



## Innkalling

---

|                  |                              |
|------------------|------------------------------|
| <b>Utvalg:</b>   | Hovedutvalg teknisk og miljø |
| <b>Møtested:</b> | Rådhuset, formannskapssalen  |
| <b>Dato:</b>     | 02.05.2023                   |
| <b>Tid:</b>      | Kl. 17:00                    |

---

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

**I forkant av møtet blir det befaring i forbindelse med følgende sak:**

**Sak 34/23 Gnr. 120, bnr. 120 - vedtak i klagesak - Riving bod og nybygg enebolig med forstøtningsmurer - Røyksundvegen**

**Oppmøte: Nærmeste adresse er Røyksundvegen 28, innenfor tidsrommet kl. kl. 15.50 -16.10**

### Saksliste

| Sak nr. | Sakstittel  |
|---------|---|
| 034/23  | Gnr. 120, bnr. 120 - vedtak i klagesak - Riving bod og nybygg enebolig med forstøtningsmurer - Røyksundvegen  |
| 035/23  | Gnr. 57, bnr. 549 - vedtak i klagesak - dispensasjon for utvidelse av eksisterende veg - Skudeneshavn   |
| 036/23  | Gnr. 86, bnr. 82 - vedtak i klagesak - Utfylling i sjø og brygge - Husøyvegen 143   |
| 037/23  | Plan 262-13 - til godkjenning - Åkrehamn øst - endring av detaljregulering  |
| 038/23  | Plan 467-5 - til godkjenning - Osnes - endring av detaljregulering - fra småbåthavn til naust   |
| 039/23  | Plan 3053 - plansak for offentlig ettersyn - Sundvegen boliger - detaljregulering   |
| 040/23  | Plan 2084 - plansak til nytt offentlig ettersyn - Haugehjørnet, Åkra - gnr. 15, bnr. 278 mfl.   |
| 041/23  | Samlesak for referatsaker   |
| 016/23  | <i>Klageavgjørelse i regulerings sak - Karmøy - plan 2126 - Tverrbekkevgen Åkra - detaljregulering Amfi Terrasse 13/73, 80, 117 mfl. boliger</i>              |
| 017/23  | <i>Plan 3042 - svar fra statsforvalteren på henvendelse om lovlighetskontroll - Ytraland industriområde/Sundvegen 561 - gnr. 74/77 mfl - detaljregulering</i> |

042/23 Samlesak for spørsmål

Karmøy, 20.04.2023

Rune Midtun  
leder



Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

| Saksnr. | Utvalg                       | Møtedato   |
|---------|------------------------------|------------|
| 026/23  | Hovedutvalg teknisk og miljø | 21.03.2023 |
| 034/23  | Hovedutvalg teknisk og miljø | 02.05.2023 |

### **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.

#### **Hovedutvalg teknisk og miljø 21.03.2023:**

##### **Behandling:**

Forslag til vedtak i sak HTM 26/23. 120/120 Røyksundveien. Riving bod og nybygg enebolig., foreslått av Trygve Hagland, Karmøylista  
*Saken utsettes for befarung.*

Haglands utsettelsesforslag vedtatt med 5 stemmer mot 4 (Ap 1, KrF 1, Sp 1, Vikshåland, MDG 1).

##### **HTM- 026/23 Vedtak:**

Saken utsettes for befarung.

#### **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. Eigedommen 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 annekset er plassert 15 meter fra sjøen og den omsøkte eneboligen skal plasseres 4,2 meter

fra sjøen. Det er vidare ikke 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 annekset. Dersom annekset 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 strandsonen, 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\_snu plass

Erklæring borehull - vann\_veg\_snu plass

Erklæring om rivning fra banken

Bilde av anneks

Gjennomføringsplan



Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

| Saksnr. | Utvalg                       | Møtedato   |
|---------|------------------------------|------------|
| 035/23  | Hovedutvalg teknisk og miljø | 02.05.2023 |

## Gnr. 57, bnr. 549 - vedtak i klagesak - dispensasjon for utvidelse av eksisterende veg - Skudeneshavn

### Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 32/23.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

### Saksutredning

#### Saks- og faktaopplysninger

I delegert sak nr. 32/23 ble det gitt avslag på søknad om dispensasjon fra rekkefølgekrav i reguleringsplan. Avslaget ble påklaget i brev datert 06.02.2023.

#### Klagen

I klagen fremkommer følgende:

*«Undertegnede tiltakshaver ønsker med dette å klage på vedtak og ber om ny vurdering av saken basert på tidligere innlevert og nå vedlagt dispensasjonssøknad dat. 10.10.2022. En ser ikke at det er anledning å erverve alle arealer som trengs for veiopparbeidelse i tråd med gjeldende reguleringsplan, derav søknad om denne dispensasjon. For å rydde opp i inngangsporten til Skudeneshavn ønsker en å kunne gå i gang med riving av eksisterende bygningsmasse på eiendommen gnr. 57 bnr. 549 og oppføring av nytt leilighetsprosjekt. Fortgang i opprydding og nybygg avhenger av denne*

*dispensasjonen, som en også vurderer som uproblematisk mht. at dette ikke utløser trafikkbelastning/ådt utover det som kommunens norm satt som maks-grense for når de skal kreve opparbeidelse av fortau. Undertegnede mener at det med avbøtende tiltak som er foreslått i dispensasjonen og som kan legges som vilkår i et positivt vedtak, så ivaretas/utbedres trafiksikkerheten i Nesavegen betraktelig, til tross for at dispensasjonen innvilges.»*

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

## **Uttalelser**

### Uttalelse fra sektor samferdsel og utemiljø

*«Beslutning om å frafalle krav til etablering av fortau bør få sin avklaring gjennom et politisk vedtak. Dersom det ikke stilles krav til fortau bør fortau tas vekk gjennom en reguleringsendring. Planen har vært gjennom en lang prosess. At gjeldende plan viser krav om fortau er basert på en konkret vurdering som lå til grunn da planen ble vedtatt. Det forhold at planen ikke lar seg realisere på grunn av manglende vilje til å avgi grunn, er ikke godt nok argument for å frafalle kravet. Det er mulig vurderingen om ekspropriasjon ble vurdert da planen ble lagt frem for politisk vedtak sist. Kommunestyret burde da i tilfelle vært kjent med problemstillingen da de fattet planvedtaket. Eventuelt gjøres kjent med dette på nytt. Dersom det skal gis dispensasjon fra kravet til fortau bør det i tilfelle gjelde alle. Å gi dispensasjon på rekkefølgekrav av denne type betyr bare at det blir færre til å dele på kostnaden når kravet en gang måtte bli innfridd. En hver dispensasjon vil med andre ord undergrave planen. De avbøtende tiltak som skisseres vil bedre på vegen i forhold til i dag. Det vil imidlertid skape usikkerhet for de andre eiendomsbesitterne i området hvorvidt de også imøtekommes med dispensasjoner. Krav om likhet gjør det vanskelig å tilrå dispensasjon. I følge normen skal krav til fortau vurderes ved 30 boligenheter. Gjeldende plan i området åpner for 32 boligenheter, dvs at tallet tangeres så vidt når det gjelder vurdering av behov. I og med at kommuneplanen åpner for ytterligere fortetting, anslått til 45, begynner en å nærme seg absolutt krav. De anførte utbedringene kan på et generelt grunnlag vurderes til å*

*ivareta vegens funksjon både med hensyn til fremkommelighet og trafiksikkerhet ved en begrenset utbygging som i dette tilfellet, 11 boligeneheter. Utfordringen ligger i de ytterligere utbyggingene som eventuelt måtte komme. Eiendomsbesitterne langs vegen vil bli berørt i forhold til om planen gjennomføres eller ei. På smale veger kan det ha stor betydning for grunneier om det kommer fortau mellom eiendommen og vegen eller om avkjørselen går rett i kjørevegen. Uten fortau kommer trafikken tettere på. At fortau er regulert inn er et krav politikerne forventer at administrasjonen følger opp.*

*Konklusjonen fra vår del er at dispensasjon ikke tilrås med bakgrunn i de momenter som er anført ovenfor.»*

### Uttalelse planavdelingen

*«Krav om fortau ligger i planen fordi planen åpner for andre typer bruk enn bare bolig. Den åpner også for*

*lettere næringsvirksomhet på kaiplan, med tilkomst for kjøretøy opp til liten lastebil. Vegen utgjør skoleveg for eventuelle barn i området, som gjør det nødvendig å sikre trafiksikkerheten i området.*

*Rekkefølgekravet i bestemmelse 85 strekker seg kun til og langs eiendommen som skal bebygges, så det*

*går ikke lenger enn et vanlig 18 - 1 krav vil gjøre. Planfaglig anbefales det at dersom de ikke ønsker å bygge fortau, må de endre planen slik at planbestemmelsene ikke lenger åpner for virksomheter som generer blandet trafikk. Da kan de ta ut fortauet, selv om krav om utbedring av vegen til 4 meter asfaltert*

*kjørebredde opprettholdes.»*

### **Nabomerknader**

Det er merknader fra flere naboer, både positive og negative merknader. Merknadene er vurdert i avslaget, og er vedlagt saken.

### **Vurdering**

Søknaden omfatter dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser § 85 der det heter følgende:

*«Kjøreveg med tilhørende anlegg skal være ferdig opparbeidet til og langs det aktuelle delfeltet før det gis brukstillatelse/ferdigattest for nye boliger.»*

Rekkefølgekravet strekker seg kun til og langs eiendommen som skal bebygges, og strekker seg således ikke utover et § 18-1 krav. Kommunen viser til pbl. § 18-1 der det fremkommer følgende:

*«I regulert strøk kan grunn bare bebygges eller eksisterende bebyggelse utvides vesentlig eller gis en vesentlig endret bruk, eller eiendom opprettes eller endres, dersom:*

*a) offentlig veg er opparbeidet og godkjent så langt den er vist i planen, fram til og langs den side av tomte hvor den har sin atkomst.»*

I klagen anmodes det om ny vurdering av dispensasjonssøknaden, samt at en ser at det ikke er anledning til å erverve alle arealer som trengs for veiopparbeidelse. I henhold til klager anses dispensasjonen som uproblematisk, med hensyn til at dette ikke utløser trafikkbelastning/ådt utover det som kommunens norm har satt som maksimumsgrense for når de skal kreve fortau.

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.

Hensynet bak kravet om opparbeidelse (utbedring vei og fortau) er i hovedsak at det skal sikres god og sikker atkomst for brukerne av området.

Vegkravet omfatter opparbeidelse av regulert kjørevei, samt fortau. Veiene i området er ikke bygget etter noen plan og har ikke den standard, kapasitet eller trafiksikkerhet, som er nødvendig for den utbyggingen som er planlagt. Reguleringsplanen legger opp til ca. 32 boenheter, men innenfor boligområdet er det på sikt potensiale til ca. 45 boenheter, jf. dispensasjonssøknaden. I henhold til kommunalteknisk norm skal fortau vurderes ved utbygging som innebærer mer enn 30 enheter, og det er et absolutt krav ved 50 enheter. Vei og fortau var et sentralt tema i reguleringsplanprosessen. Kommunen viser til saksfremlegget i planprosessen der det fremkommer følgende om atkomst:

*«Historisk har det vært drevet småskala næringsvirksomhet i området. Det har tidligere ikke vært blandet med boliger innenfor planforslaget, men aktiviteten som foreslås i planforslaget anses ikke til*

*å ha nevneverdig negativ konsekvenser for eventuelle boliger. Det vil medføre en noe større trafikkbelastning på veganlegget siden flere enn bare beboere vil søke til området. På bakgrunn av dette samt potensialet for videre boligutbygging med adkomst fra Nesavegen, har Karmøy kommune gjennom planprosessen vurdert at det er behov for fortau fra kryss KV1 – V1 langs KV1. Kravet til fortau er likt for forelagte forslag og eventuelle fremtidige planforslag for ubebygde områder. Det er krav til detaljreguleringsplaner i området på grunn av nærhet til sjø.*

*Forelagte forslag viser fortau langs Nesavegen (KV1), frem til eksisterende fortau lenger nord i vegen. (Eksisterende fortau ligger utenfor forelagte planforslag). Fortauet medfører at vegen blir regulert smalere enn det som er vanlig, men det anses som et akseptabelt kompromiss. En smalere vei med utkjørsler som fungerer som møteplasser kan redusere farten og bidra til et sikrere trafikkbilde. Det skal ikke tungtrafikk på denne vegen.»*

Dette viser at det har vært foretatt en omfattende vurdering av behovet for fortau i forbindelse med reguleringsplanen, og konklusjonen ble at det var behov for fortau i det aktuelle området. Som det nevnes i saksfremlegget så ble det akseptert at vegbredden ble regulert smalere enn kommunalteknisk norm på grunn av fortauet. Dette ble ansett som et akseptabelt kompromiss i planprosessen. Dersom det gis dispensasjon vil en sitte igjen med en vei som er smalere enn normen, og uten fortau. Dette vil føre til at trafikksikkerheten i området blir skadelidende, særlig for myke trafikanter. I planarbeidet ble det også lagt vekt på at dette er skoleveg.

Det at klager ikke får avtale om grunnavståelse er ikke et relevant moment i dispensasjonsvurderingen. Reguleringsplanen er av relativt ny dato, og det er mulig å ekspropriere areal for bygging av vei/fortau. Siden dette gjelder første utbygging innenfor planområdet, er det også mulig å søke om refusjon for utgifter til opparbeidelse av vei og fortau fra de andre grunneierne i området. Det presiseres at reguleringsplanen er kjente rammer, og det må forventes at krav i planen skal oppfylles ved bygging. Dersom det gis dispensasjon vil det bli vanskeligere å få vei og fortau opparbeidet, samt at det anses å være uryddig å dispensere fra et krav som har vært så grundig vurdert i planprosessen. En evt. endring av veibredde og fortau må tas gjennom en planendring, og ikke gjennom dispensasjon. Dette er også den tilbakemeldingen klager tidligere har fått fra kommunen ved spørsmål om dispensasjon. På bakgrunn av ovennevnte vurdering anses dispensasjon i saken å føre til at hensyn bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt, og vilkårene for dispensasjon er ikke oppfylt, 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. 32/23 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

### **Vedlegg:**

Gnr. 57, bnr. 549 - Klage på vedtak  
Søknad om dispensasjon fra arealformål

Situasjonsplan

Gnr. 57, bnr. 549 - vedlegg til klagesak

Avslag på søknad - Dispensasjon for utvidelse av eksisterende veg - gnr. 57 bnr. 549 - Skudeneshavn

Søknad om dispensasjon

Kart

Uttalelse fra samferdsel

Gnr. 57, bnr. 549 - Søknad om dispensasjon for utvidelse av eksisterende veg - Skudeneshavn

Nabovarsel

Kvittering for nabovarsel

Svar på nabovarsel - Reidun Sørbo

Svar på nabovarsel - Thor Inge Eng

Svar på nabovarsel - Ådne Egil Berge

Svar på nabovarsel - Bernt Elias Sørbo

Svar på nabovarsel - Kjell Ingvar Nymark

Svar på nabovarsel - Ingebjørg Målfrid Eng

Svar på merknad - Reidun Sørbo

Svar på merknad - Thor Inge Eng

Svar på merknad - Ådne Egil Berge

Svar på merknad - Bernt Elias Sørbo

Svar på merknad - Kjell Ingvar Nymark

Svar på merknad - Ingebjørg Målfrid Eng

Saksframlegg plan 1024



Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

| Saksnr. | Utvalg                       | Møtedato   |
|---------|------------------------------|------------|
| 036/23  | Hovedutvalg teknisk og miljø | 02.05.2023 |

## Gnr. 86, bnr. 82 - vedtak i klagesak - Utfylling i sjø og brygge - Husøyvegen 143

### Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 1904/22.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

### Saksutredning

#### Saks- og faktaopplysninger

I delegert sak nr. 1904/22 ble det gitt avslag på søknad om utfylling i sjø og brygge. Vedtaket ble påklaget av adv. Waage på vegne av tiltakshaver. Det er innhentet ny uttalelse fra naturforvalter i forbindelse med klagesaken.

### Klagen

Klagen kan oppsummeres med følgende hovedpunkter:

- **Kommunen bygger på feil faktum – tiltaket gir ikke «alvorlig miljøskade.** Klager viser blant annet til at rapporten som er vist til i saken ikke beskriver hekking av makrellterne eller andre rødlistede arter på Søre Treholmskjer i 2018, og kommunens påstand om at skjæret er hekkeplass for makrellterne/rødlistede arter fremstår udokumentert og løst fundert. Det vises videre til at det må legges til grunn at skjæret har vært ødelagt som hekkeområde i er årrekke, trolig fra 2008. Dette antas å skyldes en kombinasjon av tidligere rotteinvasjoner, klimaendringer og allerede utført utbygging og økt aktivitet på Husøy.
- **Mangelfull saksutredning.** Klager viser til at kommunens avslag er begrunnet i naturmangfoldloven og når dette bygger på 2018-rapporten, som beviselig ikke beskriver skjæret som hekkeområde for noen rødlistet art, fremstår kommunens vurderingsgrunnlag og begrunnelse for avslaget mangelfull og usaklig.
- **Avslaget bygger på feil lovanvendelse.** Klager fastholder at en tolkning av planen tilsier at tiltaket ikke er avhengig av dispensasjon fra pbl. § 1-8.



Det vises for øvrig til klagen i sin helhet

## Ny uttalelse fra naturforvalter

### «Konklusjon

*Søre Treholmskjær er dokumentert som hekkeområde for rødlistede fugler i en årrekke, senest i 2021. Naturforvalter kan ikke se at det er feil fakta i saken. Naturforvalter har imøtekommet ønske om dialog for å vurdere avbøtende tiltak, men disse er ikke fulgt opp av tiltakshaver.*

*Angående punkt 5.1 i klagen: «Kommunen bygger på feil faktum»*

*Til grunn for fakta i denne saken er sjøfuglrapportene til Karmøy Ringmerkingsgruppe. Karmøy kommune har samarbeidet med Karmøy Ringmerkingsgruppe om Mink og sjøfuglprosjektet siden 2005. Det blir årlig skrevet en kort rapport som oppsummerer hekkesesongen for terner i Karmøy kommune. Deler av argumentasjonen i klagen baserer seg på at klager ikke vet at det som i rapporten fra 2018 omtales som «Rotteholmen» er Søre Treholmskjær. Dette har naturforvalter fått bekreftet av forfatteren av rapporten. Se vedlegg 1.*

*I klagen står det at «Naturforvalter viser til at det hekket makrellterner på skjæret så sendt som i 2018, med henvisning til rapporten «Sjøfugler i Karmøy» fra 2018.» Naturforvalter vil gjøre oppmerksom på at det i notatet datert 10.11.2022 ikke er skrevet hekking av makrellterne i 2018. Dette avsnittet i notatet er skrevet for å oppklare at jeg i arbeidet med vurdering av konsekvens har brukt faglig vurderinger til å endre områdets verdi fra «svært stor verdi» til «stor verdi». Jeg argumenterer for denne faglige vurderingen med at området ikke har vært hekkeområde for makrellterne siden 2008. Notatet fra 10.11.2022 er et svar på brev om «Tilleggsinformasjon og krav om ferdigbehandling av søknad» fra eiendomssjef i Multi Vedlikehold Eiendom AS, registrert inn av kommunen den 13.10.2022. Her står det: «Det er ikke riktig at Søre Treholmskjær er en viktig hekkeplass for makrellterne og annen sjøfugl. Når skjæret ikke har vært hekkeplass siden 2008, blir det feil å beskrive dens verdi som hekkeplass som «svært stor». Som en tilbakemelding på påstanden har naturforvalter i notat fra november 2018 skrevet at det var hekking i 2018. Det er her ikke skrevet konkret arten makrellterne. I 2018 var det hekking av tjeld, svartbak, rødstilk og rødnebbterne. Tjeld og rødstilk er rødlistet som «nær truet». At rødnebbterner var tilbake som hekkefugl viser at ternene fortsatt kan bruke Søre Treholmskjær. Makrellterne og rødnebbterne hekker på Karmøy ofte i lag på samme holme. I 2005, 2006 og 2008 hekket både makrell- og rødnebbterne på Søre Treholmskjær.*

*I klagen står det også at «Kommunens påstand om at skjæret er hekkeplass for makrellterne/rødlistete arter fremstår derfor udokumentert og løst fundert.» Det er dokumentert at holmen var et hekkeområde for makrellterne i 2005, 2006 og 2008. I og med at dette er en stund siden har verdien blitt vurdert til å være stor, og ikke svært stor. Av andre hekkinger av rødlistede arter er det registrert hekking av tjeld så sent som i 2021. Både tjeld og rødstilk hekket i 2018, og begge er rødlistet som nær trua. Det er derfor hevet over enhver tvil at Søre Treholmskjær er hekkeområde for rødlistede arter.*

*Klager påpeker at Karmøy Ringmerkingsgruppes rapporter for «2015, 2016, 2017, 2019 eller 2020 beskriver observasjoner av makrellterne på skjæret. Rapportene for 2017, 2019 og 2020 nevner heller ikke Husøy/Søre Treholmskjær som hekkeplass/tidligere hekkeplass overhodet.» Jeg har i notat fra november 2022 argumentert for at mangelen på at dette er beskrevet ikke betyr at man kan bruke dette som argument for at holmen ikke er en hekkeholme. Klager mener dette «faller på sin egen*

urimelighet, når kommunens eneste holdepunkt for å hevde at skjæret er hekkeholme bygger på tilsvarende rapport». Rapportene til Karmøy Ringmerkingsgruppe er skrevet av en person, Arnt Kvinnesland. Rapportene er ikke vitenskapelige dokumenter, men relativt korte oppsummeringer av de ulike års hekkesesonger. Naturforvalter har stor tillit til at de registreringer som står i rapporten er korrekte. Det er imidlertid slik at i et lettfattelig dokument blir noen forenklinger som kan føre til misforståelser. Den mest åpenbare i dette tilfellet er at rapporten omtaler Søre Treholmskjær som «Rotteholmen». Ifølge forfatter Kvinnesland fant han ikke navnet på skjæret da han trengte det, og fordi han et år kom over en rotte der som herjet på som en mink, ble «Rotteholmen» navnet. Det er også slik at alle tidligere registreringer av hekking vil være forvirrende i en slik rapport. Derfor må kartet over hekkeområder revideres. Tidligere hekkeområder blir derfor utelatt. Om det går 2 eller 5 år før hekkeområdene blir utelatt fra kartet er trolig litt tilfeldig. At Søre Treholmskjær er utelatt som hekkeområdet i dette kartet i denne korte rapporten er ikke det samme som at det i en naturfaglig vurdering må vurderes til å ikke være et hekkeområde.

At registreringer i Fuglevennen og Miljølære er svært mangelfulle kan ikke brukes som begrunnelse for at holmen ikke er viktig hekkeområde. At hekkinger ikke er registrert betyr ikke at det ikke foregår hekking.

Videre skriver klager i andre avsnitt på side 4 at det må legges til grunn at skjæret har vært ødelagt som hekkeområde i en årrekke, trolig fra 2008. Dokumentert hekking av rødnebbterne, samt av rødlistede arter som tjeld og rødstilk i viser at dette ikke er tilfelle. Den siste registrerte hekkingen var i 2021.

Angående punkt 5.2 i klagen: «Mangelfull saksutredning»

Søre Treholmskjær er bekreftet til å være samme holme som i rapport fra 2018 omtales som «Rotteholmen». Både rapporten, artsobservasjoner.no og artsdatabankens artskart viser hekking av rødlistede arter i 2018 og 2021.

Klager viser til Statsforvalters uttale angående avbøtende tiltak ved en eventuell dispensasjon. Dette er vurdert. I eget notat i saken er tiltak på omkringliggende holmer vurdert. I notatet, som er datert 19.04.2021, skriver naturforvalter hvordan man eventuelt kan gå videre i saken med kompenserende vilkår. I epost 06.01.2022 skriver John Ola Mytting fra pdsgruppen angående disse løsningene at «Det er ikke bare å privatrettslig å ta over en holme. Så vi har kommet med alternativ hvor man skaper en kunstig biotop, som har vist seg som effektivt grep i bla Stokmarknes på tak og i Lillesand på flåter på disse kunstige biotopene vil man kunne sikre egg». I eposten fra januar 2022 ber Mytting også om avklaringsmøte og dialog med naturforvalter.

Den 18.08.2022 var dette avklaringsmøtet. I møtet ble følgende diskutert. For det første kan det undersøkes om det er ålegress i området. Ved å undersøke får man vite fakta, og føre-var-prinsippet i naturmangfoldloven § 9 blir ikke gjeldende. Dette ble undersøkt, og ålegress ble ikke funnet. Det ble også avklart at bunnforholdene ikke egnert seg for ålegress. Derfor har naturforvalter i notatet fra november 2022 skrevet at «Dette tas til etterretning, og ålegress er derfor ikke et tema i den videre vurdering i saken.» Videre ble det i møtet diskutert kunstige biotoper, som foreslått av Mytting i epost fra januar 2021. Dialogen i møtet var at det først undersøkes, og eventuelt bekreftes eller utelukkes ålegress. Når tiltakshaver har undersøkt for ålegress kan man gå videre med å se på løsninger for kunstige biotoper, som kan fungere som hekkeområde for noen arter sjøfugl. Naturforvalter gav uttrykk for at hvis det ble utarbeidet seriøse forlag og planer for kunstige biotoper, så skulle dette vurderes grundig. Utgangspunktet for plassering var da på søkers egen tomt, for eksempel tak. Etter at søker fikk sjøbunnen undersøkt for ålegress, og ålegress ble utelukket i saken, har ikke naturforvalter fått mer informasjon. Søker har ikke kommet med forslag til løsning som innebærer kunstige biotoper. Naturforvalter mener derfor at klagers påstand om at «kommunen ikke har åpnet for eller nærmere vurdert avbøtende tiltak» ikke er korrekt.»

## Uttalelse Statsforvalteren i Rogaland

Statsforvalteren i Rogaland

*«Utfyllingen er planlagt ut til og med Søre Treholmskjer. Dette skjæret er hekkeplass for*

*makrellterne/rødnebbterne (EN = sterkt truet) og ærfugl (NT). Holmen har vært i jevnlig bruk av terner i*

*mange år, med relativt stort antall reir. I tillegg er det også registrert svartbak på holmen, som er en ansvarsart*

*for Norge. Husøyområdet er sterkt preget av utbygging, som har gjort at det er få steder igjen for sjøfugl i*

*området. Hensynet til slike funksjonsområder, og særlig for arter som er truet, forutsettes vektlagt i*

*avgjørelsen om tillatelse bør gis, og i tilfelle på hvilke vilkår, jf. naturmangfoldloven (nml.) § 6. Kravene til*

*aktsomhet og avbøtende/kompenserende tiltak vil være større for dem som driver med næringsvirksomhet*

*enn for andre.*

*Vi viser i så måte til nml. §§ 4, 5, 11 og 12, og ber om at det stilles vilkår om avbøtende tiltak ved en eventuell*

*dispensasjon for å kompensere for de negative effektene tiltaket har for truet sjøfugl i området. Det bør ses på*

*muligheten til å finne et erstatningsområde for sjøfugl, slik som Matlandsholmen og den mindre i vest. Ved*

*bruk av disse som erstatningsområder, må all skog, buskvekst og hogstavfall fjernes fra holmene, og*

*etterfølgende ny-spiring må fjernes de neste 3 år. Dette har vist seg nødvendig og effektivt for at sjøfugl tar i*

*bruk slike områder til hekking.*

*Dette vil etter vårt syn ikke være urimelig belastende for den aktuelle tiltakshaveren, jfr. naturmangfoldlovens*

*§ 11.»*

### Vurdering

Omsøkt tiltak omfatter utfylling i sjø og brygge, og er søknadspliktig i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-2, jf. § 20-1 første ledd bokstav a) og k). Tiltaket ligger i et område som er omfattet av reguleringsplan nr. 408-2 - Husøy-Tretholmane-endring. Arealet er regulert til industri/lager.

Klager anfører at en tolkning av planen tilsier at tiltaket ikke er avhengig av dispensasjon fra pbl. § 1-8, vedrørende forbud mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen. Kommunen viser til pbl. § 1-8 tredje ledd, der det heter følgende:

*«Forbudet etter andre ledd gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, jf. §§ 11-9 nr. 5 og 12-7 nr. 2.»*

Kommunen er ikke enig med klager i at reguleringsformålet er ment som byggegrense mot sjø. Det vises til forarbeidene til pbl. § 1-8 – Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 175 der det fremkommer følgende:

*«I planer som bare angir arealbruk til byggeformål, vil byggeforbudet i 100-metersbeltet fortsatt gjelde inntil annen byggegrense er fastsatt.»*

Det at området er regulert til byggeformål, i dette tilfellet industri/lager, er således ikke tilstrekkelig for å unngå dispensasjon fra pbl. § 1-8. Gjeldende reguleringsplan har, for øvrig, ikke fastsatt byggegrense mot sjø, verken i plankartet eller planbestemmelsene. Kommunen mener derfor at det er korrekt at søknaden er behandlet som en dispensasjonssøknad.

Klager mener videre at avslaget bygger på feil faktum, og at saksutredningen er mangelfull.

Som nevnt ovenfor er omsøkt tiltak avhengig av dispensasjon fra pbl. § 1-8. Vilkårene for å gi dispensasjon fremkommer av pbl. § 19-2 andre ledd:

*«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.

Hensyn til friluftsliv vil ikke bli tilsidesatt ved dispensasjon, da området i liten grad er tilgjengelig for friluftsliv og allmenn ferdsel. Vurderingen videre er om hensyn til naturmiljø blir vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon.

Naturforvalter har foretatt en grundig vurdering, og kommet med flere uttalelser i saken. Konklusjonen fra naturforvalter er at Søre Treholmskjær – som er omfattet av utfyllingen – er dokumentert som hekkeområde for rødlistede arter i en årrekke. Naturforvalter viser til at holmen var et hekkeområde for makrellterne i 2005, 2006 og 2008. Det er også registrert hekking av tjeld og rødstilk i 2018, og begge disse artene er rødlistet som nær truet. Det ble også registrert hekking av tjeld i 2021. Klagers påstand om at holmen har vært ødelagt som hekkeområde, trolig fra 2008, stemmer derfor ikke.

Statsforvalteren har i sin uttalelse vist til negative effekter for truet sjøfugl ved dispensasjon. Videre har Statsforvalteren foreslått avbøtende tiltak ved en eventuell dispensasjon. Avbøtende tiltak som er foreslått er et erstatningsområde for sjøfugl. Kommunen kan ikke se at dette i særlig grad er vurdert av søker. Søker foreslo i stedet at det kunne etableres en kunstig biotop som avbøtende tiltak, men det ble ikke utarbeidet forslag eller planer for slik kunstig biotop av søker. Det er dermed ikke aktuelle avbøtende tiltak fra søkers side.

Gjeldende reguleringsplan hadde en full endring i 2008, men en kan ikke se at naturmangfold i særlig grad ble

vurdert. Dersom en ønsker utfylling som omsøkt, bør dette vurderes i forbindelse med en planendring, og ikke gjennom dispensasjon.

Kommunen vurderer hensyn til naturmiljø å bli vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon, og vilkår i pbl. § 19-2 er ikke 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. 1805/22 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

### **Vedlegg:**

Gnr. 86, bnr. 82 - Klage over avslag byggesøknad

Gnr. 86, bnr. 82 - Naturforvalters uttale angående klage

Avslag - Utfylling i sjø og brygge - gnr. 86 bnr. 82 - Husøyvegen 143

Situasjonsplan

Tilbakemelding fra naturforvalter

Gnr. 86, bnr. 82 - Tilleggsinformasjon og krav om ferdigbehandling av søknad

E-post

Vedlegg - Brev til Karmøy kommune - søknad om utfylling på gnr 86 bnr 82 - Husøyvegen 143

Gnr. 86, bnr. 82 - Vedrørende byggesak

Ny vurdering av naturmangfold, konsekvenser og kompenserende tiltak.

Gnr. 86, bnr. 82 - Uttale til utfylling i sjø og brygge

E-post

Utfylling brygge, situasjonsplan

gnr. 86, bnr. 82 - uttalelse til søknad om dispensasjon for utfylling i sjø og brygge ved Husøyvegen 143

Gnr. 86, bnr. 82 - Uttale til dispensasjon for utfylling i sjø og brygge

Gnr. 86, bnr. 82 - Uttale til dispensasjon, utfylling i sjø og brygge

Gnr. 86, bnr. 82 - Uttalelse til søknad om utfylling i sjø og brygge

Notat angående kommentarer fra utbygger på naturforvalters uttale.

Gnr. 86, bnr. 82 - Tilbakemelding på uttale fra naturforvalter

E-post

Uttale fra naturforvalter - Utfylling i sjø og brygge - gnr. 86 bnr. 82 - Husøyvegen 143

Vurdering etter naturmangfoldloven utfylling på 86/82

Gnr. 86 bnr. 82 - Supplerende opplysninger til byggesak

Gjennomføringsplan

Erklæring om ansvarsrett

Lengde profil

Bygningssnitt

Karmsund Havn.pdf

Gnr. 86 bnr. 82 - Utfylling i sjø og brygge - Husøyvegen

Nabovarsel

Nabovarsel

Kvittering-for-nabovarsel

Svar på nabovarsel - Karmsundprotein

Kvittering-for-nabovarsel

Nabomerknader\_SvarPaaNabovarsel.pdf

Nabomerknader\_Karmsund-Protein\_SJØLEDN\_ASB\_A3.pdf

Situasjonsplan.pdf

Tegning -Lengde profil.pdf

Tegning Bygningssnitt.pdf

AvklaringHoyspent Haugaland Kraft.pdf

Gjennomføringsplan.pdf

Erklæring om ansvarsrett.pdf



**Saksbehandler:** Yvonne S. Løvseth

**Kommunedirektør/rådmann:** Øystein Hagerup

| Saksnr. | Utvalg                       | Møtedato   |
|---------|------------------------------|------------|
| 037/23  | Hovedutvalg teknisk og miljø | 02.05.2023 |

## Plan 262-13 - til godkjenning - Åkrehamn øst - endring av detaljregulering

### Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

1. Hovedutvalg teknisk og miljø godkjenner reguleringsendring – plan 262-13 – del av godkjent reguleringsplan for Åkrehamn Øst – plan 262 – med tilhørende reguleringsbestemmelser (vist på kart sist datert 02.05.23).
2. Endringen anses som en reguleringsendring med enkel planprosess, jf. plan- og bygningslovens § 12-14.
3. De berørte parter er varslet, jf. plan- og bygningslovens § 12-14. Vedtaket kan påklages, jf. plan- og bygningslovens § 1-9.

### Saksfremstilling:

Ved brev datert 15.03.23 fremmer Trygve J. Sjøen AS forslag til endring 262-13 i godkjent reguleringsplan 262 for Åkrehamn Øst.

Omsøkte endring går ut på at utnyttelsesgrad økes, interne veier flyttes og boligtypologi endres. Grøntområder øker noe for å erstatte grøntareal som ble borte i plan 2107.

Som begrunnelse for omsøkte endring sies det i søknaden at ny plan 2107 griper delvis inn i plan 262 slik at noe grøntområde forsvinner og veier blir plassert uhensiktsmessig. For å øke boligtettheten i planen, må det åpnes for andre boligtyper enn eneboliger.

### Saksbehandling

Varsel om igangsetting av reguleringsarbeid er gjort i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 12-14. Frist for merknader var satt til 10.02.23.

Det er kommet inn 5 merknader til oppstart av planarbeidet.

1. Rogaland fylkeskommune
2. Statens vegvesen

3. Statsforvalteren i Rogaland
4. Anne May A. A. og Inger Synnøve P.
5. Siv Iren Vea

Det vises til vedlagt merknadsvurdering, med både forslagsstillers og kommunens vurderinger.

To av merknadene omhandler overvannshåndteringen i området. Fagkyndig for skisse til teknisk plan har uttalt at dreneringsforholdene ikke vil endres etter at myren masseutskiftes. Se merknadsvurderingen.

#### **Vurdering:**

Hovedutvalg teknisk og miljø må ta stilling til om den omsøkte endring skal betraktes som en mindre endring, jf. plan- og bygningslovens § 12-14.

Hva som er større og hva som er mindre endringer, må en vurdere konkret i det enkelte tilfelle. Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

På grunnlag av en konkret vurdering av innholdet i det foreliggende forslag til endring og på bakgrunn av tidligere praksis, vil kommunalsjef teknisk anbefale at den omsøkte endring betraktes som en endring med enkel planprosess, og behandles i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 12-14.

#### **Endringsforslagets konsekvenser for barn og unge:**

Forslaget til endring av arealbruken medfører ingen vesentlige endringer i det fysiske miljøet med spesiell betydning for barn og unge. Planforslaget øker areal avsatt til lek – og uteopphold.

Endringsforslaget omfatter ellers en forandring av den interne plassering av de ulike arealbruksformål og vil etter kommunalsjef teknisk sin vurdering ikke ha noen merkbare konsekvenser for barn og unges fysiske lekeareal eller øvrige aktivitetsmiljø.

#### **Planens konsekvenser for naturmangfoldet:**

Planområdet er ikke utbygd i dag, men er regulert i plan 262 til boligområde.

Vurderinger etter naturmangfoldloven:

§ 8: Kunnskapsgrunnlaget anses som oppfylt. Området ligger tett inntil bebyggelse og det går stier i området som leder inn til turområder, i indre deler av Karmøy. Dersom noe utenom det vanlige var observert er sannsynligheten stor for at det ville blitt rapportert til de offentlig tilgjengelige nettsidene.

§ 9: Det er ingen registreringer i artsdatabanken på eiendommen. Området er registrert som myr, og er en gjengroende utmark. Ved utbygging vil arealet gå tapt som leveområde for de artene som bruker området i dag, men det er en forholdsvis vanlig naturtype rundt Åkrehamn.

§ 10: Siden det ikke er registrert spesielle forekomster, antas det at det finnes representative utvalg av de ulike artene som finnes i området i nærheten. Naturtypen myr er også vanlig over hele Karmøy.



§ 11: 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: Ingen spesielle driftsmetoder eller tiltak er planlagt. Jord som kan brukes skal gjenbrukes innenfor planområdet.

#### **Kommunalsjef teknisk sin vurdering:**

Endringsforslaget legger til rette for en høyere boligtetthet, som er i tråd med overordnede føringer. Endringen vil gi en større variasjon i boligtypologi enn gjeldende plan. Et større utvalg i boligtyper gir potensial for en mer sammensatt befolkningsgruppe i området etter utbygging. Det gir også flere mennesker med ulik økonomi anledning til å kjøpe egen bolig.

Leke- og uteopphold sikres i planen, samt areal til felles renovasjonsløsninger. Vegsystemet endres slik at overgangen til naboplan i nord, plan 2107, «stemmer overens».

Det er stilt spørsmål om dreneringen i området etter utbyggingen. To merknader er blitt sendt inn hvor det blir gjort oppmerksom på at det er opplevd at overflatevann har kommet inn på eiendommer hvor det ikke skal, i nyere tid. Området som skal bygges ut er myr i dag. Myrer er relativt store vannreservoar, og drenerer mye vann. Fagkyndig har i skisse til teknisk plan uttalt at dreneringen ikke vil endres etter utbyggingen.

Det vises for øvrig til merknadsvurdering vedlagt som eget vedlegg, med både forslagsstillers og kommunens vurderinger til innkomne merknader.

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

På bakgrunn av det som er sagt over, vil kommunalsjef teknisk anbefale at hovedutvalg teknisk og miljø godkjenner omsøkte endring. Berørte parter er varslet og er gitt anledning til å uttale seg. De innkomne synspunkter er vurdert og kommunalsjef teknisk har funnet at det foreliggende forslag til endret plan legger til rette for en rasjonell arealbruk.

#### **Vedlegg:**

Oversiktskart

Planbestemmelser 262-13

Plankart - 262-13

Planbeskrivelse 262-13

Risiko-og-sarbarhetsvurdering

Skisse Bebyggelsesplan

Beregning felles renovasjon 45 boenheter

Felles Avfall for 45 boenheter fordelt på 2 oppsamlingssteder

Skisse teknisk plan 07.10.2022

Skisse Lekeplass F\_ lek1 & O\_ lek1 26.10.2022

Skisse Lekeplass F\_ lek2 & F\_ lek3 26.10.2022

Merknadsvurdering

Merknad Anne May A. A. og Inger Synnøve P.

Merknad Siv Iren Vea

Merknad Rogaland Fylkeskommune

Merknad Statens Vegvesen

Merknad Statsforvalteren



**Saksbehandler:** Yvonne S. Løvseth

**Kommunedirektør/rådmann:** Øystein Hagerup

| Saksnr. | Utvalg                       | Møtedato   |
|---------|------------------------------|------------|
| 038/23  | Hovedutvalg teknisk og miljø | 02.05.2023 |

## Plan 467-5 - til godkjenning - Osnes - endring av detaljregulering - fra småbåthavn til naust

### Kommunalsjef teknisk sitt framlegg til vedtak:

1. Hovedutvalg tekniske og miljø godkjenner endring i reguleringsplan 467-5 for gnr. 140, bnr. 303 m. fl - del av godkjent reguleringsplan 467 for Osnes med tilhørende reguleringsbestemmelser (vist på kart sist datert 02.05.23).
2. Endringen anses som en mindre reguleringsendring, jf. plan- og bygningslovens § 12-14.
3. De berørte parter er varslet, jf. plan- og bygningslovens §. 12-14. Vedtaket kan påklages, jf. plan- og bygningslovens § 1-9.

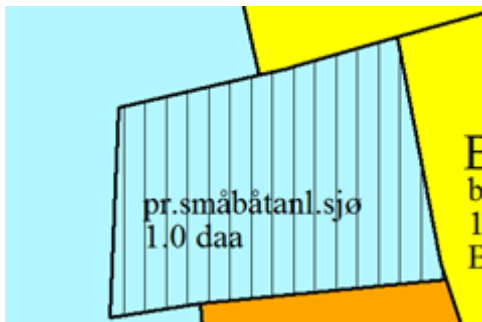
### Saksutredning

#### SAKSFREMSTILLING:

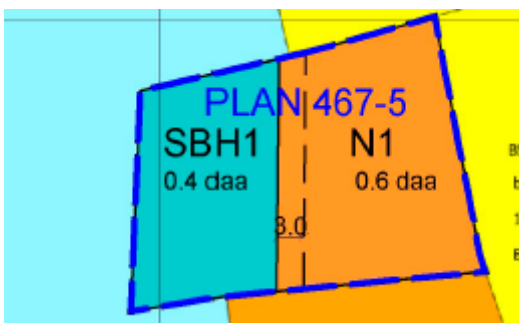
Ved brev datert 03.03.23 fremmer RH Oppmåling på vegne av Sørvik Prosjekt AS forslag til endring i godkjent reguleringsplan 467 for Osnes.

Omsøkte endring går ut på at formålet i plankartet endres fra privat småbåtanlegg i sjø til naust og småbåthavn, se figur 1 og 2. Forelagte endring gjelder i praksis om det skal tillates naust oppå en allerede godkjent fylling.

Endringer i planbestemmelsene følger av endringer i kartet, og er markert med rødt i planbestemmelsene. Det er lagt til to planbestemmelser som følger av innkomne uttalelser.



Figur 1: gjeldende plan



Figur 2: forslag til endring i plankartet

I gjeldende planbestemmelser for småbåtanlegget i sjø står det:

b) Privat småbåthavn

§ 37 Før området for privat småbåthavn kan tas i bruk må det framlegges en bebyggelsesplan for området som skal godkjennes av kommunen. Før godkjenning skal planen forelegges havnemyndighetene og Stavanger sjøfartsmuseum til uttalelse. I forbindelse med sin uttale skal Stavanger sjøfartsmuseum gis anledning til å foreta registreringer av marine kulturminner jfr. 9, 10 og 14 i Lov om kulturminner. Skulle det ved disse registreringene bli gjort funn av marine kulturminner, for hvilke det ikke kan gis dispensasjon fra Lov om kulturminner, må de aktuelle delene av reguleringsplanen tas opp til ny regulering.

§ 38 Bebyggelsesplanen skal vise plassering av brygger, adkomstmuligheter, beplantning osv. Planen skal også sikre allmennheten fri adkomst til sjøen.

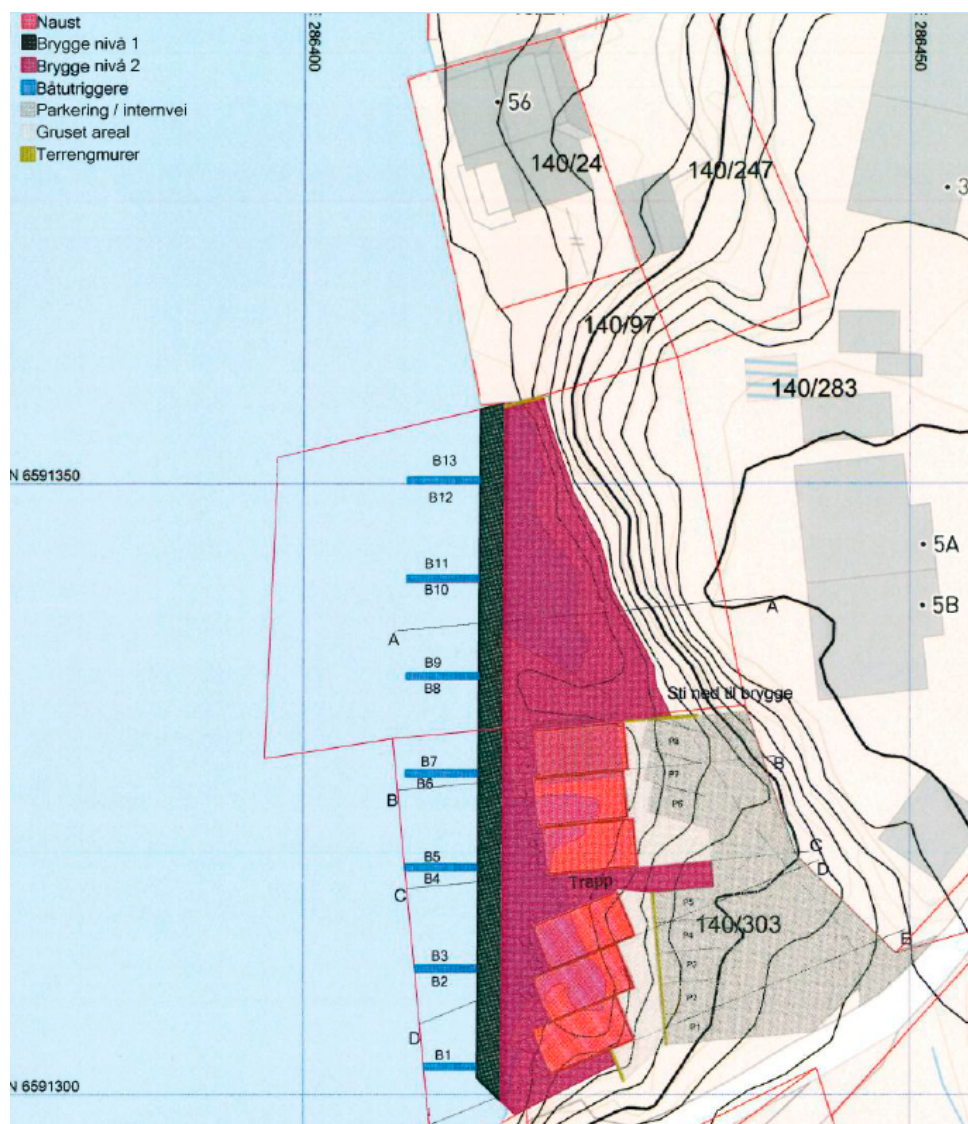
En bebyggelsesplan skal forstås som en detaljreguleringsplan, ref. regjeringens tolkningsuttalelse til Arendal kommune 14.04.2016 (ref. 15/3808). I forelagte sak endres planen til et detaljreguleringnivå som dekker de punkter som nevnt i de opprinnelige planbestemmelsene, så det stilles ikke krav om en egen detaljregulering for området.

Naustområdet som reguleres inn, felt N1, skal ha samme bestemmelser som plan 467 sitt eksisterende naustområde, N fritidsbebyggelse. Dette feltet grenser til endringsforslagets sørlige grense. Begge arealene ligger på samme eiendom.



Figur 3: Areal til høyre for den gule streken er for bratt til å utnyttes. Det er ca. 6 høydemeter i forskjell mellom streken og nivået husene ligger på.

Det er tidligere gitt tillatelse til utfylling i sjø (sak 20/5371), av Statsforvalteren i Rogaland datert 05.07.2021. Tillatelsen ble stadfestet av Miljødirektoratet 24.11.2022.



Figur 4: Situasjonskart som viser tidligere godkjent tiltak med riving av naust, nybygg av naust og utfylling i sjø.

Som begrunnelse for omsøkte endring sies det i søknaden at tiltakshaver ønsker å legge til rette for naust videre nordover fra allerede godkjente naust. Tiltaket er vurdert ikke å ha konsekvenser for naturmangfold, siden fyllingen allerede er etablert.

### Saksbehandling

Varsel om igangsetting av reguleringsarbeid er gjort i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 12-14. Frist for merknader var satt til 02.12.22.

Det er kommet inn 4 merknader til oppstart av planarbeidet.

1. Uttalelse fra Rogaland fylkeskommune ..... 08.11.22
2. Uttalelse fra Statsforvalteren i Rogaland ..... 01.11.22
3. Uttalelse fra Kystverket..... 25.10.22
4. Uttalelse fra Fiskeridirektoratet..... 23.10.22

De innkomne merknader er vurdert. Det er lagt til noen utfyllende planbestemmelser som følger av uttalelsene. Dette gjelder forbud mot å sette opp sperrer på kai og tilkomstareal til kai, samt krav om redningsutstyr (stige, bøye og lignende) på kaien.

Det vises til vedlagt merknadsvurdering, med både forslagsstillers og kommunens vurderinger.

#### **Vurdering:**

Hovedutvalg teknisk og miljø må ta stilling til om den omsøkte endring skal betraktes som en mindre endring, jf. plan- og bygningslovens § 12-14.

Hva som er større og hva som er mindre endringer, må en vurdere konkret i det enkelte tilfelle. Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

På grunnlag av en konkret vurdering av innholdet i det foreliggende forslag til endring og på bakgrunn av tidligere praksis, vil kommunalsjef teknisk anbefale at den omsøkte endring betraktes som en endring med enkel planprosess, og behandles i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 12-14.

#### **Endringsforslaget konsekvenser for barn og unge:**

Forslaget til endring av arealbruken medfører ingen vesentlige endringer i det fysiske miljøet med spesiell betydning for barn og unge. Endringsforslaget omfatter en forandring av den interne plassering av de ulike arealbruksformål og vil etter kommunalsjef teknisk sin vurdering ikke ha noen merkbare konsekvenser for barn og unges fysiske leke- og øvrige aktivitetsmiljø.

Forslaget til endring medfører at arealbruken endres fra et utbyggingsformål til et annet, men kan etter kommunalsjef teknisk sin vurdering neppe sies å ha spesielle konsekvenser for det fysiske miljøet for barn og unge.

#### **Planens konsekvenser for naturmangfoldet:**

Kunnskapsgrunnlaget er registreringer i kartbaser på nett, temakart Rogaland. Det anses som tilstrekkelig da utfylling allerede er godkjent. Det er ikke registrert forekomst av sjeldne arter eller naturtyper innenfor planområdet.

Det er registrert forekomster av skjellsand og tareskog utenfor planområdet. Disse vil ikke bli påvirket av om det bygges naust på allerede godkjent utfylling.

Innenfor en radius av 100 meter fra planområdet er det også registrert ærfugl, hettemåke, fiskemåke og gråmåke. I og med at det er naust sør og nord for endringen, vil ikke endringsforslaget innebære store forskjeller i leveområdet til fuglene.

Utbygging etter foreslått plan vil ikke påvirke naturmangfoldet i særlig grad.

#### **Kommunalsjef teknisk sin vurdering:**

På bakgrunn av det som er sagt over, vil kommunalsjef teknisk anbefale at hovedutvalg teknisk og miljø godkjenner omsøkte endring. Berørte parter er varslet og er gitt anledning til å uttale seg. De innkomne synspunkter er vurdert og kommunalsjef teknisk har funnet at det foreliggende forslag til endret plan legger til rette for en rasjonell arealbruk.

**Vedlegg:**

Oversiktskart

R467-5-plankart

Planbestemmelser

PLANID467-5\_Planbeskrivelse

PLANID467-5\_ROS vedr\_Forslag til endring ved Osnes

Merknadsvurdering



Saksbehandler: Elina Jøsang Nilsen

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

| Saksnr. | Utvalg                       | Møtedato   |
|---------|------------------------------|------------|
| 039/23  | Hovedutvalg teknisk og miljø | 02.05.2023 |

## Plan 3053 - plansak for offentlig ettersyn - Sundvegen boliger - detaljregulering

### Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1. gangsbehandling at forslag til detaljreguleringsplan 3053 for Sundvegen boliger, med gnr. 69, bnr.85, datert 02.05.2023, legges ut til offentlig ettersyn. Berørte grunneiere varsles, jf. plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.

## Bakgrunn for saken

### Faktaopplysninger og eiendomsforhold

RH oppmåling har på vegne av Bygg Smart AS utarbeidet forslag til privat detaljregulering for plan 3053 – Sundvegen boliger, midtre Eide.

Formålet med planen er å tilrettelegge for etablering av konsentrert og frittliggende småhusbebyggelse, med tilhørende anlegg. Planforslaget omfatter et areal på ca. 4,7 daa.

Planområdet omfatter eiendommene gnr. 69, bnr. 85 og felles kjøreveg reguleres på deler av bnr. 1, 2 og 63. Alle eiendommene utenom bnr. 63, som eies av Rogaland fylkeskommune, er i privat eie.

### Forhold til overordnede planer

I henhold til Regional plan for samordnet areal og transport på Haugalandet (ATP), skal området ha en utnyttelse på 2,5 boliger/daa og 50 m<sup>2</sup> felles uteoppholdsareal per boenhet.

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel. Området er avsatt til bygging med arealformål fremtidig boligbebyggelse i kommunedelplanen for Kopervik, og kommuneplanbestemmelsene stiller krav om reguleringsplan.

### Forhold til gjeldende reguleringsplan

Planområdet er uregulert.



Deler av felles kjørevegen er regulert i planene:

- Plan 368 – reguleringsplan for g/s-veg langs fv.851 – Østrem/Skår, vedtatt 16.09.2008 og regulert til felles avkjørsel.
- Plan 379 – Vannledning Brekke – Håvik, vedtatt 16.12.2003 og regulert til VA ledninger.
- Plan 3012 – Asalheim, vedtatt 24.03.2015 og regulert til boligbebyggelse med hensynsone - støysone.

Planforslaget erstatter delvis planene som er listet opp over.

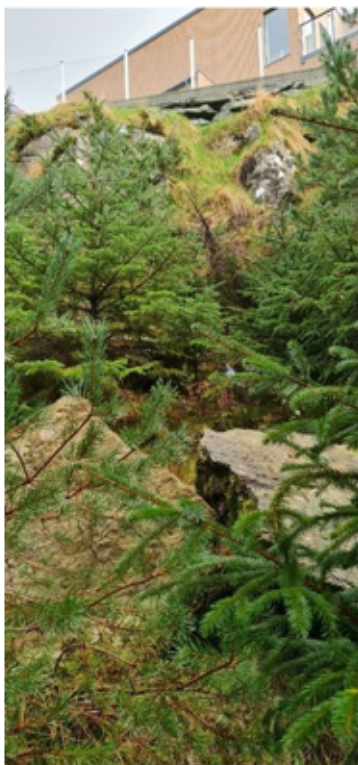
Området grenser også til plan 3000 – Øygardsvegen, Midtre Eide, i tillegg til de overnevnte.

### Eksisterende forhold

Nordvest for planområdet, i gang- og sykkelvegen, ligger hovedvannledningen fra Brekke til Håvik. Det er ikke mulig å koble seg direkte på denne vannledningen. Parallelt med gang- og sykkelvegen er det etablert en åpen veigrøft for overvann. I øst ligger et tjern som strekker seg inn i planområdet. Vann fra tjernet renner i dag gjennom planområdet og til den åpne veigrøften.

Eiendommen er registrert som innmarksbeite på ca. 3,9 daa og helt i sør er det registrert produktiv skog på ca. 600 m<sup>2</sup>.

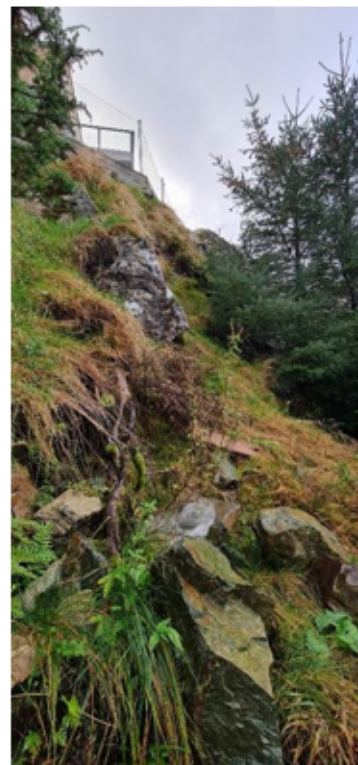
Det er ingen kjente kulturminner i området, men like utenfor plangrensen i sør, går en steingard. I sørøst er det en skrent på 6-7 meter og i bunnen av skrenten ligger det en del større steiner. Dette skal være steiner fra byggearbeidet av en firemannsbolig på toppen av skrenten, i plan 3000.



Figur 17 – bilde av Skrent



Figur 18 – bilde av Skrent



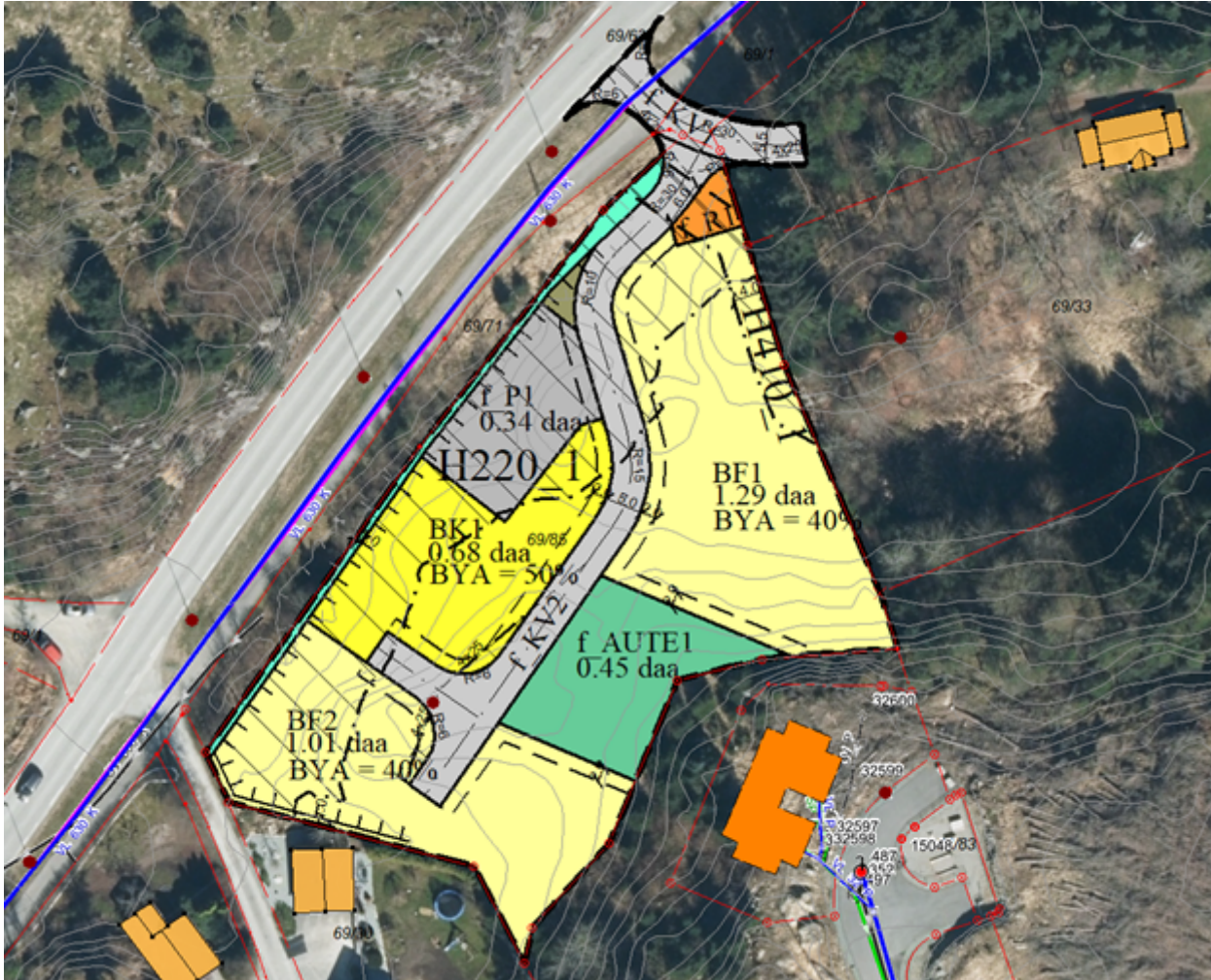
Figur 19 – bilde av Skrent

Figur 1: Utklipp av planbeskrivelsen. Bilder av skrent med steiner i bunn.

## Planforslaget



Hensikten med planforslaget er å tilrettelegge for etablering av nye boliger. Planforslaget legger opp til en utbygging av 5 eneboliger, en firemannsbolig med felles parkeringsplass og felles leke- og uteoppholdsareal på 450 m<sup>2</sup>.



Figur 2: Planforslaget.

### 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

#### Innkomne merknader / uttalelse fra parter

Varsel om igangsetting av reguleringsarbeid er gjort i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 12-8. Frist for merknader var 21.02.22.

Følgende uttalelser er kommet til oppstart av planarbeidet:

A: Offentlige myndigheter

1. Rogaland fylkeskommune, plan-, miljø og samfunn 17.02.22
2. Statsforvalteren i Rogaland 28.01.22

#### B: Private og organisasjoner

1. Norunn Johannesen, eiendom 69/85... 20.01.22

De innkomne uttalelsene er vurdert og vedlagt.

For sammendrag og vurdering, se vedlegget «Merknadsvurdering».

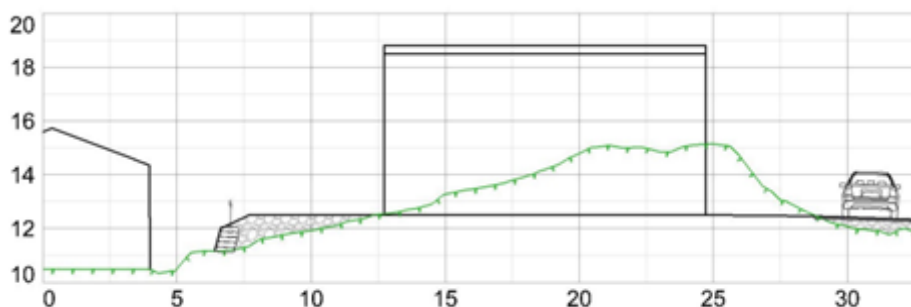
### **Vurdering**

#### **Områdets karakter og tilpasning til omgivelsene**

Det planlegges eneboliger og en firemannsbolig i planen, noe som også er planlagt og etablert i tilgrensede planer og i området ellers. Planlagt bebyggelse tilpasser seg bygningstypologien som er vanlig i område.

Like sør for planområdet er det tre eneboliger med saltak. To av disse er bygget på 70-tallet og en er bygget på tidlig 1900-tallet, og senere ombygget. Innenfor planforslaget vil det kun bli tillatt med flate tak. Dette er en kontrast til de tre eneboligene, men i plan 3000, i sørøst, er det bygget flere boliger med flate tak.

I planbestemmelsene er det hjemlet en byggehøyde på 7 meter fra gjennomsnittlig planert terreng og ikke over høydekote 21 for BF2 og BK1 og kote høyde 22 for BF1. I figur 3 under er garasjen til eiendom 69/30 (Sundvegen 104) bygget opp til kote 16. Planlagt bebyggelse er skissert som et bygg på 7 meter, som er opp til høydekote 19. Det vil si at i henhold til bestemmelsene kan det bygges to meter høyere enn skissert under, forutsatt at en fremdeles opprettholder 7 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Det vil gi en uheldig fjernvirkning om det tillates å heve terrenget enda høyere for å bygge opp til kote 21.



Figur 3: Snitt over byggehøyde i BF2. Garasjen til eiendom 69/30 (Sundvegen 104) til venstre i figuren.

#### **Barn og unge, nærmiljø og friluftsliv**

Planen legger opp til nytt areal for felles leke- og uteoppholdsareal på 450 m<sup>2</sup> (AUT1). I tillegg er det hjemlet at hver boenhet skal ha minimum 8 m<sup>2</sup> privat areal på terreng eller terrasse og for boenheter på bakkeplan skal det tilstrebes 6 meter hagedybde. Situasjonsplanen, og side 26 i planbeskrivelsen, viser at hver boenhet har mye hageareal rundt boligene. I soldiagrammet viser det at disse arealene er solbelyste til ulike tider gjennom dagen. AUT1 er solbelyst mer enn 5 timer ved vår- og høstjevndøgn og tilfredsstillende krav til både størrelse og solforhold.

Det er flere større sammenhengende grøntareal i nærområdet.

Nordøst for planområdet ligger Store Fotvatnet med både bade- og fiskemuligheter, samt mange opparbeidede turstier. Mot nordvest ligger Slettavatnet som også brukes på vinteren for vinteraktiviteter. Disse områdene er kartlagt som «Viktige område for friluftsliv» i kommunens arealkartlegging (vist som rød skravur). For å komme til disse friluftsområdene må barn- og unge krysse Fv.851. Det er ikke etablert krysningspunkt over fylkesvegen i dag. På sørsiden av fylkesvegen er det flere større sammenhengende friområder og friluftsområder som er regulert i tilgrensede reguleringsplaner.

I barnetråkkregistreringen er det kartlagt trygg veg til Bygnes vitenbarnehage og videre til Kopervik barneskole (vist med blå strek). Det er god dekning av grøntareal, leke- og rekreasjonsområder for barn og unge.



Figur 4: Grøntareal, barnetråkk og friluftsområder i nærområdet. Planområdet er vist med rosa stiplet sirkel.

### Folkehelse og universell utforming

Planen skal følge prinsipper for universell utforming og veg og leke- og uteoppholdsareal skal bygges universelt utformet. Planen ligger sentralt til i forhold til større friluftsområder og det er etablert gang- og sykkelveg fra planområdet og til barnehage, skole og Kopervik sentrum, noe som legger til rette for økt gange.

Planområdet ligger i gul støyzone og i slike områder er det en vurderingszone hvor kommunen skal vise varsomhet ved å tillate etablering av nye boliger. I slike områder bør det kun tillates bebyggelse hvis avbøtende tiltak tilfredsstillende grenseverdiene i tabell 3 i «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021)». Kommunen vurderer at planforslaget tilfredsstillende kravene i fremlagt forslag. Det kommer frem i planbeskrivelsen side 24 og støyrapporten at to av boenhetene i firemannsboligen, ikke klarer krav til et soverom mot stille side, uten noen form for støyskjerming.

### 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 saksfremlegget hvordan disse prinsippene er vurderte og vektlagt. Opplysninger om biologisk mangfold er sjekket i Miljøstatus,



Naturbase og Artsdatabanken sitt artskart.

Ingen av disse viser at det er registrerte prioriterte arter, trua eller nær trua arter, utvalgte naturtyper eller nær trua naturtyper i området. Arealet ligger ikke innenfor INON-område. 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 eller naturtyper.

Kommunen vurderer derfor kunnskapsgrunnlaget som godt nok (§ 8) og at det er tilstrekkelig kunnskap om virkningen på naturmangfoldet. På bakgrunn av dette får føre-var-prinsippet i loven § 9 mindre vekt i denne saken.

Siden 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 (§§ 10 og 12). § 11 om kostnader ved miljøforringelse blir dermed mindre aktuell i denne saken.

### **Teknisk infrastruktur**

Planforslaget kan ikke koble seg til i kommunal hovedvannledning, som ligger i gang- og sykkelvegen, i vest. En må derfor koble seg på vann i kum nede i Øygardsvegen, rett under 100 meter sør for planområdet. Det vil være avstandskrav til hovedvannledningen for ny vannledning som etableres.

Øst for planområdet ligger et tjern. Dette tjernet har flomvei og avrenning gjennom planområdet i dag. Nytt overløp skal legges i rør og det reguleres krav til infrastruktur over. Dagens åpne grøft, langs gang- og sykkelveg, går inn på forslagsstillers eiendom i nord. Ved realisering av planen vil denne grøften måtte flyttes noe vestover, nærmere etablert gang- og sykkelveg og fylkesveg.

### **Trafikk og samferdsel**

Det reguleres inn to felles kjøreveger i planforslaget. F\_KV1 har avkjørsel til Fylkesvei og krever godkjenning av Rogaland fylkeskommune. KV1 og deler av KV2 skal brukes av renovasjonsbilen til å snu ved henting av søppel. Ved behov kan det også kjøres gjennom området og snu i enden av KV2. Det legges opp til å tillate rygging ut i KV2 for de frittliggende boligene. Det er få biler som benytter KV2 og trafikken på fellesvegen vil totalt være 45 ÅDT. Helt i enden vil ÅDT være 10.

### **Beredskap**

Det vurderes av forslagsstiller at det må gjøres avbøtende tiltak for strømledning, flom og støy. Kommunen er enig i denne vurderingen, men ønsker at det skal stilles strengere krav til sikring av skrenten for underforliggende leke- og uteoppholdsareal og krav til støyskjerming for firemannsboligen, slik at det kan etableres en stille side på bygget.

### **Økonomiske konsekvenser for kommunen**

Planforslaget innebærer ingen kjente økonomiske konsekvenser for kommunen.

### **Samlet vurdering**

Forslag til reguleringsplan følger i hovedtrekk opp kommunedelplanen for Kopervik.

Kommunalsjef teknisk sin konkrete vurdering er at planforslaget er det siste feltet innenfor området avsatt i kommunedelplanen for Kopervik, som ikke er regulert eller bygget ut enda. Planområdet ligger i prioriteringsområde 3 og anbefalt utbygging i fase 2, i ATP (side 39).

Planområdet ligger i utkanten av Kopervik sentrum, men ligger i nærheten av Bygnes, hvor nærmeste butikk ligger (1,3 km). Utbygging i et slikt området legger til rette for økt bilbruk til og fra funksjoner som butikk, tjenesteyting ol. Når det er sagt, er det etablert en trygg sammenhengende gang- og sykkelveg til viktige funksjoner som barnehage og skole, samt at planområdet ligger i nærhet til viktige natur og rekreasjonsområder. I vurderingen over er det kommet frem momenter som ikke er tydelig avklart i planforslaget.

Endringer/ justeringer som må foretas før sluttbehandling er:

- Krav til støyskjerm for å tilfredsstillte stille side for firemannsboligen.
- Tydeligere krav til sikring av skrenten for underliggende leke- og uteoppholdsareal.
- Fastsette byggehøyde noe lavere enn hjemlet i bestemmelsene.

## Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

På bakgrunn av det som er sagt over, anbefaler kommunalsjef teknisk at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

## 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>

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>

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021). (2021). [Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging \(regjeringen.no\)](https://regjeringen.no)

- 1.
- 2.

## Vedlegg:

Plankart - 3053

Planbestemmelser - 3053

Planbeskrivelse - 3053

ROS-analyse - 3053

Oversiktskart

Vei og VA-notat

Situasjonsplan

Soldiagram

Snitt

Rapport - veitrafikkstøy - AKU-01

Oversiktskart over natur og kulturminner

Merknadsvurdering  
Merknader



Saksbehandler: Yvonne S. Løvseth

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

| Saksnr. | Utvalg                       | Møtedato   |
|---------|------------------------------|------------|
| 040/23  | Hovedutvalg teknisk og miljø | 02.05.2023 |

## Plan 2084 - plansak til nytt offentlig ettersyn - Haugehjørnet, Åkra - gnr. 15, bnr. 278 mfl.

### Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

1. Hovedutvalg teknisk og miljø viser til kommunalsjef teknisk sin vurdering av de innkomne uttalelser og merknader og vedtar endringer i planforslaget i samsvar med anbefaling fra kommunalsjef teknisk.
2. Planforslaget legges ut til nytt offentlig ettersyn og berørte grunneiere og rettighetshavere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-10.

### Sammendrag

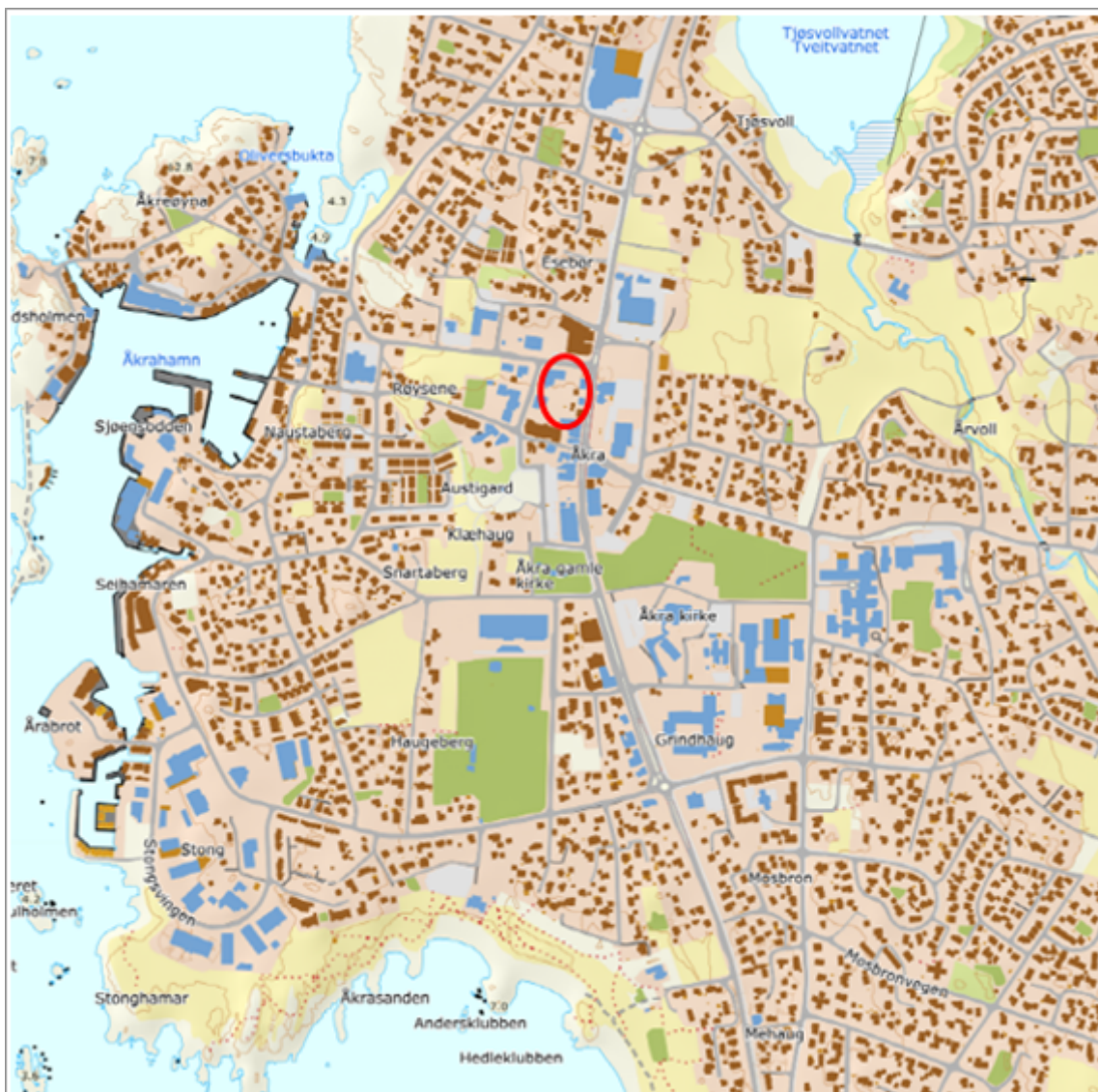
Formålet med planforslaget er å tilrettelegge for ca. 46 boenheter. Det planlegges leilighetsbygg med næringsvirksomhet i 1. etasje, parkeringskjeller, areal til park for lek- og uteoppholdsareal, og ulike formål til samferdsel.

Planforslaget ble fremmet for behandling for første gang 22.01.19, og ble lagt ut til offentlig ettersyn. Det ble fremmet innsigelse til planforslagets løsninger for lek- og uteopphold, samt parkeringsløsning. Det kom også inn flere merknader angående avtaler mellom private og kommunen på de offentlige parkeringsarealene i planforslaget. Planen ble satt på vent mens disse problemstillingene ble behandlet. I mellomtiden har tiltakshaver også ervervet en tilliggende eiendom som nå er innlemmet i planforslaget.

Det ble igangsatt arbeid med en gatebruksplan for Rådhusvegen, i forbindelse med etablering av rundkjøring i lyskrysset og sektor vann, avløp og renovasjon sitt prosjekt med å grave opp Rådhusvegen for oppgradering av vann- og avløpsrør. En del løsninger i gatebruksplanen ble det ikke enighet om. Arbeidet med gatebruksplanen ble da avsluttet.

Forelagte sak skal behandle endringene i planforslaget fra 1. gangsbehandlingen.

Planforslaget ligger i Åkrehamn, på søre hjørnet mellom Rådhusvegen og fv. 547 (tidligere fv. 47).



Figur 1: Oversiktskart. Planområdet er illustrert med rød sirkel.

## Bakgrunn for saken

Ovennevnte forslag til reguleringsplan ble behandlet av hovedutvalg teknisk og miljø 1.gang i møte den 22.01.19 - sak 9/19 og følgende vedtak ble fattet:

*Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1. gangsbehandling at forslag til detaljreguleringsplan 2084 Detaljregulering for Haugehjørnet, Åkra – 15/278 mfl., datert 22.01.19, 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 20.03.19.

Det er innkommet følgende uttalelser og merknader til planforslaget:

### A: Offentlige myndigheter

1. Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen 13.03.19
2. Statsforvalteren i Rogaland 13.03.19

(Tidligere Fylkesmannen i Rogaland)

3. Statens vegvesen, region Vest 08.03.19



B: Private og organisasjoner

1. Merknad 1... 20.02.19
2. Merknad 2 11.02.19

De innkomne uttalelsene er vurdert og vedlagt.

For sammendrag og vurdering, se vedlegget «Merknadsvurdering».

Statsforvalteren i Rogaland og Rogaland fylkeskommune fremmet innsigelse til planforslaget, begge datert 13.03.2019.

Det ble fremmet innsigelse til manglende bestemmelser som sikrer god kvalitet og barns behov for lekeareal av tilstrekkelig størrelse og kvalitet, og til den delen av planen som gjaldt krav til parkering til næringsarealet.

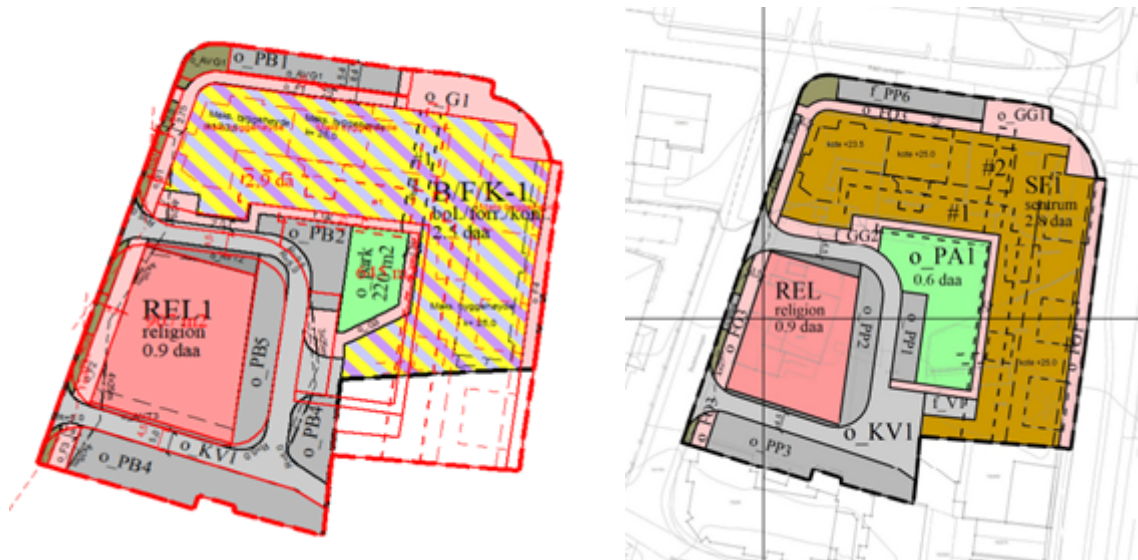
Statens vegvesen ga i 2019 uttale til planen hvor de ønsket at det skulle inn i planbestemmelsene at det skal utarbeides teknisk plan for veganlegg tilliggende daværende fv. 47, nå fylkesveg 547. Den tekniske planen skal være i samsvar med håndbok R700 og inneholde teknisk grunnlag. Den tekniske planen skal godkjennes av vegmyndigheten.

Dette er ikke tatt inn i planbestemmelsene nå. Fylkeskommunen overtok ansvar for fylkesvegene i 2020. Det antas at det er ønskelig fra fylkeskommunens side at dette tas inn i planbestemmelsene, og dette kan gjøres etter høringen hvis de gir uttrykk for det.

Endringer fra første behandling:

Endringer i planforslaget på bakgrunn av innkomne merknader og uttalelser:

- PP6 mot Rådhusvegen er vist som felles for næringsvirksomheten innenfor SF1.
- O\_PA1 er utvidet fra 220m2 til 645 m2.
- Formålet for nytt leilighetsbygg har skiftet fra kombinert bolig/forretning/kontor til sentrumsformål (SF1). Det er blitt utvidet fra 2,5 da til 2,9 da.
- Tiltakshaver har kjøpt gnr/bnr 15/409. Planområdet er utvidet med 0,4 da.
- Det er lagt inn bestemmelsesområde #1 for å sikre uteoppholdsareal i 1. etasje i leilighetsbygget.
- Areal av fortau FO3, som leder til fotgjengerovergang over Bedehusvegen i nord, er flyttet noe lenger nord for å få til 2 stk. sideparkering her.
- I planbestemmelsene er det lagt inn i punkt 3.1.11 at illustrasjonsplanene for uteområdene (lek og uteopphold) skal ligge til grunn for senere utomhusplaner i byggesak. Det skal sikre at de kvalitetene som vises i illustrasjonene videreføres til det ferdige produktet.
- Siden det ikke foreligger en godkjent gatebruksplan for Rådhusvegen tas det inn i planbestemmelsene at mulig møblering og beplantning av samferdselsarealene o\_GG1 og o\_AVG1 skal vises i utomhusplanen. Videre tas det inn i planbestemmelsene at o\_GG1, f\_PP6 og o\_AVG1 skal opparbeides i henhold til gjeldende gateløps linjer langs det kvartal som søkes utbygd for før ny bebyggelse innenfor sentrumsformål kan tas i bruk.
- Det er ellers gjort justeringer i planbestemmelsene og planbeskrivelsen etter de endringene som er gjort. De ses i dokumentene med rød skrift.



Figur 3: Her er plankartet som ble lagt frem for 1. gangsbehandlingen. De røde strekene over er det nye planforslaget, slik at en ser klarere hva som er endret. Nytt revidert plankart til høyre.

### **Kommunalsjef teknisk sin samlede vurdering på bakgrunn av de innkomne uttalelser og merknader:**

Planforslaget er forholdsvis mye endret siden det ble fremmet til 1. gangsbehandling. Det er også utvidet. Disse endringene påvirker ikke de vurderingene som ble gjort til blant annet naturmangfold og VA – løsninger som fremgikk av saksfremlegg til 1. gangsbehandlingen. Det er derfor ikke repetert her.

#### Lek- og uteopphold:

På grunn av utvidelsen av planområdet, og av leilighetsbygget, er det lagt ved nye sol/skyggediagram.

Areal til park er utvidet på bakkeplan, og det er vedlagt illustrasjoner av uteområdene på bakkeplan og i 2. etasje som gjøres retningsgivende for utformingen av arealene i planbestemmelsene. Dette sikrer at de kvalitetene som er vist i illustrasjonene videreføres til utomhusplanen i byggesaken og til slutt til det ferdig opparbeidede produktet.

Administrasjonen har lagt vekt på at Åkraparken ligger like i nærheten av planområdet (90 – 130 meter). Det er vurdert at eldre barn og ungdom heller vil gå dit, enn rett utenfor leilighetene hvis de skal drive med aktiviteter. Det er derfor akseptert at mesteparten av arealene til lek, er tilrettelagt for de yngre barna.

Med tanke på at uteoppholdsarealene er delt i to etasjer, ett areal på bakkeplan og ett areal i 2. etasje, er ikke administrasjonen negativ til dette. I et folkehelseperspektiv kan det være positivt at et av arealene er tiltenkt beboerne i leiligheten alene. O\_PA1 på bakkeplan er et offentlig areal, og vil bli benyttet som et offentlig areal. Det vil være en mye større gjennomtrekk av mennesker i dette arealet, enn arealet som er i 2. etasje og dermed mer «privat» enn den offentlige parken.

Det at parken er offentlig er ikke negativt, det er tvert imot svært positivt med tanke på møteplasser og sosial omgang. Derimot, for beboerne, hvis de ønsker seg et område de kan trekke seg tilbake på, og kanskje de bare ønsker å drøse med et par naboer, kan det å ha et mer privat område være ønskelig. Også for barn kan det være positivt med et område som vil være mindre travelt og ha færre fremmede mennesker. Barn har like stort behov for perioder med ro, som voksne mennesker har. Det gir også en større trygghetsfølelse med et område som er felles for beboerne i leilighetsbygget og ikke umiddelbart tilgjengelig for enhver som passerer.

Endringene er gjort for å imøtekomme innsigelsene fra Rogaland fylkeskommune og Statsforvalteren i Rogaland.

#### Parkering:

Parkering til boenhetene løses i parkeringskjeller.

Parkeringsareal til næringen løses på overflaten. Det stilles ikke krav om flere parkeringer enn det som finnes i dag. Det er i henhold til overordnede retningslinjer. Det er plass til totalt 48 parkeringsplasser i planforslaget, samt noe kantparkering/sideparkering. Dette er innenfor tidligere inngåtte avtaler hvor kommunen har forpliktet seg til å holde en del offentlig parkering på stedet. Parkering på bakkeplan blir dermed uendret fra dagens situasjon.

#### Kultur:

Kommuneantikvaren ønsker at deler av bygningene skal tas vare på ved rivningen. Dette gjelder blant annet dører og vinduer, slik at disse kan gjenbrukes på renoveringsprosjekter andre steder i kommunen. Dette er egentlig en god løsning, men ikke noe vi kan ta høyde for i planforslaget. Foreningen Gamle Skudeneshavn eller kommuneantikvaren selv kan inngå avtale med tiltakshaver om at de ønskete delene reddes og lagres for gjenbruk. Tiltakshaver kan også ta kontakt dersom dette er noe de er interessert i. Gjenbruk av slike deler vil gi prosjektet en bedre miljøprofil.

Det vil også være til hjelp i bevaringen av andre bygninger i kommunen, som ønskes bevart. Originale deler til slike bygninger kan være vanskelig å få tak i, men svært mye verdt for den senere verdien av bygningen. De har ikke bare en opplevelsesverdi, men en verdi som et informasjonsobjekt om tidligere tider. Som informasjonsobjekt har de høyest verdi med flest mulig originale deler.

#### **Kommunalsjef teknisk sin samlede vurdering og konklusjon:**

Som det fremgår av de innkomne uttalelser og merknader, har høringsrunden avdekket visse konflikter knyttet til arealbruken innenfor planområdet. Kommunalsjef teknisk vil i denne forbindelse vise til gjennomgangen av de enkelte innspill med kommentarer, samt overstående vurderinger.

Det foreligger innsigelse fra Rogaland fylkeskommune og Statsforvalteren i Rogaland mot det foreliggende planforslag. Kommunalsjef teknisk er av den oppfatning at det ikke er konflikt med vesentlige kommunale interesser om planforslaget endres i samsvar med det som er sagt i uttalelsen fra fylkesordføreren og statsforvalteren.

Planforslaget er som følge av behandlingen av uttalelser og merknader vesentlig endret når det gjelder arealdisponering. Disse endringene er etter kommunalsjef teknisk sin oppfatning så omfattende at de betinger at planforslaget legges ut til nytt offentlig ettersyn.

#### Før sluttbehandling:

Rekkefølgekrav om opparbeidelse av Rådhusvegen:

I planbestemmelsene er det rekkefølgekrav til at det ved opparbeidning av o\_GG1, f\_PP6 og o\_AVG1 må Rådhusvegen opparbeides iht. gjeldende gateløps linjer langs det kvartal som søkes utbygd for før ny bebyggelse innenfor areal avsatt til sentrumsformål kan tas i bruk.

Ordlyden «gjeldende gateløps linjer» kan bli vanskelig å forholde seg til, da det kan diskuteres hva dette egentlig betyr. Det vil også være lite hensiktsmessig hvis det betyr at det skal opparbeides i henhold til dagens veilinjer, hvis man da kort tid senere må ta det opp igjen for å opparbeide det etter gjeldende planer.

Administrasjonen anbefaler at ordlyden i bestemmelsen endres til:

«Ved opparbeiding av o\_GG1, f\_PP6 og o\_AVG1 må Rådhusvegen opparbeides iht. **gjeldende detaljreguleringsplan 2056 for Rådhusvegen, Åkra**, langs det kvartal som det søkes utbygd for før ny bebyggelse innenfor areal avsatt til sentrumsformål (bolig/forretning/kontor/tjenesteyting) kan tas i bruk.»

Ved en slik ordlyd må en ved utbygging forholde seg til den vedtatte linjeføringen for vegen. Det blir ingen tvil om eller diskusjon om hva bestemmelsen egentlig sier, eller hvor de omtalte linjene går.

Det gjøres oppmerksom på at det i godkjent detaljreguleringsplan 2056 Rådhusvegen, Åkra er et gjeldende krav til godkjent gatebruksplan før utbygging av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Dette kravet vil gjøre seg gjeldende for alle inngrep i samferdselsanleggene innenfor detaljreguleringsplan 2056, uansett ordlyd i planbestemmelsene i forelagte plan.

#### **Vedlegg:**

Plankart - 2084

Planbestemmelser - 2084

Planbeskrivelse - 2084

ROS analyse side 1

ROS analyse side 2

Illustrasjon uteoppholdsareal 2 etasje

Illustrasjon uteoppholdsareal bakkeplan

Soldiagram Mars

Soldiagram Juni

Oversiktsbilde av eksisterende parkering 15\_786

Parkering ute

Parkering

Situasjonsplan - parkeringskjeller

Situasjonsplan 1. etasje - Næring

Situasjonsplan 2. etasje - Bolig og felles uteareal

Situasjonsplan 3. etasje - Bolig

Situasjonsplan 4. etasje - Bolig

Snitt A og D

Snitt B og C

Avtale med Bedehuset

Fasade Sør og Øst

Fasade Nord og Vest

Merknadsvurdering

Uttalelse fra Fylkesmannen\_Statsforvalteren

Uttalelse fra Mattilsynet

Uttalelse fra Rogaland fylkeskommune

Uttalelse fra Statens vegvesen

Merknad 1 - Haver Advokatfirma AS

Merknad 2 - Olav Hauge

Kartlegging - Kommunal parkeringstelling (01.09.2020)

Åkraparken - som områdelekeplass, aktivitetsflate og rekreasjonsområde



**Saksbehandler:** Elin Davidsen

**Kommunedirektør/rådmann:** Øystein Hagerup

| Saksnr. | Utvalg                       | Møtedato   |
|---------|------------------------------|------------|
| 041/23  | Hovedutvalg teknisk og miljø | 02.05.2023 |

### Samlesak for referatsaker

#### Underliggende saker:

016/23, Klageavgjørelse i regulerings sak - Karmøy - plan 2126 - Tverrbekkevegen Åkra - detaljregulering Amfi Terrasse 13/73, 80, 117 mfl. boliger

017/23, Plan 3042 - svar fra statsforvalteren på henvendelse om lovlighetskontroll - Ytraland industriområde/Sundvegen 561 - gnr. 74/77 mfl - detaljregulering



KARMØY KOMMUNE

Dato: 20.04.2023

Arkivsak-ID.: 23/3696

JournalpostID: 23/18250

**Saksbehandler:** Elin Davidsen

**Kommunedirektør/rådmann:** Øystein Hagerup

| Saksnr. | Utvalg                       | Møtedato   |
|---------|------------------------------|------------|
| 042/23  | Hovedutvalg teknisk og miljø | 02.05.2023 |

**Samlesak for spørsmål**