Bustadhuset som søkjast frådelt vil òg ha tilkomst rett gjennom tunet til garden, dette er heller ikkje optimalt.»

I den forbindelse har kommunalsjef teknisk i forutgående avslag konkludert slik: *«Nasjonale landbrukspolitiske mål knyttet til å unngå uheldig fragmentering med nye selvstendige boligeiendommer i LNF-områdene har stor planmessig vekt. Det er fordelaktig at fradeling ikke er i konflikt med jordvernet og åpner for noe salg av tilleggsjord. Over tid er det imidlertid stort potensiale for at boligparsell svært nær gårdstunet vil gi driftsmessige ulemper for landbruksdriften på tilgrensende landbrukseiendom. Fordelene ved å dispensere er derfor ikke større enn ulempene. SFR fraråder også at det dispenseres for en ny boligeiendom. Delingsmyndigheten mener derfor at omsøkte dispensering ut fra en totalvurdering vil medføre at vesentlige planhensyn knyttet til landbruk settes til side.»*

For nærmere detaljer angående tidligere utredning - samt frarådingen fra SFR, viser kommunalsjef teknisk til vedl. 2 og 8.

Angående klagers pkt. 2, viser kommunalsjef teknisk til uttalen fra SFR – hvor det står følgende om alternativ løsning:

«Ein anna løysning som me ser som meir fordelaktig er å dele frå begge bustadhus på eigedomen, for så å selje resterande areal som tilleggsjord til aktive bruk. Dette er slik me kan sjå, ei betre bruksrasjonalisering enn kva som nå er søkt om.»

I forbindelse med alternativ løsning, viser kommunalsjef teknisk til følgende avsluttende merknad i forutgående sak: *«Avslutningsvis gjøres det oppmerksom på at en ny søknad – hvor det blir full bruksrasjonalisering uten konflikt med jordvernet, kan få en annen vurdering.»*

Hvorvidt arealer og bygninger på en landbrukseiendom bortleies eller inngår i eier sin selvstendige drift, har ingen betydning for de mer langsiktige landbruksmessige uheldige følgene av en økt fragmentering med selvstendig boligeiendom i LNF-området. Klagers argumentasjon under pkt. 3 kan derfor ikke vektlegges.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

Det vises til klagers argumentasjon i den punktvisse oversikten. Disse er hver for seg – og samlet, vurdert om de inneholder nye/endrede momenter. En kan ikke se at disse tilfører saken nye/endrede momenter med slik tyngde at klagen kan tas til følge. Derfor anbefaler kommunalsjef teknisk at HTM opprettholder tidligere delegerte vedtak om å avslå dispensasjon.

Vedlegg:

Gnr. 143, bnr. 7 - Klage på vedtak

Gnr. 143, bnr. 7 - Vedtak avslag dispensasjon fradeling bolighus landbrukseiendom
Gårdskart 30.01.23 (inkl. detaljkart; naturmangfold og kulturminne)

Svar på kommunens forslag (ønsker delvis bruksrasjonalisering)

Situasjonskart 09.05.2022

Dispensasjonssøknad

Gnr. 143, bnr. 7 - Uttalelse fra Rogaland fylkeskommune - fradeling av bolighus på
landbrukseiendom

Gnr. 143, bnr. 7 - Uttalelse fra Statsforvaltaren i Rogaland

Gnr. 143, bnr. 7 - Forslag endring av delingssøknad

Sit.kart med kommuneplan 25.10.22 (143-7)

Markslag pr. 25.10.22 (gnr. 143 bnr. 7)

Flyfoto 28.05.21 (143-7)



Saksbehandler: Yvonne S. Løvseth

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
029/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	21.03.2023

Plan 4088 - til 1. offentlig ettersyn - Det Historiske Avaldsnes

Kommunalsjef teknisks forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1. gangsbehandling at forslag til detaljreguleringsplan 4088 for det Historiske Avaldsnes, datert 21.03.23, legges ut til offentlig ettersyn. Berørte grunneiere varsles, jf. plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.

Bakgrunn for saken

Faktaopplysninger

Multiconsult har på vegne av Karmøy kommune utarbeidet forslag til detaljreguleringsplan 4088 for det Historiske Avaldsnes.

Formålet med planen er å legge til rette for en mer helhetlig tilrettelegging og formidling av kulturmiljøet ved Avaldsnes kirke. Planen skal legge til rette for etablering av «middelalderpark» i tilknytning til kongsgårdsanlegget. Det skal også legges til rette for bedring av sanitære forhold for kirken og besøkende, trafikkavvikling for alle trafikantgrupper med løsning for tilgjengelighet, adkomst og parkering på området, samt en ny universelt utformet tursti fra Nordvegen historiesenter til Bukkøy.

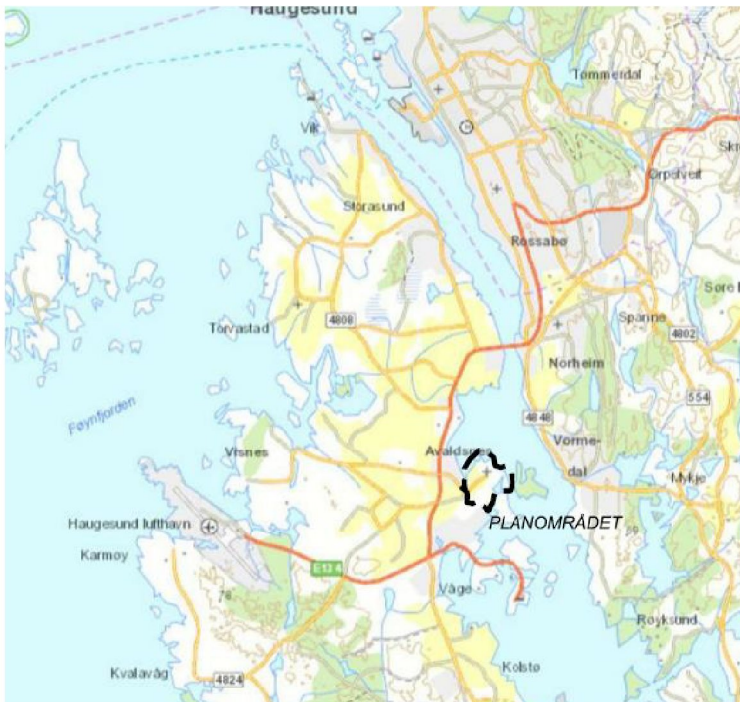
Bakgrunn:

Området har mange kulturminner av høy nasjonal verdi. Det har også et høyt aktivitetsnivå med ulike formål; Avaldsnes menighet bruker Olavskirken aktivt, kirkegård og gravplass er i normal drift, samtidig som det foregår kulturformidling ved historiesenteret og vikinggården (turisme inkluderes i denne aktiviteten). Området brukes også aktivt til tur- og rekreasjonsbruk. All aktiviteten i området med noen ganger kryssende interesser, og noen ganger overlappende interesser, har tvunget frem behov for helhetlige løsninger.

Planforslaget omfatter et areal på ca. 536,2 daa.

Plassering:

Avaldsnes ligger mot Karmsundet, i nordøstre del av Karmøy i Rogaland. Avaldsnes prestegård på Karmøy ligger ca. 9 km sørvest for Haugesund sentrum, omtrent midt mellom Haugesund og Kopervik. Planområdet omfatter alle arealer til Avaldsnes kulturvernområdet, foruten Forøya og Bukkøya.



Figur 1: Oversiktskart lokalisering

OVERORDNA PLANER:

Planforslaget omfatter arealer som i kommuneplanen viser i hovedsak underformål LNFR – formål med båndlegging etter lov om kulturminner, off./privat tjenesteyting, og grav- og urnested.

Regional kulturplan 2015 – 2025 viser til lokale kulturminneplaner. Fylkeskommunen har ansvar for faglig kvalitetssikring og koordinering av tilretteleggings-, skjøtsels- og formidlingstiltak.

Området er også underlagt flere andre føringer for forvaltning, blant annet:

- Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse (KULA)
- Avaldsnes prestegård – anbefalinger omkring forvaltning og utvikling
- Forvaltningsplan for kirkegårder - Rundskriv Q-6/2020 – Forvaltning av kirke, gravplass og kirkens omgivelser som kulturminne og kulturmiljø (18.12.2020),
- Kulturminneplan for Karmøy kommune mm.
- Lov om gravplasser, kremasjon og gravferd (gravplassloven)

EKSISTERENDE FORHOLD:

Reguleringsplan:

Planforslaget erstatter planer: 472 – Avaldsnes kirke og kirkegård, 489 – Avaldsnes historiesenter og 479 – Avaldsnes nye kirkegård. Den erstatter også delvis 449 – Avaldsnes kulturvernområde.

De reguleringsplanene som erstattes helt av planforslaget, kan på sikt gjennomgå prosess for formel oppheving, forutsatt at forelagte planforslag godkjennes.

Annet (eksisterende bebyggelse mv.):

I planområdet er der i dag:

1. Olavskirken, med tilhørende kirkegård. Kirke og kirkegård er i normal bruk av menigheten.
2. Nordvegen historiesenter, som driver kultur-, forsknings-, og reiselivsvirksomhet

3. Området er aktivt jordbruksareal
4. Området brukes generelt som friluftsområde med tilhørende turveg/turstier
5. Adkomsten til vikinggard på Bukkøy
6. Grav- og urnelund i/ved Fantaskaret
7. Diverse automatisk fredete kulturminner over og under bakken, blant annet middelalderkirken, kongsgårdsruin og gravhauger. Full oversikt står side 16 – 18 i planbeskrivelsen.
8. En låve (omtalt i planforslaget som driftsbygning).
9. Ett stabbur

Området har også et stort utvalg naturtyper og arter av høy verdi på land og i sjø. Statsforvalteren i Rogaland har identifisert «Søyla ved Avaldsnes» områdeID 110050 som aktuelt for supplerende verneområde. Full oversikt over naturverdier står listet side 20 – 21 i planbeskrivelsen.

Planområdet utgjør ca. 340 daa med landbruksjord i aktiv drift (sauhold og slått). 30 % av arealene er fulldyrka jord, øvrig areal er beitemark.

PLANFORSLAGET:

Generelt:

Hovedgrepene i planen følger intensjonen om å legge til rette for en helhetlig plan for formidling av de kulturhistoriske verdiene i området, i et langsiktig perspektiv. Dette omfatter etablering av «middelalderpark», tilpasning av landskap i tilknytning til kongsgårdsruinen, bedre tilgjengeligheten med tanke på universell utforming, rydde i parkering- og adkomstforhold for bil, gående og syklende, samt forbedre toalettforhold og renovasjonsløsning. Det skal oppføres et nytt bårehus og toalettfasiliteter i tilknytning til kirken. Utover dette planlegges det ikke ny bebyggelse.

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

Det er etablert vann- og avløpsledninger langs Fv. 4820 til platået (Kong Augvaldsveg).

Planforslaget innebærer at det oppføres sanitæranlegg, i forbindelse med nytt bårehus, sør for kirken. Det må legges opp nødvendige vann- avløp- og strømledninger til bygget. Utover dette vil ikke planforslaget få konsekvenser for eksisterende infrastruktur.

Samferdsel

Adkomst

Kong Augvaldsveg utvides på strekningen fra Fantaskaret til kirkeplatået. På plankartet vist som formål o_V1. Innenfor formålet etableres vegbredde 5 meter og gang- og sykkelveg 3 meter, i tillegg til nødvendig grøfteareal. Det etableres grøft på 1 meter mellom kjøreveg og gang- og sykkelveg. Merk at dette ikke er en rabatt da den ikke har en sikkerhetsfunksjon utover å tydelig skille kjørevegen fra gang- og sykkelvegen.

Det er meningen at gang- og sykkelvegen skal skiltes som kjørbær for gravfølger, slik at disse kan gjennomføres uten å påvirke eller påvirkes av trafikk til og fra historiesenteret.

Platået

Trafikkarealet på kirkeplatået, o_V2 strammes opp, herunder kjøreadkomst med snumulighet, dropsone for buss, varelevering, faste HC – parkeringsplasser og faste plasser for ansatte med universelt utformet gangareal til de ulike funksjonene/tjenestene.

Parkering

Det etableres ny parkering (P2) sør for driftsbygning med mulighet for universelt utformet adkomst til Nordvegen historiesenter. Parkering nord for driftsbygningen fjernes og erstattes med parkareal.

Hovedtyngden av parkering fjernes fra platået, og legges til nye parkeringsplasser sør for driftsbygningen. Dette for å styrke opplevelsen av Avaldsnes, og for at potensiale for utvikling skal kunne realiseres. Det er også et behov for å rydde i adkomstforholdene som gjør at deler av parkeringen må bort fra platået. Det skal være plass til varelevering, levering av passasjerer fra buss og bil (dropsone), tilrettelegging for forflytningshemmede og driftskjøretøy, og det skal være tilstrekkelig adkomst og snuforhold for utrykningskjøretøy og lignende. Dette er spesielt viktig i tilknytning til kirken og historiesenteret.

Nærparkering til kirken opprettholdes, se plankart.

Antall parkeringsplasser i området økes fra 110 til 180 gjennom rydding og flytting, se planbeskrivelsen side 31.

Sykkelparkering

Innenfor planområdet skal det også tilrettelegges for nok sykkelparkering. Sykkelparkering skal ha nok kapasitet til å kunne dekke en skoleklasse i tillegg til sykkelparkering under tak for ansatte. Det skal utarbeides skiltplan som ivaretar dette.

Parkeringsplass for buss

Området besøkes av skoleklasser og turister som ankommer i buss. Det anlegges dropsone for avstigning/påstigning på kirkeplatået. Det har i prosessen med utarbeiding av planforslaget vært sett på muligheten for å løse problemet med parkering av bussene. Det er **ikke** funnet steder som egner seg for dette innenfor planforslaget. Kommunen må se på mulighetene for å løse dette andre steder i nærområdet, og eventuelt begynne prosess for å regulere og sikre et aktuelt sted.

Barn og unge:

Det er avsatt 6,1 daa til formål park i planforslaget. Parken er utformet som en aktivitetspark med tanke på barns interesser. Parken grenser mot den minst trafikkerte delen av kjøreveg i området, og vil ellers være avgrenset av driftsbygningen, gangveg og vegetasjon.

Området brukes også til leirskole. Sykkelparkering sikres i planbestemmelsene.

Folkehelse:

Planforslaget innebærer ikke store endringer i eksisterende friområder, men har intensjon om å gjøre grønstruktur og uteområder mer attraktive med små grep. Områder for friluftsliv gjøres mer tilgjengelige ved at en tursti nå blir universelt utformet. Parkområdet mellom driftsbygning og historiesenter opprettholdes som aktivitetspark.

Universell tilgjengelighet

Et viktig grep i planen er å gjøre tursti til Bukkøya tilnærmet universelt utformet. Dessverre gjør landskapet det ikke mulig å oppnå riktig stigning iht. universell utforming på de andre stiene i området, men totalt sett vi planforslaget gi en forbedring med tanke på universell tilgjengelighet.

Naturmangfold:

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

Kunnskapsgrunnlaget anses som godt. Området er tidligere kartlagt, blant annet i forbindelse med Kartlegging av kommuneplanens landbruks-, natur- og friluftsområder: verdier og kvaliteter (2015). Det er registrert flere sjeldne arter i området, men også fremmedarter med potensielt høy risiko.

§ 9 Føre-var-prinsippet

Det er planlagt tre tiltak i planforslaget. Nytt bårhus/sanitæranlegg, parkeringsplass og utvidelse av Kong Augvaldsveg med tilhørende gang- og sykkelveg. I henhold til temakart-rogaland.no, er ingen av de registrerte artene i områdene for planlagte tiltak. Dersom det skulle vise seg at noen av de registrerte karplantene, mosene eller lavene finnes innenfor disse områdene, vil det ikke være en krise siden arealet for tiltakene er avgrenset. Finnes disse artene innenfor areal avsatt til tiltak, vil de også finnes utenfor i areal som ikke berøres.

§ 10 økosystemtilnærming og samlet belastning

Areal avsatt til turveg/turstier i området er anlagt for å begrense tråkkskader fra besøkende til området. Med 100 000 besøkende i året, anses det som bedre at vegetasjonen ødelegges i kontrollerte arealer enn at ødeleggelsen spres over hele området.

Tiltakene innenfor områdene vil redusere mulige leveområder for karplanter, lav og moser noe. Sammenlignet med formålet med planen, og øvrige hensyn som må tas for å oppnå dette, sammen med at ingen av artene som er registrert er fredet, vurderes det som et akseptabelt tap.

§ 11 kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

Tiltakshaver 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

Turveger/stier anlegges på duk, hovedsakelig for å ivareta mulige kulturminner i grunnen. Arealet beites og slås for å opprettholde kulturlandskapet. Dette er en viktig prosess for mange planter som lever på beite- og slåttemarker.

Beredskap

Det ryddes i trafikkforholdene på kirkeplatået, slik at adkomst og snumuligheter for utrykningskjøretøy ikke blir utsatt for hinder i form av parkerte biler, folk som ikke vet hvor de skal eller andre objekter på steder de ikke bør være.

Det anbefales i ROS –analysen at hastighet på Kong Augvaldsveg holdes til 30 km/t for å forebygge ulykker i av-/påkjørslar.

Andre forhold:

Kulturminner

Planforslaget handler i stor grad om å ivareta kulturlandskap og kulturminner. Med unntak av ny grav- og urnelund i sør er mesteparten av planområdet underlagt båndlegging etter lov om kulturminner.

Sanitæranlegg og bårhus

Planforslaget innebærer at det oppføres sanitæranlegg i forbindelse med nytt bårhus sør for kirken. Det må legges opp nødvendige vann- avløp- og strømledninger til bygget. Utover dette vil ikke planforslaget få konsekvenser for eksisterende infrastruktur. Dette er den eneste nye bygningen som hjemles i planforslaget.

Økonomiske konsekvenser:

Kommunen drifter og vedlikeholder turveger innenfor området. Dersom alt går som planlagt, skal kommunen også kjøpe driftsbygningen. Bygningen skal siden inngå som del av driften ved historiesenteret og formidlingen som skjer der.

Avvik fra kommunale, regionale og statlige normer:

I henhold til statens vegvesen sin håndbok N100 skal lokale veger type L1 opparbeides med en profil på 7,5 meter. 0,75 meter grøft på hver side og 6 meter kjørebane. Planforslaget legger opp til 5 meter kjørebane på Kong Augvaldsveg.

Dette er et resultat av avveining av ulike interesser og hensyn.

- For jordbruksinteressene er det hensiktsmessig å ivareta så mye jordbruksjord som mulig, og ikke bygge disse ned med veg.
- Samtidig er det nødvendig å anlegge en gang- og sykkelveg som er kjørbare, for å ivareta adkomst for myke trafikanter fra parkeringsplass i Fantaskaret og gravfølger. Gang – og sykkelvegen må være 3 meter for å være kjørbare.
- Av hensyn til landskapet og trafikksikkerheten er det ønskelig at det er et tydelig skille mellom kjørevegen og gang- og sykkelvegen. Grøften mellom de to vegene bryter opp en ellers monoton asfaltert flate, men gir også klart signal om hvor de to trafikantgruppene skal holde seg.
- Det er anbefalt at det holdes lav fart på strekningen, høyst 30 km/t. En litt smalere veg vil bidra til å holde farten lav.

Kommunen må derfor søke om fravik på utformingen av vegen.

SAKSBEHANDLING:

Varsel om igangsetting av reguleringsarbeid er gjort i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 12-8. Frist for merknader var 19.06.20.

Følgende uttalelser er kommet til oppstart av planarbeidet:

A: Offentlige myndigheter

1. Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen 26.06.20
2. Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv 10.06.20
3. Statsforvalteren i Rogaland 28.05.20
4. Statens vegvesen, region Vest 09.06.20
5. Den Norske Kirke – Stavanger Bispedømme 17.06.20
6. Den Norske Kirke – Karmøy kirkelige fellesråd 29.05.20
7. Kystverket Vest 08.07.20
8. Fiskeridirektoratet 24.06.20
9. Karmsund Havn IKS 27.06.20

B: Private og organisasjoner

1. Fortidsminneforeningen ... 28.06.20
2. Opplysningsvesenets fond 08.06.20

De innkomne uttalelsene er vurdert og vedlagt.

For sammendrag og vurdering, se vedlegget «Merknadsvurdering».

Plankonsulent har sammen med forslagsstiller fremlagt en medvirkningsprosess som omhandler dialog- og innspillsmøte og workshop med Kirken, fylkeskommunen som kulturminnemyndighet/ Riksantikvaren og andre interessenter.

Workshop-møtene har resultert i en løsning av arealer, funksjoner mm. som presenteres i planforslaget.

Kommunalsjef teknisk sin samlet vurdering og konklusjon

Forslag til reguleringsplan følger i hovedtrekk opp kommuneplanen for Karmøy.

Kommunalsjef teknisk sin konkrete vurdering er at det har vært en lang prosess for å finne et kompromiss, som ulike parter kan enes om. Tiltakene innenfor planen vil løse mange av de problemene som ble påpekt under oppstarten av planarbeidet, med tanke på trafikkavvikling, parkering, og en aktiv menighet på en lokalitet som i praksis er et nasjonalt turistmål.

Tiltakene vil også medføre inngrep i landskapet, noe tap av landbruksjord og mulige voksesteder for truede planter. Det har under hele prosessen vært en avveining mellom interessene hvor store inngrepene kan være, hvor de skal være og hva det egentlig innebærer. Det er ingen som har fått absolutt alt slik de ville, men heller ingen som ikke har fått noe av det de ønsket å oppnå ved planoppstart. Alle sider har gitt noe og fått noe i planforslaget. Med så mange interesser involvert, er et kompromiss det beste kommunen kan håpe på, og oppnå i saken.

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 21.03.20, legges ut til offentlig ettersyn.

Vedlegg:

Plankart

Planbestemmelser

Formingsveileder_02-11-2020

Planbeskrivelse

ROS-analyse

PlanID 4088 - merknadsvurdering - oppstart



Saksbehandler: Yvonne S. Løvseth

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
030/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	21.03.2023

Plan 116-10 - klagebehandling - Hålandshøgda - endring vedr. snuhammer

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Forslag til vedtak:

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

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

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

Utredning:

Det ble fattet delegert vedtak 13.01.2023, sak 1751/22, endring 116 – 10 i detaljreguleringsplan 116 Hålandshøgda. Etter kunngjøring av planvedtaket er det kommet inn klage på vedtaket, fremsatt av Per Emil Eliassen med flere.

Klagen er mottatt innenfor klagefristen.

Klagerens forhold til planen er deleier av eiendom gnr/bnr 42/15. Klager på vegne av seg selv og andre hjemmelshavere.

Det påklagede forholdet er at eiendom gnr/bnr 42/15 får påbudt avkjørsel til fellesveg f_KV2 i

endring 116-10, og ikke direkte til adkomstveg o_KV1. Klager anfører at det ikke vil bli noen økt trafikkbelastning og ønsker at kommunen gjør en ny vurdering.

Lovens bestemmelser

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

Vurdering:

Kommunens vurdering av trafiksikkerheten kommer ikke av potensielle endringer i trafikkbelastningen. Det er en samlet vurdering basert på flere forhold:

- Hensikten i planen har alltid vært at atkomst til gnr/bnr 42/15 skal skje fra sidevegen som har fått navn f_KV2. I det gamle kartet er det vist siktsonen over hele tomtegrensen langs samlevegen. Å anlegge avkjørsler i siktsonen til en annen avkjørsel er noe en forsøker å unngå.



Figur 1: utsnitt av opprinnelig plan 116. Stiplet skråstilt linje viser tidligere siktlinje fra avkjørselen.

- Avkjørselen til f_KV2 ligger på utsiden av en sving i vegen. Dette gjør at når en reduserer siktlinjen, slik en har gjort i planendringen, kan det medføre problemer med å se rundt svingen i vegen. Dette gjelder spesielt hvor der er noe terreng, som det er i dette området. Avkjørselen er regulert ved høydekote +21. Den opparbeidde vegen i øst, som adkomstvegen skal krysse med, ligger på høydekote +24. I mellom disse punktene er det terrengformasjoner som gjør at en enten vil få en veg med skjæringer på hver side, eller en veg som stiger og synker igjen mellom planlagt avkjørsel og planlagt kryss til den i dag opparbeidde samlevegen. Ingen av delene er ideelt for sikt.
- Ved siden av eiendom gnr/bnr 42/15 ligger en regulert felles lekeplass. Det vil selvsagt være krav om at lekeplassen får gjerde mot vegen, men adkomsten til lekeplassen må fortsatt være fra vegen. Det innebærer at det vil være mennesker, inkludert barn, som oppholder seg i og ved vegbanen på strekningen mellom

avkjørselen til f_KV2 og krysset til samlevegen for hele byggefeltet. Strekningen er totalt ikke mer enn ca. 90 meter. For mye som skjer på en kort strekning kan gi uoversiktlige kjøreforhold.

- På grunn av siktsonen til f_KV2 må en eventuell avkjørsel fra gnr/bnr 42/15 direkte til adkomstvegen legges helt øst på strekningen, som klemmer inn mot lekeplassen. Dette er uheldig siden en slik utkjørsel også skal ha sikt, og lekeplasser gjerdes inn. Det må også vurderes at det på en lekeplass kan være aktivitet, som instinktivt tar fokus hos sjåfører som skal ut på adkomstvegen, fordi det er folk i bevegelse.
- På grunn av terrenget er det mest sannsynlig at eiendom gnr/bnr 42/11 sør for gnr/bnr 42/15 må ha avkjørsel mot adkomstvegen (den er ikke gitt navn i plan 116). Dette er også en stor eiendom, og det er uvisst om den bygges ut samlet eller deles opp og bygges ut stykkevis. Det er ikke regulert avkjørsel på eiendommen, så det er foreløpig ikke mulig å si eksakt hvor avkjørselen for denne eiendommen kommer. Uansett vil det være uheldig om det kommer mange avkjørsler, og om en eller flere kommer direkte ovenfor en eventuell avkjørsel på eiendom gnr/bnr 42/15.
- Veger med mange avkjørsler har høyere ulykkesrisiko enn veger med få avkjørsler. Ved å begrense antall avkjørsler, forebygges ulykker.

At direkte utkjørsler til adkomstveg kategori A kan tillates, betyr ikke det samme som at det er gitt at det er en trafiksikker og god løsning. Det er gjort en samlet vurdering av gjeldende reguleringsplaner og terreng, og ut i fra denne vurderingen anbefales det ikke å ha flere direkte utkjørsler enn strengt tatt nødvendig. Det er regulert et sikrere alternativ som ikke medfører mer enn 20 – 30 meters lenger kjøreveg alt ettersom hvor man anlegger utkjørselen.

Klager har ikke gitt noen forklaring på hvorfor en skal tillate en utkjørsel direkte til adkomstvegen, annet enn at det er gjort andre steder. Det vises her til tidligere punkt om at selv om det kan tillates direkte utkjørsler på en adkomstveg kategori A, betyr det ikke at løsningen er god overalt. Hver strekning vurderes individuelt, og når en bedre løsning er mulig, er det ingen grunn til å bruke den som er dårligst.

Klagen bringer ingen nye momenter i saken. Kommunalsjef teknisk opprettholder derfor kommunens vurderinger slik de fremgår av vedtak til endring, sak 1751/22. Kommunalsjef teknisk anbefaler at klagen ikke tas til følge.

Vedlegg:

Klage på vedtak - plan 116-10 - Hålandshøgda - vedr. snuhammer - endring av detaljregulering - gnr 42, bnr. 153 mfl.

Vedtak om mindre endring - planid 116-10 - Hålandshøgda - vedr. snuhammer, gnr. 42, bnr.153 mfl.

Plankart - 116-10

Planbestemmelser

Planbeskrivelse

Oversiktskart

Merknadsvurdering

Uttalelse fra Rogaland fylkeskommune 10.10.22

Uttalelse fra Rogaland fylkeskommune 14.02.22

Uttalelse fra Statsforvaltaren i Rogaland

Merknad fra hjemmelsinnehaverne for eiendom 42/15

Svar på spørsmål/kommentarer til hjemmelsinnhaverne for eiendom 42/15
Forslag til endring over gjeldende reguleringsplan
Forslag til endring over kommunedelplan



Saksbehandler: Jarle Stunes

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
031/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	21.03.2023
	Kommunestyret	

Plan 2123 - til sluttbehandling - Ny brannstasjon Veakrossen

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Kommunestyret vedtar detaljregulering for Ny brannstasjon Veakrossen med tilhørende reguleringsbestemmelser (vist på kart sist datert 21.03.23), jf. plan- og bygningslovens § 12-12.
2. Planen kunngjøres og grunneiere og rettighetshavere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-12.
3. Kommunestyret ber kommunedirektøren starte arbeidet med en vurdering av konsekvensene av en lokalisering av politistasjon for Karmøy i Veakrossen. I denne forbindelse og skal også alternative plasseringer, realiseringsmuligheter og framdrift vurderes.

Saksutredning

Karmøy kommune har utarbeidet forslag til kommunal reguleringsplan for plan 2123, detaljregulering for ny brannstasjon, Veakrossen.

Formålet med planen er å etablere ny brannstasjon med kasernerte brannmannskaper. Den nye brannstasjonen vil erstatte brannstasjonene i Åkrehamn og Kopervik som i dag er bemannet med deltidsmannskaper. Etableringen er en del av det interkommunale brannsam arbeidet i regionen. Planforslaget omfatter et samlet et areal på ca. 40 da. Av dette er 22 da byggeområde for brannstasjon.

OVERORDNA PLANER:

Planforslaget omfatter arealer som i kommuneplanen er vist til offentlig tjenesteyting, område for brannstasjon.

EKSISTERENDE FORHOLD:

Reguleringsplan:

Planområdet er uregulert.

Området grenser til plan 2032, reguleringsplan for «Veakrossen vest, sykehjem med mer», godkjent

12.02.08. Arealet som grenser til det forliggende planforslaget er vist til vegservice, et formål som omfatter bensinstasjon med tilhørende anlegg.

Vann, avløp og overvann:

Det går en 300 mm vannledning gjennom området, og i Tøkjemyrvegen nordøst for planområdet er det etablert spillvannsledning. Området har naturlig avrenning av overvann til tilgrensende myr og bekkedrag.

PLANFORSLAGET:

Generelt:

Planforslaget skal gi muligheter for å bygge ny brannstasjon i tråd med kommuneplanens arealdel. I den forbindelse avklarer reguleringsforslaget krav til infrastruktur og forholdet tilgrensende områder med naturverdier.

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

En fremtidig utbygging av området kan knyttes til offentlig ledningsanlegg ved at det legges en spillvannsledning nordvestover i traséen for planlagt adkomstveg, og fram til eksisterende anlegg i Tøkjemyrvegen. Overvann føres til tilgrensende vassdrag, eventuelt med fordrøyning om dette ansees som relevant for den samlede overvannssituasjonen. Det vises her til den vedlagte «Flomvurdering av Hapaløkbekken»

Barn og unge:

Det er ikke registrert aktivitet fra barn og unge innenfor området. Området berører ikke skoleveg, registrerte barnetrakk eller områder med registrert lekeaktivitet.

Folkehelse:

Hvis en ser bort fra at et velfungerende brannvesen kan være positivt for folkehelsen, har planen i seg selv ingen påvirkning på folkehelsen.

Naturmangfold:

Innenfor arealene som disponeres til utbyggingsformål i planforslaget, er det ikke registrert rødlistede eller svartlistede plantearter. I følge artsdatabanken er det observert vipe og storspove innenfor området. Dette er arter som er henholdsvis sterkt og kritisk truet. Deler av planområdet er myrarealer og arealer som er registrert som kystlynghei. Disse områdene berøres ikke av utbyggings tiltak, men er regulert til naturvernområde med bestemmelser om at det ikke skal skje tiltak innenfor området. Det vises til vurdering av naturmangfold etter naturmangfoldloven §§ 8-12 i vedlagte planbeskrivelse.

Andre forhold:

Det er ikke registrert kulturminner innenfor området.

Økonomiske konsekvenser:

Det er i kommunens økonomiplan 2022 – 2025 avsatt midler til etablering av brannstasjon. Dette er investeringsmidler som er videreført i økonomiplanen for 2023 – 2026. Kommunen planlegger oppstart av prosjektering tidlig i 2023.

Avvik fra fylkeskommunale og statlige normer:

Trafikkanalysen som er utarbeidet for planforslaget, viser at det med dagens trafikk tall er krav om venstresvingefelt i avkjørselen fra fv. 547. I planforslaget legges det opp til at det blir skiltet forbud mot venstresving slik at trafikk fra sør må kjøre til rundkjøringa i Veakrossen og så snu der.

Rogaland fylkeskommune som vegeier har i sin uttalelse akseptert en byggegrens på 20 meter til forskjell fra den generelle byggegrens på 50 meter.

Det vises for øvrig til den vedlagte planbeskrivelsen.

Saksbehandling:

Ovennevnte forslag til reguleringsplan ble behandlet av Hovedutvalg teknisk og miljø 1.gang i møte den 06.09.22 - sak 101/22 - og følgende vedtak ble fattet:

Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1. gangsbehandling at forslag til detaljreguleringsplan, plan-2123 for Ny brannstasjon, Veakrossen, gnr. 6/14 m.fl. datert 23.08.22, legges ut til offentlig ettersyn. Berørte grunneiere varsles, jf. plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.

Planforslaget har vært utlagt til offentlig ettersyn med frist for merknader satt til 07.11.22.

Det er innkommet følgende uttalelser og merknader til planforslaget:

A. Uttalelser:

1. Rogaland Fylkeskommune, fylkesutvalget 30.11.22
2. Statsforvalteren i Rogaland 03.11.22
3. Statens vegvesen, enhet for transport og samfunn 07.11.22
4. NVE 25.10.22

B. Private merknader:

1. Gunnar Sivertsen, også på vegne av Anne Grethe Sivertsen,
og Gunnhild og Kåre Kristoffersen 07.10.22
2. Haver Advokatfirma på vegne av Kristian Tvihaug 07.10.22
3. Adv. Magnus Håvås Nereng pva Henri Anttån Lethimaki 22.11.22

Sammendrag av uttalelser og merknader som inneholder anmerkninger til reguleringsforslaget er, sammen med den administrative vurdering, vedlagt.

Kommunedirektøren vil bemerke:

Det foreliggende forslag til reguleringsplan er en oppfølging av den arealbruken og det plankrav som kommuneplanen trekker opp.

Planforslaget som ble behandlet av HTM 1.gang i møte 06.09.22, inneholdt en mulighet i reguleringsbestemmelsene og planbeskrivelsen for at det kunne etableres annen offentlig tjenesteyting enn brannstasjon innenfor planområdet. I utgangspunktet var det fra enkelte tenkt på en mulig lokalisering åpnet også for annen offentlig tjenesteyting.

Til denne delen av reguleringsplanen ble det både fra fylkesutvalget i Rogaland fylkeskommune og Statsforvalteren i Rogaland fremmet innsigelse mot planforslaget. Begrunnelsen fra begge regionale myndigheter var at en etablering av virksomheter med høy arbeidsplassintensitet er i strid med retningslinjene om «rett virksomhet på rett sted» i Regional plan for areal og transport på Haugalandet, og mot statlige planretningslinjer om samordna bolig-, areal- og transportplanlegging.

Det ble ikke fremmet innsigelse mot etablering av brannstasjonen som verken har publikumsrettet virksomhet eller høy arbeidsplassintensitet.

Fylkeskommunens innsigelse var knyttet til å åpne for etablering av arbeidsplasser som ikke er tilknyttet brannstasjon i planområdet. I tillegg sa fylkesutvalget følgende i sitt vedtak:

Innsigelsen kan frafalles dersom det i videre dialog med Karmøy kommune fremkommer at saken handler om å tilrettelegge for arbeidsplasser i en "felles blålysstasjon"

Politiet på Karmøy har i lengre tid sett seg om etter nye lokaler for sin virksomhet. Etter at planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn har det vært gjennomført flere møter som del av en konstruktiv dialog mellom politiet og Karmøy kommune med tanke på å etablere nye lokaler for politiet i Veakrossen.

Denne dialogen er på ingen måte sluttført, men med utgangspunkt i fylkesutvalgets vedtak ble det tatt et uformelt administrativt initiativ fra Karmøy kommune med tanke på å avklare om det kan etableres lokaler for politiets virksomhet innenfor området. Dette initiativet ble parallelt tatt opp med Statsforvalteren. Dette ble gjort gjennom en kort beskrivelse av antall arbeidsplasser som politiet har, og graden av publikumsrettet virksomhet.

Statsforvalteren har vurdert kommunens henvendelse og svarte i en uttalelse datert 08.02.23. Her trekker en følgende konklusjon:

Vi vurderer at en desentralisering av hovedpolitistasjonen i Karmøy kommune vil være i strid med regionale og statlige retningslinjer. En politistasjon er en type tjeneste som er publikumsrettet, og skal plasseres et sted hvor dens plassering sikrer god tilgjengelighet for allmennheten. Vi vil med bakgrunn i dette ikke trekke innsigelsen.

Dersom Karmøy kommune og Politiets fellestjenester ønsker å realisere en politistasjon på Veakrossen krever det dokumentasjon på at man har gjort en helhetlig vurdering av plasseringen, og dens implikasjoner, sett opp mot alternative plasseringer

Kommunedirektøren har forstått politiet sånn at de ser mange fordeler med å etablere politistasjonen i Veakrossen. På bakgrunn av signaler som kommer både fra Rogaland fylkeskommune og Statsforvalteren, ser kommunedirektøren at det kan være grunnlag for gjennom en egen utredning å kunne komme fram til en løsning. Det er både fra politisk og administrativ ledelse i kommunen gitt uttrykk for det bør være grunnlag for å kunne videreføre prosessen med tanke på en endelig avklaring.

Kommunedirektøren ser det som lite hensiktsmessig å stoppe arbeidet med reguleringsplanen for brannstasjonen inntil denne vurderingen er avsluttet. Det er av flere grunner nyttig å ha en godkjent reguleringsplan for det videre arbeidet med brannstasjonen. For eksempel skal det gjennomføres et grunnverv der en godkjent reguleringsplan gir en nødvendig, innledende avklaring.

Kommunedirektøren anbefaler derfor at kommunestyret fatter et vedtak i tråd med vurderingen som er gjort over.

Det ble fremmet innsigelse fra Statsforvalteren med grunnlag i en bekymring for konsekvensene for våtmarksområdet som ligger nord for brannstasjonstomta. Det er nå innarbeidet en byggegrense mot myra, og det er i bestemmelsene presisert at det ikke kan gjøres tiltak som reduserer avrenningen til myrområdet. Etter kommunedirektørens vurdering er innsigelsen med dette etterkommet.

For å sikre muligheten for å etablere det kommunaltekniske anlegget, og for å gi muligheter for en

rasjonell utnyttelse av tilgrensende arealer, foreslås KV2 beholdt i planforslaget selv om adkomst til brannstasjonen ikke er avhengig av KV2.

For øvrig viser kommunedirektøren til vedlagte gjennomgang av øvrige innkomne uttalelser og merknader.

Kommunedirektørens konkrete vurdering av planen er at den nå gir grunnlag for å etablere en brannstasjon slik som det framgår av grunnlaget for etableringen av Haugaland Brann og redning.

Det er i denne gjennomgangen ikke foreslått endringer i planforslaget som betinger nytt offentlig ettersyn. På bakgrunn av det som er sagt over, vil kommunedirektøren anbefale at planforslaget med tilhørende bestemmelser sist datert 21.03.23, godkjennes.

Vedlegg:

brannstasjon-uttal-2.gangsbeh

Plankart210323

Oversiktskart

Utsnitt av kommuneplan

Plan 2123 - Planbeskrivelse - Detaljregulering for ny brannstasjon - 2.gang

Bestemmelser til 2.gangsbehandling

Vea brannstasjon - teknisk plan til reguleringsplan

B01

Trafikkanalyse ny brannstasjon

Flomvurdering Hapaløkbekken 2022-1807

ROS-analyse-brannstasjonVea

Vedtak/innsigelse, fylkesutvalgets behandling - gnr. 6, bnr. 14 og 35 - Detaljregulering - Ny brannstasjon ved Veakrossen - Plan 2123 - høring

Karmøy kommune - gnr 6 bnr 14 og 35 - Detaljregulering - Ny brannstasjon ved Veakrossen - Plan 2123 - høring.pdf

Vedlegg samferdselstekniske merknader.pdf

Uttalelse med innsigelse fra Statsforvaltaren i Rogaland

Uttalelse fra NVE

Uttalelse fra Statens vegvesen

Merknader fra Gunnar Sivertsen mfl.

Merknader fra Gunnar og Anne Grethe Sivertsen

Merknader fra Gunnhild og Kåre Kristoffersen

Merknad fra Haver Adokatfirma på vegne av Kristian Tvihaug

Merknader fra adv. Magnus Håvås Nereng på vegne av Henri Anttån Lehtimäki



Saksbehandler: Elina Jøsang Nilsen

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
032/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	21.03.2023
	Kommunestyret	

Plan 5113 - til sluttbehandling - Landstrøm Fosen - detaljregulering

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Kommunestyret vedtar detaljregulering for plan 5113 – Landstrøm Fosen, del av gnr. 109, bnr. 3, med tilhørende reguleringsbestemmelser (vist på kart sist datert 21.03.2023), jf. plan- og bygningslovens § 12-12.
2. Planen kunngjøres og grunneiere og rettighetshavere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-12.

Bakgrunn for saken

Faktaopplysninger og eiendomsforhold

Cowi AS har på vegne av Karmsund Havn IKS utarbeidet forslag til privat detaljregulering for plan: 5113 - Landstrøm Fosen.

Formålet med planen er å gi mulighet for å føre landstrøm i forbindelse med opplag utenfor Fosen. Planforslaget bygger på et vedtak fattet i formannskapet i Karmøy kommune 15.06.2020, saksnr. 71/20. I vedtaket ber formannskapet om at det ikke legges nye skip i opplagsområdet utenfor Fosen, før det er tilrettelagt for landstrøm.

Planområdet er på ca. 11 daa. Området ligger 300 meter sør for Jektevika, rett nord for Kvernavika og rett over veien fra Fosen bygdehus.

Planområdet omfatter del av eiendom gnr. 109, bnr. 3. Eiendommen er i privat eie og eies ikke av forslagsstiller.



Forhold til overordnede planer

Regionalplan sier noe om begrenning av tiltak som forstyrrer landbrukseffektiv drift. ATP har laget noen retningslinjer for kjerneområdene og LNF- områder generelt. Retningslinjene gir felles rammer for saker om gårdshus, fradeling av tun, bruk av ledige driftsbygninger og gårdstilknyttet næring. Ved utbygging skal matjord tas vare på til matproduksjon. Området ligger utenfor kjerneområdene for landbruk, består ikke av matjord og ATP nevner ikke noe om landstrøm til opplagsplass.

I gjeldende kommuneplan (2014-2023) er området avsatt til Landbruks, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR), med underformål: areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Rett øst for planområdet ligger område som er avsatt til (og nyttet som) opplagsområde i kommuneplan.

Planområdet ligger ikke innenfor områder som er registrert og avsatt i kommuneplanen som kjerneområde landbruk, viktig grønstruktur eller friluftsområder.

Forhold til gjeldende reguleringsplan

Planområdet er uregulert.

Det er ingen tilgrensede reguleringsplaner eller planer under arbeid i området, men det ligger en godkjent reguleringsplan sør for Kvernavika, som er avsatt til boligbygging.

Eksisterende forhold

Området er østvendt og ligger lett skrånende ned mot sjø. Høyeste punkt, ved fylkesvegen, er 14

meter over havet. Gjennomsnittstigning er ca. 16 grader, eller ca. 1:3 i stigningsforhold (stigningsforhold er forholdstall mellom høyde og lengde. 1:3 vil si 1 meter opp, for hver 3 meter bort). Området er brattest i sør.

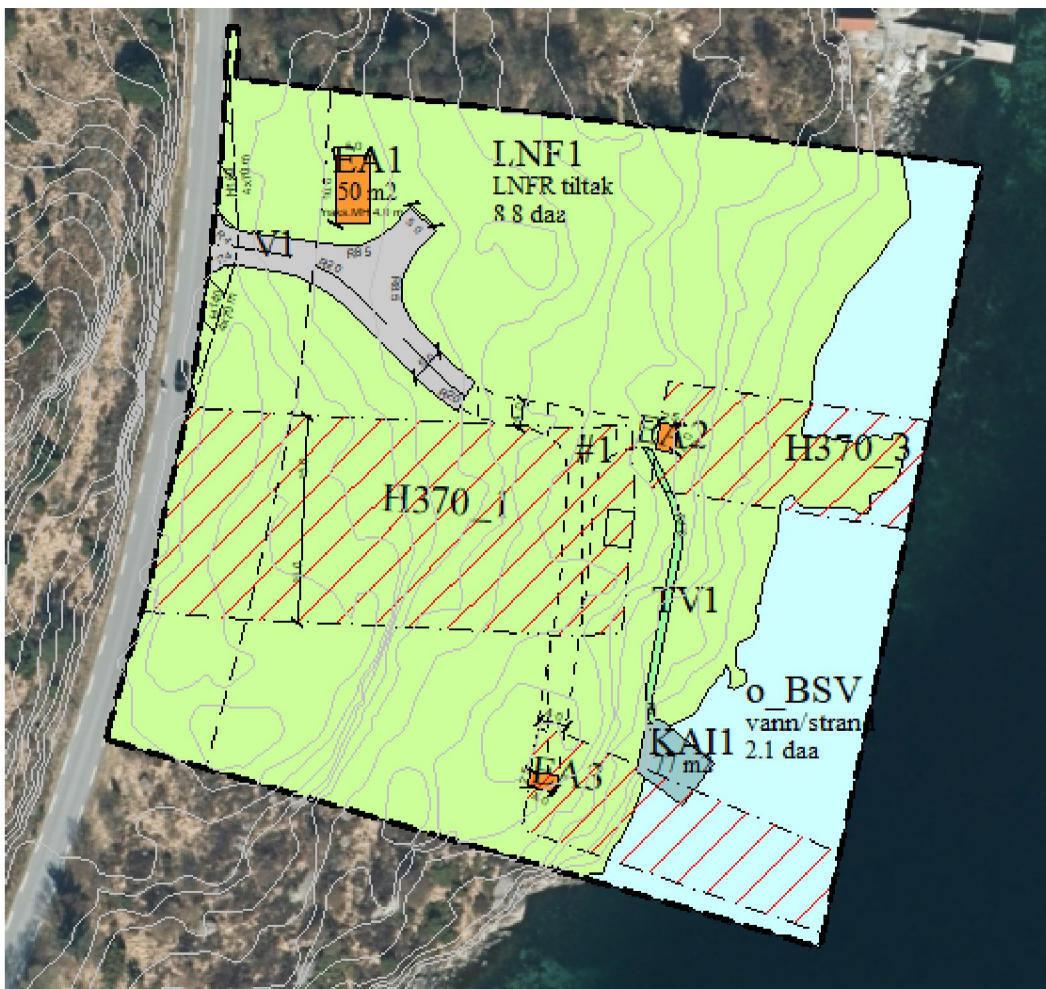
Planområdet ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjø.

Planforslaget

Innenfor planområdet foreslås det arealformål som sikrer mulighet for tilrettelegging for landstrøm til opplagsvirksomhet, innenfor område satt av til dette i kommuneplanen. Planforslaget åpner opp for etablering av en trafostasjon (formål EA1), med tilkomstvei og to kabelskap (formål EA2-3) med midlertidig anleggsvei. Ved sjøen gis det mulighet for etablering av brygge for mindre båter og gangsti opp til kabelskapene.

Hoveddelen av området reguleres til *LNFR* og *bruk og vern av sjø og vassdrag*. Det er en eksisterende høyspentledning midt i planområdet. Denne reguleres med en 30 meter bred trasé, med formål faresone – høyspenningsanlegg (H370_1).

Fra trafostasjonen vil det være behov for å grave en grøft for å legge strømledninger i bakken, som går videre til kabelskapene. Grøften anlegges i den midlertidige anleggsveien. I starten, ut fra trafostasjonen, vil grøftebredden være på 2 meter. Etter 35 meter deles kablene i to grøfter med en grøftebredde på 1 meter, som ender i hvert sitt kabelskap. Båtene som ligger i opplag kobler seg på strøm fra kabelskapene, og derfor er det regulert inn faresone i traseen hvor kablene til skipene kommer til å ligge.



Endringer etter førstegangsbehandlingen

Den eneste endringen i plankartet er at fylkesvegen er tatt ut av reguleringsplanen, etter uttalelse fra vegeier, Rogaland fylkeskommune. Det er kun adkomstveg og snuhammer (V1) inn til trafostasjonen, som reguleres.

I merknadsvurderingen og svar til Statsforvalteren i Rogaland har forslagsstiller skrevet: «Det blir lagt inn en bestemmelse om at arbeid bør skje utenfor vekstsesong. All jord som blir fjernet skal legges tilbake for å minimere skadene. Mellomlagrede masser skal sikres mot avrenning og spredning av frø».

Dette er ikke lagt inn i bestemmelsene ved oversendelse. Administrasjonen legger derfor til denne presiseringen i § 1.

Konsekvensutredning

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

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

Planprosess

Vedtak i Formannskapet:

Planforslaget bygger på et vedtak fattet i formannskapet i Karmøy kommune 15.06.2020, saksnr. 71/20. I vedtaket ber formannskapet om at det legges betydelige ressurser inn i arbeidet for så snart som mulig å etableres landstrøm til opplagsområdet. De viser til merknadene som er kommet inn fra beboere i området og ber om å avvente med å gi tillatelse til opplag, inntil landstrøm er etablert.

Vedtak:

1. *Karmøy formannskap konstaterer at Karmsund Havns opplagsområde ved Fosen er godkjent i kommuneplanens arealdel, og at Karmsund Havn IKS er gitt myndighet til å avgjøre søknader om opplag innenfor området.*
2. *Karmøy formannskap vil anmode om at Karmsund Havn IKS i samarbeid med Haugaland Kraft Nett, legger betydelig ressurser inn i arbeidet for så snart som mulig å etablere landstrøm til opplagsområdet.*
3. *Karmøy formannskap vil anmode Karmøy kommunes representanter i styrene for Karmsund Havn og Haugaland Kraft om å gi sine bidrag til å sørge for at landstrøm til opplagsområdet blir etablert.*
4. *Karmøy formannskap vil, med henvisning til de synspunkter som er fremmet av beboere i nærområdet, be om at Karmsund Havn så langt det er forenlig med Karmsund Havns samfunnsoppdrag å avvente med å gi konkret tillatelse til opplag inntil landstrøm er etablert.*
5. *Formannskapet ber utvalget som Formannskapet har etablert for å gå igjennom kommuneplanen i inneværende periode, gjennom sitt arbeid om å drøfte nærmere opplagsplassene og ankringsplassene for skip som vi har i dag i Karmøy kommune i dag.*

Drøftingen skal bl.a. ta utgangspunkt i den nye Havne- og Farvannsloven som trådte i kraft pr 1.1.2020.

Gjennom drøftingen bes det vurdert hensiktsmessigheten ved dagens opplags- og ankringsplasser, tilgang til landstrøm, miljøaspektet som er kommet inn i den nye Havne- og

farvannsloven samt hvilke regler skal gjelde for de opplags- og ankringsplasser som gjennom kommuneplanen skal være i Karmøy kommune.

Innkomne merknader/uttalelse fra parter

Forslag til reguleringsplan ble behandlet av hovedutvalg teknisk og miljø 1. gang i møte den 06.09.22. – sak 102/22, og følgende vedtak ble fattet:

Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1. gangsbehandling at forslag til detaljreguleringsplan 5113 for Landstrøm Fosen, gbnr. 109/3, datert 06.09.2022, legges ut til offentlig ettersyn. Berørte grunneiere varsles, jf. plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.

Følgende uttalelser er kommet inn etter offentlig ettersyn:

A: Offentlige myndigheter

1. Rogaland fylkeskommune, plan-, miljø og samfunn 18.10.22
2. Statsforvalteren i Rogaland 04.11.22
3. Statens vegvesen 17.10.22
4. Kystverket 26.10.22
5. Fiskeridirektoratet 31.10.22

B: Private og organisasjoner

1. Lars Arne Simonsen 1 28.09.22
2. Lars Arne Simonsen 2 25.10.22
3. Turid Fossan 04.10.22
4. John Olaf Næsheim og Ingrid Solem 18.10.22
5. Roy Atle Simonsen 25.10.22
6. Advokatfirma Bull Årstad på vegne av eiere 109/3 25.10.22
7. Liv Berit Simonsen 31.10.22
8. Åge Roald og Elisabeth Hausken 06.11.22
9. Per Tore og Gunn Elin Larsen 07.11.22

I tillegg ble det gjort oppmerksom på at en merknad fra oppstart av planarbeidet, ikke var oversendt kommunen til 1-gangsbehandling. Denne merknaden ble ettersendt 08.09.22, og blir derfor vurdert nå. Se merknad nr. 19 til planoppstart. Næsheim har også kommet med ny merknad ved offentlig ettersyn.

De innkomne uttalelsene er vurdert og vedlagt.

For sammendrag og vurdering, se vedlegget «Merknadsvurdering».

Vurdering

Områdets karakter og tilpasning til omgivelsene

Tiltaket ligger innenfor 100-metersbeltet til sjø. Ny adkomstveg og snuhammer er planlagt med minst mulig inngrep i terrenget. I forkant av anleggsarbeidet graves løsmasser og vegetasjonsdekket av og legges til side langs grøfta. Når byggearbeidene er ferdige legges de samme løsmassene, med vegetasjon, tilbake over både grøft og anleggsvei. Slik vil sårene i terrenget i stor grad tilbakeføres

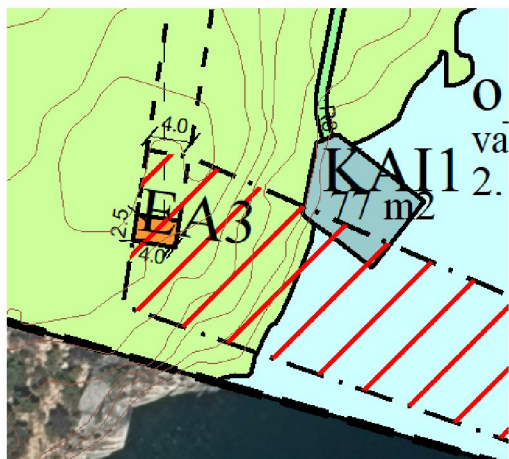
etter noen vekstsesonger. Det er dermed bare den øverste delen av vegen V1 (ikke anleggsvei) som vil bli permanent, resten gror igjen og det vil til slutt bare være en sti igjen, som en kan bruke til enkelt vedlikehold.

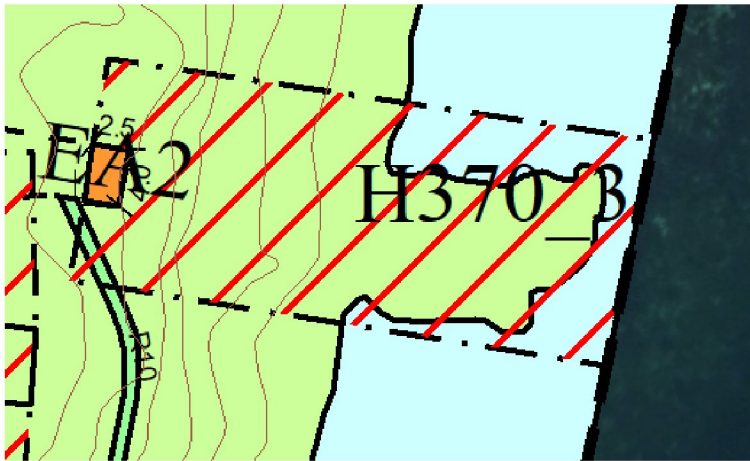
Karmøy kommune ligger i sone 2 iht. *Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen*, og bygging i 100-metersbeltet skal som hovedregel praktiseres strengt. I sone 2 skal en være restriktiv til for eksempel nye fritidsboliger, og arealer til bolig, sentrums- og næringsutvikling bør prioriteres foran arealer til fritidsboliger. Videre står det at det kan være grunnlag for å tillate tiltak nær sjøen, som for eksempel brygger, naust, næringstiltak og sjørettede reiselivsanlegg. Videre skal krav til reguleringsplan tolkes strengt.

Kabelskapene er planlagt like bak fortøyningspullert 4 og 6, på vedlagt «oversikt over fortøyningspullerter». Når begge kabelskapene er i bruk, vil strandsonen være inngjerdet og utilgjengelig på to steder. Allmennheten vil da måtte gå på vestsiden av kabelskapene for å bevege seg langs strandsonen. Det sørligste kabelskapet er planlagt på en brattere knaus og det vil være utfordrende å passere helt i strandkanten, også i dag. Etablering av landstrøm i området, vil bedre problematikken med støy, og minsker forurensing av hus og eiendommer for naboer, og andre beboere i nærheten.

Selve tiltaket som foreslås i planen vil gi veldig liten virkning på naboene. Det er et bratt og kupert terreng og trafoen vil ha en maks byggehøyde på 4 meter. Opplagsplassen, og det at det vil ligge båter i opplag ute i fjorden, vil selvfølgelig bli synlig for boligene/hyttene og folk som ferdes i området. Dette er allerede avsatt i overordnet plan og reguleringen bygger på dette, samt vedtak fra formannskapet.

Det er vurdert at tiltakene som skal bygges ikke blir berørt av T-1442. En trafo skaper noe støy, men den vil ikke bli hørbar for de nærmeste naboene til tiltaket. Etablering av landstrøm vil også bidra til at skip i opplag vil støye mindre, enn de gjør i dag. Tidligere skip i opplag gikk på hjelpemotor, som går på marin diesel.





Figur 1: Kabelskap med faresone. Det er innenfor den røde skravuren at inngjerdingen kommer. Høydekotene er vist med brune streker og hver strek er en meter opp (meter over havet).

Barn og unge, nærmiljø og friluftsliv

Planforslaget medfører ikke krav om erstatningsareal for barn og unge. Det ligger heller ikke inne registreringer fra barnetråkk som gir indikasjoner på at området i dag brukes mye av barn.

Området som er rundt tiltakene blir regulert til LNFR, i tråd med kommuneplanen. Pga. faremomentene ved påkoblingen fra skip til kabelskap, vil kabeltraseen til sjø bli inngjerdet og derfor utilgjengelig for folk å ferdes i. Dette gjøres for å forhindre ulykker.

Folkehelse og universell utforming

Selve tiltaket vil ikke føre til noen negative eller positive effekter på folkehelsen i området, men det vil indirekte bidra til at det blir mindre utslipp fra skip i opplag og dermed mindre forurensning.

De planlagte tiltakene har ikke krav om universell utforming jfr. TEK 17, men det vil være universell adkomst til trafostasjonen. Stien ned til brygga vil ikke være universelt utformet, da dette vil medføre større terrenginngrep i strandsonen.

Naturmangfold

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

Opplysninger om biologisk mangfold er sjekket i Temakart Rogaland, Naturbase og Artsdatabanken sitt artskart. Eneste registreringen er av purpurlyng, registrert like utenfor planområdets avgrensning, som er oppført som nær truet (NT) på rødlista.

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

Det ble gjort undersøkelser på naturmangfold 09.05.22, i tillegg til at området i sjø ble undersøkt for ålegras. Det ble ikke påvist ålegras innenfor planområdet, men det er en liten bestand rett utenfor planområdet, i nord. Av naturmangfold er det en rekke svartelistede mispler i området, og av rødlistearter ble det registrert ask. Kunnskapsgrunnlaget er nå tilstrekkelig for videre vurdering.

I forbindelse med planarbeidet kom det heller ikke frem opplysninger fra lokalt hold om spesielle forekomster av biologisk mangfold. Det er derfor ikke grunn til å tro at tiltaket vil påvirke trua eller verdifulle arter og naturtyper. Kommunen vurderer derfor kunnskapsgrunnlaget som godt nok og at

det er tilstrekkelig kunnskap om virkningen på naturmangfoldet.

§ 9 Førre-var prinsippet

Purpurlyng er en art som trives i kystlynghei og største utfordringen for arten er gjengroing av kystlyngheia. Purpurlyngen vil kunne bli berørt av tiltaket, men den vil og kunne etablere seg når områdene for anleggsveier blir tilbakeført, og vil i den prosessen få en fordel, før området gror for mye igjen.

Det ble registrert en rekke svartelistede mispler i området. Disse er tallrike innenfor planområdet, men også utenfor. Det vil derfor ikke være behov for å sette inn tiltak for å hindre spredning under anleggsvirksomheten. Det anbefales at en ikke kjører vekk masser til andre områder som ikke har mispler.

For ålegraset, som ble registrert rett nord for planområdet, vil den planlagte bryggen ikke komme i konflikt med naturtypen i sjø.

§ 10 Samlet belastning

Tiltaket vil trolig ikke føre til en samlet belastning som kan være skadelidende for purpurlyngen. Purpurlyng er utbredt over større områder i nærområdet og trusselen fra gjengroing vil være en mye større trussel en etablering av de planlagte tiltakene. Etter som arealet ikke blir vurdert å inneha landskapstyper, økosystem, naturtyper eller arter som krever særlig aktsomhet, finner kommunen at området vil tåle den aktuelle belastningen uten irreversibel skade på naturmangfoldet i særlig grad.

§ 11 Kostnader

Kostnadene for tilbakeføring av anleggsveiene bæres av tiltakshaver.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Det legges opp til at tiltaket skal være så skånsomt som mulig ved at løsmasser og jord graves til sides før anleggsveien blir etablert. Når bruken av denne opphører vil massene tilbakeføres og området gro igjen til naturstand.

Teknisk infrastruktur

Planforslaget åpner for etablering av ny trafostasjon. Fra trafoen skal det gå kabler videre til to kabelskap. Disse kablene skal graves ned og tildekkes, slik at en kan ferdes oppå dem. Skip i opplag kobler seg på rett i kabelskapene, og disse vil ligge oppå bakken. Det er ikke et etablert marked for nedgravde kabler for skip enda. Karmsund Havn skriver at: «kablene legges som regel på bakken frem til nærmeste fortøyningspullert og henges videre på trossen ut til skip. Kablene kan dekkes over frem til pullerten, men det må settes opp et gjerde rundt pullert og fortøyningstrossen».

Det er ikke planlagt utbyggingsformål innenfor planområdet som gir behov for bestemmelser eller formål til avfallshåndtering eller vann- og avløpsanlegg. Det er en eksisterende høyspentledning der i dag. Denne reguleres med faresone over.

Beredskap

Ved gjennomgang er det ingen punkter som kommer ut i rød faresone. Det er ikke oppdaget risiko som ikke kan håndteres gjennom tiltak i prosjekterings- og anleggsfasen og tiltakene innenfor planområdet medfører svært liten risiko for ulykker eller uønskede hendelser. Se vedlagt ROS-

analyse.

Radon kommer ut i gul faresone, da det er svært sannsynlig at det forekommer i området. Imidlertid skal det ikke bygges bygninger til varig opphold, så farenivået vurderes til lavt. Stormflo kan gi skade på bryggen, men det er ikke fare for liv og helse ved en slik hendelse. Utover dette vil tiltaket medføre svært liten risiko for ulykker eller uønskede hendelser.

Når det gjelder fare for flom og skred er det registrert to områder med flomsoner utenfor området. Et rett nord og et sør. I tillegg ligger deler av området innfor kategorien stormflo, fordi det ligger under 2,5 m.o.h. Når det gjelder skred er det registrert steinskred langs Fv. 4806 nord for planområdet. Siden området ligger under marin grense, er det også innenfor hensynssonen for kvikkleire.

For eksisterende høyspent og nye kabeltraseer ut i sjø legges det inn en faresone – Høyspenningsanlegg. På land blir traseen liggende på bakken, mens ut til skip i opplag vil kablene enten ligge i sjøen eller gå i luftspenn. Ved luftspenn vil det bli plassert en mast i strandkanten. Området rundt kablene vil bli inngjerdet, for å hindre uhell.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planen vil ikke få noen økonomiske konsekvenser for kommunen, da tiltakene ikke skal overtas av kommunen.

Men grunneierne av eiendom 109/3 er ikke enig med Karmsund Havn IKS, i forbindelse med tolkning av en privatrettslig avtale. Grunneierne har i sin merknad skrevet: «Det er ingen vei utenom ekspropriasjon for Karmsund Havn å tilegne seg tilstrekkelige rettigheter for gjennomføring av Deres fremlagte plan». En må da legge til grunn at det mest sannsynlig kommer til å bli fremmet en ekspropriasjonssak skal en gjennomføre reguleringsplanen.

Samlet vurdering

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

Som det kommer frem av de innkomne uttalelser, har høringsrunden avdekket visse konflikter knyttet til arealbruken innenfor planområdet. Kommunedirektøren viser til den etterfølgende gjennomgang av de enkelte uttalelsene.

Det foreligger interessekonflikt mellom grunneiere, naboer og andre innbyggere på Fosen og ønsket om å tilrettelegge for landstrøm for skip i opplag for Karmsund Havn IKS. Det gjøres også oppmerksom på at det er uenigheter mellom grunneierne og Karmsund Havn IKS i denne saken. Forholdene det er uenigheter om, består av privatrettslige forhold og tolkningen av en tidligere avtale for området. Privatrettslige forhold har ikke noe med reguleringsarbeidet å gjøre og må løses av partene seg imellom. Om partene ikke kommer til enighet, kan det i verstefall ende i en ekspropriasjonssak. Noe grunneier allerede har påpekt i sin merknad.

Kommunedirektørens konkrete vurdering av planen er at å etablere landstrøm på Fosen vil redusere forurensing og støy i området. Og selv om noe av strandsonen vil bli utilgjengelig for ferdsel, vil etableringen av landstrøm være samfunnsnyttig og gi flere positive ringvirkninger, enn om skipene skulle kjørt på aggregat. Merknadene peker på opplagsplassen i seg selv og ønske om at opplagsplassen fjernes/flyttes. Dette området er allerede avsatt i kommuneplanens arealdel og reguleringsplanen er i tråd med gjeldene, godkjent kommuneplan. I revideringen av

kommuneplanens arealdel kan arealene for opplagsplasser, i kommunen, sees på i denne prosessen, jf. punkt 5 i vedtaket fra Formannskapet, sak 71/20. Det vil imidlertid ta lang tid før en ny arealdel er vedtatt. Utfallet av om opplagsplassene i kommunen skal flyttes eller opphøre er vanskelig å forutse på nåværende tidspunkt. Uavhengig av utfallet i rullering av kommuneplanens arealdel, vil det være til det beste for alle at opplagsområdet kobler seg opp til landstrøm, enn å kjøre på aggregat og marin diesel.

Kommunedirektørens konklusjon

Det er i denne gjennomgangen ikke foreslått endringer i planforslaget som betinger nytt offentlig ettersyn. På bakgrunn av det som er sagt over, vil kommunedirektøren anbefale at planforslaget med tilhørende bestemmelser, datert 21.03.23, godkjennes.

Aktuelle lover, forskrifter, avtaler m.m.

Plan- og bygningsloven – pbl. (2008). Lov om planlegging og byggesaksbehandling (LOV-2008-06-27-71). Lovdata. <https://lovdata.no/lov/2008-06-27-71>

Oreigningslova. (1959). Lov om oreigning av fast eiendom (LOV-1959-10-23-3). Lovdata. <https://lovdata.no/lov/1959-10-23-3>

Havne- og farvannsloven. (2019). Lov om havner og farvann (LOV-2019-06-21-70). Lovdata. <https://lovdata.no/lov/2019-06-21-70>

Forskrift om konsekvensutredninger. (2017). (FOR-2017-06-21-854). Lovdata. <https://lovdata.no/forskrift/2017-06-21-854>

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

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. (2021). [Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen - regjeringen.no](https://www.regjeringen.no/statlige-planretningslinjer-for-differensiert-forvaltning-av-strandsonen-langs-sjoen)

Vedlegg:

Plankart
Planbestemmelser
Planbeskrivelse
Risiko-og-sarbarhetsvurdering
Oversikrskart
Kommuneplan
Plan og profil av vei og brygge
Illustrasjon av ny anleggsvei
Oversikt over frortøyningspullerter Fosen
Oversiktskart over dybde i sjø - kystinfo
Merknadsvurdering
Uttalelser fra offentlige innstanser - samlet offentlig ettersyn
Merknader fra private - samlet offentlig ettersyn
Uttalelser/merknader - samlet oppstart
Formannskaps sak 71/20



KARMØY KOMMUNE

Dato: 10.03.2023

Arkivsak-ID.: 23/2317

JournalpostID: 23/11958

Saksbehandler: Elin Davidsen

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
033/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	21.03.2023

Samlesak for spørsmål