



Innkalling

Utvalg:	Hovedutvalg teknisk og miljø
Møtested:	Rådhuset, formannskapssalen
Dato:	30.05.2023
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.

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

Sak 44/23

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

Oppmøte innenfor tidsrommet kl. 14.05 - 14.25.

Sak 52/23

Plan 262-13 - gnr. 15/6 - Plan 262-13 - til godkjenning - Åkrehamn øst - endring av detaljregulering

Oppmøte: Gjerdestykke 56, innenfor tidsrommet kl. 14.55-15.15.

Sak 45/23

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

Oppmøte: Nesavegen 75, innenfor tidsrommet kl. 15.40 -16.00.

Saksliste

Sak nr.	Sakstittel
043/23	Revidering av byggeskikkprisen
044/23	Gnr. 86, bnr. 82 - vedtak i klagesak - Utfylling i sjø og brygge - Husøyvegen 143
045/23	Gnr. 57, bnr. 549 - vedtak i klagesak - dispensasjon for utvidelse av eksisterende veg - Skudeneshavn
046/23	Gnr. 107, bnr. 9 - vedtak i klagesak - Flytebrygge - Storevikvegen 16
047/23	Gnr. 148, bnr. 289 - vedtak i klagesak - Påbygg, saltak til flatt tak - Dovafjellsvegen
048/23	Gnr. 12, bnr. 135 - vedtak i klagesak - riving og oppføring av bolig med garasje - Nylandvegen 60
049/23	Gnr. 23, bnr. 13 - vedtak i klagesak - riving og oppføring av ny enebolig - Slettenesvegen 52

- 050/23 Gnr. 15, bnr. 977 - Rivingsarbeid,
ombygging/vedlikehold/fasadeendring av eks. hall - Åkravegen
125B
- 051/23 Gnr. 125, bnr. 2 - Spannhelgeland, avslag dispensasjon
boligtomt, klagebehandling
- 052/23 Plan 262-13 - til godkjenning - Åkrehamn øst - endring av
detaljregulering
- 053/23 Plan 3052 - plansak for offentlig ettersyn - Stølebuktvegen 10 -
detaljregulering
- 054/23 Samlesak for referatsaker
- 055/23 Samlesak for spørsmål

Karmøy, 16.05.2023

Rune Midtun
leder



Saksbehandler: Ane Steingilda Alvestad

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
043/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	30.05.2023

Revidering av byggeskikkprisen

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

Hovedutvalg for teknisk og miljø vedtar nye retningslinjer for byggeskikkprisen

Saksutgreiing

Bakgrunn for saken:

Byggeskikkprisen har blitt delt ut i mange år i Karmøy kommune. Vår oversikt over vinnere går tilbake til 1983. Byggeskikkprisen skal motivere til god byggeskikk og arkitektur, og kan deles ut årlig. Det er hovedutvalg teknisk og miljø som deler ut prisen. For å øke oppmerksomheten rundt god byggeskikk og byggeskikkprisen i kommunen prisen foreslås noen justeringer i både retningslinjer og gjennomføring av arbeidet med byggeskikkprisen.

Kommunedirektøren foreslår at byggeskikkprisen får en endring av retningslinjer, som forholder seg til vedtatte bærekraftsmål, et oppdatert grafisk uttrykk og en publikumsavstemming. Formålet med endringene er økt fokus på god byggeskikk, arkitektur og bærekraftige løsninger.

Slik foregår det i dag:

Hovedutvalg teknisk og miljø oppnevner et innstillingsutvalg som består av 3 personer fra hovedutvalget og 2 fagmedlemmer, en antikvar og en arkitekt.

Fristen for å komme med forslag er 1. november. Deretter møtes innstillingsutvalget for å gå gjennom alle innkomne forslag. Innstillingsutvalget enes om en kandidat og skriver en begrunnelse. Kandidaten, med begrunnelse, presenteres i hovedutvalg teknisk og miljø, som vedtar hvem prisen tildeles. Prisen deles ut under ordførerens nyttårsmottakelse i romjulen.

Prisen består av en plakett, et kunstverk og et diplom til arkitekt.

Forslag til endring:

Hovedutvalg teknisk og miljø oppnevner et innstillingsutvalg som består av 3 personer fra hovedutvalget og 2 fagmedlemmer, en antikvar og en arkitekt.

Fristen for å komme med forslag er 1. oktober. Deretter møtes fagmedlemmene i innstillingsutvalget for å plukke ut 3 prosjekter som nomineres til byggeskikkprisen. Det etableres en publikumsavstemming for å skape mer engasjement og oppmerksomhet rundt prisen. Etter at publikumsavstemmingen er gjennomført avholdes møtet i innstillingsutvalget. Publikumsstemmen teller som en stemme når innstillingsutvalget enes om hvilken kandidat som skal foreslås til å motta prisen.

Kandidaten, med begrunnelse, presenteres i hovedutvalg teknisk og miljø, der det vedtas hvem som mottar byggeskikkprisen. Prisen deles ut under ordførerens nyttårsmottakelse i romjulen.

Eksisterende retningslinjer:

1. Karmøy kommune – Hovedutvalg teknisk- kan dele ut årlig en byggeskikkpris for å motivere til øket innsats og forståelse for byggeskikk i kommunen.
2. Prisen deles ut til den som har oppført nybygg som både er arkitektonisk gode i seg sjøl, og som samtidig er godt tilpasset det eksisterende miljøet på stedet. Prisen kan også tildeles den som på en god måte har tatt vare på eldre bygninger og bygningsmiljø. Ved vurdering av nybygg bør det tas særskilt hensyn til byggetekniske løsninger som er positivt med tanke på miljøvern, herunder bl.a. valg av materiell og energiøkonomi. I tillegg til byggeskikkprisen kan der tildeles diplom til arkitekt.
3. Det står fritt opp til hovedutvalget å vurdere hvorvidt prisen skal deles ut hvert år.
4. Forslagsfrist for kandidater til byggeskikkprisen er 1. november hvert år. Forslaget sendes Karmøy kommune ved kommuneantikvaren og skal inneholde en kort beskrivelse av prosjektet og en begrunnelse for hvorfor prisen bør tildeles. Hovedutvalget kan også fremme egne forslag på prosjekter, men forslag må være fremmet innen innstillingsutvalget har startet sitt arbeid.
5. For en 4 års periode oppnevner hovedutvalg teknisk et innstillingsutvalg på 5 personer til å plukke ut det beste prosjekt. Utvalget består av 3 personer med 2 varamenn fra hovedutvalget, en konservator og en arkitekt. Innstillingsutvalget fremmer sitt forslag til hovedutvalg teknisk sammen med sin begrunnelse.
6. Det står hovedutvalg teknisk fritt til å tildele byggeskikkprisen til et annet prosjekt enn det som er foreslått fra innstillingsutvalget, men prosjektet skal være blant de forslag som er fremmet innen fristen.

Forslag til nye retningslinjer:

1. Karmøy kommune, ved hovedutvalg teknisk og miljø, kan årlig dele ut en byggeskikkpris. Prisen skal motivere til økt innsats og forståelse for god arkitektur og byggeskikk i kommunen.
2. Byggeskikkprisen kan deles ut til byggherre av et byggverk eller landskapsanlegg som har høy arkitektonisk kvalitet og er godt tilpasset sine omgivelser. Prisen kan tildeles prosjekter av ulik art, herunder nybygg, påbygg, tilbygg, ombygging, restaurering og tilbakeføring. I tillegg kan det tildeles diplom til prosjekterende. Det kan for hvert år bestemmes et tema for byggeskikkprisen, med tilhørende kriterier for tildeling av prisen det året.

Tema skal forankres i kommunens vedtatte bærekraftsmål

3. Byggeskikkprisen består av plakett, diplom og et kunstverk. Diplom kan også tildeles arkitekt og håndverker.
4. Det er fritt opp til hovedutvalget å vurdere om prisen skal deles ut hvert år.
5. Alle kan foreslå kandidater til byggeskikkprisen. Forslagsfrist er 1. oktober hvert år. Forslaget skal inneholde en kort beskrivelse av prosjektet, en begrunnelse for hvorfor

prisen bør tildeles samt foto. Hovedutvalget og administrasjonen kan også nominere kandidater, men forslag må være fremmet innen fristen.

6. For en 4 års periode oppnevner hovedutvalg teknisk- og miljø et innstillingsutvalg på 5 personer til å plukke ut det beste prosjektet. Utvalget skal bestå av 3 personer med 2 varamenn fra hovedutvalget, samt 2 fagmedlemmer- en antikvar og en arkitekt. Innstillingsutvalget fremmer sitt forslag til byggeskikkprisen til hovedutvalg teknisk- og miljø, sammen med begrunnelse.
7. Det skal avholdes en publikumsavstemming med minst 3 prosjekter som er plukket ut av fagmedlemmene. Publikumsstemmen teller som en stemme i innstillingskomiteen.

Kommunedirektøren sin konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler foreslått omlegging av gjennomføring av byggeskikkprisen, samt forslag til nye retningslinjer.



Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
036/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	02.05.2023
044/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	30.05.2023

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.

Hovedutvalg teknisk og miljø 02.05.2023:

Behandling:

Forslag til vedtak i sak HTM 36/23 utfylling i sjø 86/82 Husøyveien 143., foreslått av Trygve Hagland, Karmøylista

Saken utsettes for befaring.

Naturforvalter Peder Christiansen orienterte.

Haglands utsettelsesforslag vedtatt med 7 stemmer mot 2 (KrF, MDG).

HTM- 036/23 Vedtak:

Saken utsettes for befaring.

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 Treholmskjær 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 rødnebbternen 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 kompensierende 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 kompensierende 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: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
035/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	02.05.2023
045/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	30.05.2023

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.

Hovedutvalg teknisk og miljø 02.05.2023:

Behandling:

Forslag til vedtak i sak HTM 35/23 Disp for utvidelse av eksisterende vei 57/549 Skudeneshavn., foreslått av Trygve Hagland, Karmøylista
Saken utsettes for befarung.

Haglands utsettelsesforslag enstemmig vedtatt.

HTM- 035/23 Vedtak:

Saken utsettes for befarung.

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 boligenheter. 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 maksgrense 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 trafiksikkerheten 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
046/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	30.05.2023

Gnr. 107, bnr. 9 - vedtak i klagesak - Flytebrygge - Storevikvegen 16

Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 64/23.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for videre klagebehandling.

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

I delegert sak nr. 64/23 ble det gitt avslag på søknad om plassering av flytebrygge. Avslaget ble hjemlet i plan- og bygningsloven § 1-8, vedørende forbud mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen, samt § 11-6, herunder formål i sjø. Vedtaket ble pålagt av tiltakshaver.

Klagen

I klagen fremkommer i hovedsak følgende:

«Denne siste reviderte søknaden ble ikke sendt til høring og avslått nesten med en gang, er kjempe stor reduksjon i forhold til den originale søknaden og jeg føler den ikke ble sett på og tatt til betraktning. da den nå er i tråd med kommuneplanens bestemmelser hvor "størrelsen skal være tilpasset bryggas primærfunksjon som fortøyningsplass for båt. Brygga vil ikke ha en betydning for nedbygging av strandsonen da den ligger i flukt med eksisterende brygge.»

Jeg har redusert søknaden fra opprinnelig plan" 5 meter fra kaien og 8 meter videre ut, totalt 13 meter ut og 2,5m bredt. Ble anbefalt reduksjon.

Revidert 1 som jeg da reduserte det til 9 meter ut "fjernet landgangen" og 2,5 meter i bredden, Ble anbefalt videre reduksjon

Revidert 2 til nå å være 3 meter ut totalt og 8 meter i bredden "som Naturforvalteren har anbefalt", dvs at jeg har lagt flytebrygga på langs med kaien min som en flytende forlengelse uten ankerkjettinger for å få litt dybde til båtene mine.

Der vil kaien ikke være i veien for ålegress engen da det er sandbunn under der og jeg trenger ikke kjettinger utover. Bare gjenta at det vil ikke bli noe som kommer over ålegress engen.

Jeg fjernet fortøynings blåsene da jeg kjøpte hytta, men må jo sette disse ut igjen hvis jeg ikke har nok dybde til båten.

Vil også gjerne nevne at i Storevika så har seilforeningen store flytebrygger og alle nabo hyttene nord for min hytte har også flytebrygger, så synes det er litt trist at jeg som eneste ikke får utnyttet bryggen min skikkelig " under 50 cm på lav vann.

Karmøy kommune sier jeg kan bruke seilforeningen sine plasser eller røyksund båtforening.

Dette synes jeg var en merkelig uttalelse da seilforeningen ikke tillater motorbåter og røyksund båtforening har ventelister og 20 min gåtur fra hytten. Når jeg har allerede en kai som jeg bruker.»

Uttalelser fra sektormyndigheter:

Statsforvalteren i Rogaland har uttalt seg to ganger:

23.09.22:

«I 100-metersbeltet lang sjø skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen utdyper plan- og bygningsloven og gir statlige føringer for kommunens planlegging og saksbehandling. Planlegging i strandsonen skal ta hensyn til naturmangfold og verdifulle

forekomster av naturtyper og arter skal tas vare på. Flytebryggen med ankerkjettinger går inn i en ålegrasforekomst med verdi svært viktig. Ålegras har en svært sentral økologisk funksjon og er viktig gyte- og oppvekst- og leveområde for fisk og andre marine arter. I Førresfjorden er det også registrert et større gyteområde for torsk som er klassifisert som regionalt viktig. Dette må ses i sammenheng med ålegrasengene, da yngel fra gyteområdet bruker ålegrasenger som oppvekstområder. Det vil derfor være svært uheldig at tiltaket går inn i en svært viktig ålegraseng. Da det er flere brygger i området, kan en eventuell dispensasjon i denne saken gi uheldige føringer for lignende saker i området, noe som kan øke belastningen på ålegrasengen ytterligere. Tiltak i strandsonen bør samles. Vi viser i denne sammenheng til at det allerede er etablert en større småbåthavn like i nærheten av omsøkt tiltak.

Basert på overnevnte vurderinger, fraråder Statsforvalteren at det gis dispensasjon.»

02.12.22:

«Statsforvalteren fastholder våre vurderinger i brev datert 23.09.2022. Brygga vil fortsatt komme i konflikt

med en ålegraseng med svært viktig verdi. Vi vil derfor fraråde at det gis dispensasjon.»

Fiskeridir.:

«Utover å vise til vår tidligere uttalelse datert 12.9.2022 ønsker vi å peke på at av generelt hensyn til marint

biologisk mangfold vurderes flytebrygge som bedre enn brygger forankret til sjøbunnen samt at man bør

unngå mudring o.a. inngrep på sjøbunnen. Men brygger og båter skygger for lystilgang for ålegras, og

reduserer dermed vekstpotensialet samt at båtmotorer og annet ofte medfører direkte påvirkning på ålegras i

grunt vann samt ulike typer forurensning. Grunne sjøområder med ålegras er en begrenset og utsatt naturtype

langs kysten i Sør Norge. Det er derfor viktig at ålegrassamfunn tas vare på. Det er videre knyttet internasjonale forpliktelser til naturtypen ålegraseng. For øvrig deler vi naturforvalter i kommunen sin vurdering.

Videre ønsker vi å peke på at det følger som oftest en fordel for søker ved eventuell dispensasjon, men det må

kunne pekes på faktiske allmenne fordeler, jf. pbl § 19-2 annet ledd om interesseavveining, for å kunne

vurdere å gi dispensasjon. Det må foreligge en klar overvekt av fordeler for å kunne vurdere om det skal gis

dispensasjon, og man skal trekke inn en bredere vurdering enn bare fordelene for den enkelte søker. Ved en

søknad om dispensasjon vil fordelene for den enkelte alene ofte ikke oppveie ulempene for de offentlige

interessene som ligger bak forbudet og reguleringene. Det er heller ikke nok at man ikke kan peke på ulemper

for andre interesser. Søknaden og begrunnelsen i dispensasjonsvedtaket må også gi grunnlag for å kunne skille

saken fra saker hvor en skal følge hovedregelen om at tiltaket ikke er tillatt.

En bærekraftig forvaltning av kystområdene tilsier at man bevarer soner med verdifull eller høy biologisk

produksjon i sjø, som grunne sjøområder. Slike hensyn bør vektlegges sterkere enn hensynet til utøvelse av båt

og friluftsliv mv. Behov for båtplasser bør søkes dekket ved å plassere brygger og småbåthavner på dypere

vann og der de forårsaker minst mulig negativ påvirkning på miljøet, og samles på færre og større anlegg

fremfor å belaste mange områder ved at hver eiendom med grense til sjø skal ha, og stadig flere og for større

båter, egne bryggeplasser.

Vi viser også til «Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen» pkt. 6

annet ledd: «Avklaring av arealbruk i strandsonen skal skje gjennom planlegging, og ikke gjennom enkeltvis

dispensasjoner.» Strandsonen må vurderes i et helhetlig og langsiktig perspektiv, og kommunen må vurdere

hvilke presedensvirkninger en slik sak kan gi. En bærekraftig forvaltning av kystområdene tilsier at man

bevarer soner med verdifull eller høy biologisk produksjon i sjø, slik det ofte er i grunne sjøområder nær land.»

Stavanger maritime museum:

«Vi har vurdert søknaden og har ingen merknad til tiltaket utover å minne om tiltakshavers stanses- og

meldeplikt.

Stanses- og meldeplikt

Om det under arbeidet oppdages kulturhistorisk materiale som kan være vernet eller fredet (for eksempel

vrakdeler, fiskefeller, keramikk, bearbeidet flint, glass, kritt Piper eller annet), må arbeidene straks stanses og

kulturminnemyndighetene varsles, jf. kml §8 og §14. Tiltakshaver plikter å underrette den som skal utføre

arbeidene om dette, men står også selv ansvarlig for at det blir overholdt.»

Uttalelse naturforvalter

Det er bedt om ny uttalelse fra naturforvalter i forbindelse med klagesaken:

«Konklusjon: Tiltaket er i et område med kartlagt ålegrasforekomst med verdi «Svært viktig». Det finnes få

kartlagte forekomster av en slik størrelse i kommunen. Bryggen med tilhørende begroing og båter kan stjele

en bit av ålegrasengas habitat (leveområde) ved å skygge for lyset. Faren for presedensvirkning og en bit for

bit-nedbygging av strandsonen og forstyrrelse av ålegrasenga i Storavika er til stede og må vektlegges.

Strandsonen må forvaltes i et helhetlig og langsiktig perspektiv slik at marint naturmangfold ivaretas for

fremtiden.

Det søkes om å bygge flytebrygge på eiendom med gnr/bnr. 107/9 i Storavika, Lindøy. Søknaden er revidert to

ganger med påfølgende avslag. Nå klager søker på avslaget. Søknad er revidert i to omganger der

utforming og

størrelse på bryggen er justert og redusert. Naturforvalter har gitt uttalelse i saken begge ganger. Denne

uttalelsen blir en oppsummering, men også en mer utdypende forklaring av områdets naturmangfold og

tiltakets potensielle konsekvenser, spesielt for ålegrasenga.

Området er sjekket i Temakart-Rogaland og Artskart der man kan finne oversikt over registrerte naturverdier,

som viktige naturtyper og rødlista arter. Her kommer det frem at det er kartlagt og registrert en

ålegrasforekomst med verdi «Svært viktig»(høyeste verdi) i så godt som hele Storavika. Forekomsten er også

blant de største og viktigste registrerte i kommunen, og overlapper også med et større gytefelt for torsk. NB:

Ålegras (Zostera marina) må ikke forveksles med brunalgen martaum (Chorda filum) som ofte kalles «ålegras»

på lokalt folkemunne. Dette er to vidt forskjellige arter med ulike krav til leveforhold.



Ålegraseng. Foto: Jonas Thormar/Havforskningsinstituttet.

Ålegrasengene regnes som viktige økosystemer og er både hjem og matfat for en rekke andre marine arter.

Mange ulike fisk, krepsdyr og skjell bruker ålegrasengene som oppvekstområde. Disse engene ofte kalt

barnehage for kysttorsken eller havets regnskog. På ålegraset finnes det alger og små dyr som gir god mattilgang for fisken. I tillegg er det flere fugler som finner mat ved å beite direkte på ålegraset, slik

som

svaner og ender. Ålegrasengene har også andre viktige funksjoner. De tar opp CO₂, demper bølger og holder

sand og mudder på plass. Med andre ord finnes det rikelig med gode grunner til å ta vare på ålegrasengene.

Ålegraset trives ikke hvor som helst. Det vokser kun på sand/mudderbunn og helst i lune bukter. Det trives

ikke i åpne og bølgeeksponerte områder. Dessverre er det også i de lune og beskyttede buktene at vi

mennesker også gjerne vil bygge i strandsonen. Det er derfor viktig å ta vare på kjente, store forekomster der

forholdene utgjør et godt habitat. Storavika er et eksempel på dette. Merk at ålegrasengene visner ned i

vinterhalvåret og ikke kan sees hele året. De kan også variere i størrelse og utbredelse fra år til år. Det betyr at

det er utfordrende å sette en grense for nøyaktig hvor den aktuelle enga er og ikke. Derfor må man regne hele

Storevika som ålegrasområde fra ca. 2 meters dybde. Engene trenger lys for å drive fotosyntese. Alt som kan

skape dårligere lysforhold er ødeleggende. Dette gjelder gjenstander som bygninger, båter, flytebrygger og

utriggere som gir skygge på sjøbunnen. I tillegg vil også gjenstander på tauverk og ankerkjettinger, som tare

eller blåskjell, gi mindre sollys til sjøbunnen. En flytebrygge med eventuelle båter skaper skygge og kan gi

grobunn for tang og tare, noe som gir ytterligere skygge for ålegraset.

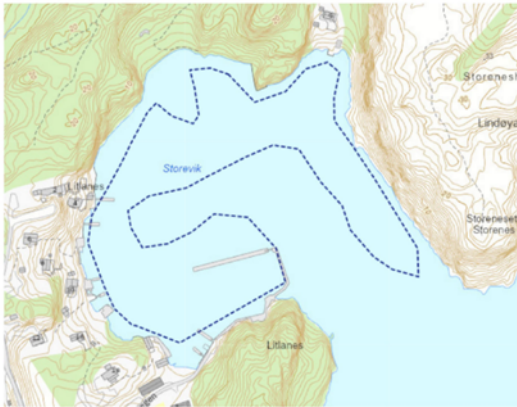
Det er ikke registrert rødlista arter i umiddelbar nærhet, men det er registrert flere rødlista sjøfugler, f.eks.

fiskemåke, hettemåke og gråmåke, i området rundt Lindøy som vi må regne med har sitt leveområde i

nærheten. Fuglene risikerer derimot ikke å bli direkte negativt påvirket av tiltaket i samme grad som

ålegrasenga kan bli. Ut fra naturmangfoldloven § 8 om kunnskapsgrunnlag vurderes dette til å være godt nok i

forhold til tiltakets størrelse. Førre-var-prinsippet i nml. § 9 kommer derfor ikke til anvendelse.



Kart fra Temakart-Rogaland med kartlaget «Marin natur». Stiplet linje viser kartlagt ålegrasforekomst. Siden ålegraset kan flytte seg noe mellom ulike år, kan man ikke gå utfra at denne grensen er permanent/nøyaktig.

Søker legger vekt på at «alle» nabohytter har flytebrygger. Med et par unntak, er alle eksisterende brygger,

småbåhavn og andre tiltak i strandsonen oppført før naturmangfoldloven (nml) ble vedtatt i 2009. På denne

tiden hadde man ikke det samme lovverket for å ta hensyn til naturmangfold slik vi har i dag. I dag skal nml. §§

8-12 legges til grunn ved utøving av offentlig myndighet, dvs. at omsøkte tiltak som kan berøre naturmangfold,

skal vurderes etter flere prinsipper i naturmangfoldloven. Fordelene med tiltaket skal også være klart større

enn ulempene for å få dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen, jf. plan- og bygningsloven §§ 1-8. Her er

det fordeler for allmennheten som skal vektlegges, ikke fordeler for tiltakshaver selv.

Strandsonen i Storevik er under press fra lignende tiltak. Det ble nylig gitt avslag på en annen søknad om en ny

brygge i Storevik. Faren for presedensvirkning og bit for bit-nedbygging av strandsonen dersom ett tiltak

godkjennes er med andre ord til stede. Det kan få større negative konsekvenser for ålegrasenga. Det finnes

allerede en rekke inngrep i Storevika som potensielt stjeler en bit av habitatet til ålegraset. Hvert lille tiltak

krymper habitatet ytterligere. Jf. nml § 10 skal den samlede belastningen på økosystemet vurderes. Her kan

den bli stor. Strandsonen må forvaltes i et helhetlig og langsiktig perspektiv slik at viktige marine

naturtyper

holdes intakt også i fremtiden. I et økosystem henger alt sammen. Dersom ålegrasengene bit for bit ødelegges

og reduseres i areal og antall forekomster, vil det på sikt ha store negative konsekvenser både for

fiskeriressurser og fugleliv, og vi kan få en fattigere kyst. Dette må vektlegges tyngre enn behovet for private

brygger ved fritidsboliger.

Søker har i to omganger revidert byggesøknaden etter å ha fått avslag. I siste reviderte søknad er bryggen

kortet ned og snudd slik at den strekker seg kortere ut fra land. Lengden på ankerkjettinger er også redusert fra opprinnelig søknad. Dette er bedre alternativ med tanke på minst mulig forstyrrelse av ålegraseng

sammenlignet med opprinnelige tegninger. Likevel må man gå utfra at alle tiltak i sjø i Storavika kan ha

negative påvirkninger på ålegrasenga.»

Vurdering

Plassering av flytebrygge er søknadspliktig i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1 første ledd bokstav a), jf. § 20-2. Eiendommen er uregulert og er i kommuneplanen avsatt til fritidsbebyggelse på land, og friluftsområde i sjø. Flytebrygga er dermed avhengig av dispensasjon fra formål i sjø. Tiltaket er videre avhengig av dispensasjon fra pbl. § 1-8, vedrørende forbud mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen.

Det følger av pbl. § 19-2 at «kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i

eller i medhold av denne lov.» Det følger videre av pbl. §19-2 at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene

bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensyn i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. I

tilllegg må fordelene være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

I klagen vises i hovedsak til at søknaden er revidert flere ganger, og brygga vil ikke være i veien for ålegras-enga, samt at i Storevika så har seilforeningen og alle nabohyttene flytebrygger.

Det må først vurderes om hensyn bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt. Hensyn bak bestemmelsene er i stor grad sammenfallende og vurderes samlet.

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.

Eiendommen er bebygd med fritidsbolig og eksisterende brygge. Omsøkt tiltak omfatter flytebrygge på langs, på utsiden av eksisterende brygge. Området er for øvrig bebygd med fritidsboliger og brygger. Kommunen kan ikke se at hensyn til friluftsliv blir vesentlig tilsidesatt ved omsøkt tiltak, da området i liten grad er tilgjengelig for friluftsliv og allmenn ferdsel. Omsøkt flytebrygge vil videre ikke føre til endring av privatisering av eiendommen. Det må videre vurderes om hensyn til naturmiljø blir vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon.

Omsøkt eiendom er plassert i Storevika. Naturforvalteren påpeker at dette er et område med kartlagt ålegrasforekomst med verdi «Svært viktig». Det finnes få kartlagte forekomster av en slik størrelse i kommunen. Omsøkt tiltak med tilhørende begroing og båter kan stjele en bit av ålegrasengas leveområde ved å skygge for lyset. Forstyrrelse av ålegrasenga må vektlegges i dispensasjonsvurderingen.

Kommunen har forståelse for klagers frustrasjon ved at flere av naboene i området har flytebrygger, mens han selv har fått avslag. Kommunen viser imidlertid til at de øvrige flytebryggene er oppført før det var et krav at naturmangfoldsloven skulle vurderes. Hensyn til naturmangfold er nå noe kommunen er pliktig til å vurdere i alle søknader. For øvrig er også regelverket for tiltak/dispensasjon i strandsonen kraftig innstrammet i senere tid. Selv om klager har vist vilje til å imøtekomme krav ved å redusere brygga i flere omganger, og at omsøkt tiltak etter siste revidering er relativt lite, så kan ikke kommunen se bort fra de sterke naturhensynene som gjør seg gjeldende i saken. Kommunen vurderer dermed at hensyn bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt.

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. 64/23. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 107, bnr. 9 - Klage på avslag på søknad om flytebrygge

Gnr. 107, bnr. 9 - Klage på avslag på søknad om flytebrygge

Avslag - Flytebrygge med ankerkjettinger - gnr. 107 bnr. 9 - Storevikvegen 16

Situasjonsplan

Gnr. 107, bnr. 9 - Flytebrygge - Klage på avslag - Uttalelse fra naturforvalter

Gnr. 107, bnr. 9 - Ønsker søknaden behandlet

Gnr. 107, bnr. 9 - Supplering av søknad

Følgrebrev - Varsel om avslag

Gnr. 107, bnr. 9 - Fiskeridirektoratet - Uttalelse til revidert søknad om dispensasjon

Gnr. 107, bnr. 9 - Uttalelse fra Stavanger Maritime Museum

Gnr. 107, bnr. 9 - Uttalelse fra Statsforvalteren i Rogaland

Revidert søknad - Uttalelse fra naturforvalter

Gnr. 107, bnr. 9 - Revidert søknad

Situasjonsplan

Kart - Plan og Sjøareal

Gnr. 107, bnr. 9 - Uttalelse fra Karmsund Havn IKS

Gnr. 107, bnr. 9 - Uttalelse fra Statsforvalteren i Rogaland

Gnr. 107, bnr. 9 - Uttalelse fra Fiskeridirektoratet

Gnr. 107, bnr. 9 - Flytebrygge med ankerkjettinger - Uttalelse fra naturforvalter

Gnr. 107, bnr. 9 - Flytebrygge med ankerkjettinger - Storevikvegen 16

Tiltakshavers samtykke

Gjenpart nabovarsel

Kvittering for nabovarsel

Situasjonsplan

Flytebrygge

Erklæring om ansvarsrett - PRO KVALA ARKITEKTER AS

Gjennomføringsplan



Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
047/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	30.05.2023

Gnr. 148, bnr. 289 - vedtak i klagesak - Påbygg, saltak til flatt tak - Dovafjellsvegen

Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 25/23.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

I delegert sak nr. 25/23 ble det gitt avslag på søknad om på- og ombygging av enebolig. Vedtaket ble påklaget av ansvarlig søker.

Klagen

Klager viser til at de ikke er enige med kommunen i at de bygde omgivelsene er ensartet, da dette området består av variert bebyggelse med slake og bratte saltak med og uten ark, valmtak og flate tak, som har én etasje til tre etasjer. Det vises videre til at huset på toppen også er en del av dette området og bidrar til strøkets karakter selv om det er en frimerkeregulering som har egne regler. Klager fremhever også at ombygging/endring av eksisterende bygningsmasse vil ha en positiv miljøeffekt, samt at det er tatt utenforliggende hensyn knyttet til presedens.

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Nabomerknader

Eier av 148/547 har følgende merknad:

«Tiltaket er ikke iht reguleringsplan for området. Avvikene har vesentlig betydning for nabolaget, da området er preget av samstemming bebyggelse, eneboliger med saltak, i tråd med de naturlige linjene i terrenget.

Dersom avviket hadde kunne blitt gjennomført, ville dette medført at naboene mot øst hadde mistet både sollys og sikt. Det søkes om en betydelig økning av gesimshøyde utover gjeldende regulering, samt avvikende takkonstruksjon ift reguleringsplan. Norheimskogen er ett etablert boligområde som ikke er tjent med at det åpnes for avvik i reg.plan i denne størrelsesorden, da det vil skape presedens for fremtidige søknader.

Til slutt vil vi nevne at ansvarlig søker ikke har vært på befaring, og derav ikke har belegg for sine påstander vedr. endring i utsiktsforhold.»

Eier av 148/533 har følgende merknad:

«Når det gjelder beskrivelse av hva nabovarselet gjelder er selvfølgelig høyden med over 1m ikke akseptabelt.

Vi forholder oss til dispensasjon fra reguleringsplan paragraf 7 med økt gesimshøyde som vi ikke godtar.

Ny bygning med fasadeendringer vil få innvirkning på vår utsikt og sol.

Byggets nye fasade blir veldig dominerende i vår disfavør.

Vi vil hevde at vi har solid forvaltningspraksis for at et tiltak bare kan gjøres til ugunst for oss dersom det er av

vesentlig betydning for utbygger.

Dvs at vår ulempe er ubetydelig i forhold til utbygger sin fordel.

I dette tilfelle vil vår ulempe og vår eiendom sin verdireduksjon måtte veie tyngre enn utbyggers ønske.»

Ansvarlig søker har gitt tilsvaret til merknadene:

«Endringen av boligen vi søker tillatelse til, vil endre utsikten fra bakenforliggende eiendommer.

Vedlagte

perspektiv viser likevel at utsikten som Kvitabergvegen 6 har mot vest og sør, ikke vil bli påvirket av tiltaket. Det

vil derfor etter vårt syn ikke endre utsikten utover det som er ventelig i et boligfelt. Reguleringsplanen er svært

gammel og lite tilpasset dagens situasjon. Et eksempel på dette er at den regulerte utnyttelsesgraden ikke

lenger er relevant, da den er erstattet av en egen bestemmelse i kommuneplanen. Vi er ikke enig med Kaldheim

i at området er preget av «samstemmig bebyggelse med saltak». Kaldheim har selv valmtak, og det er flere hus

i dette området som har flatt eller tilnærmet flate tak. I Kvitabergvegen 4 (sør for Kaldheim) er det bygd en stor

funkisbolig med flatt tak, på en eksponert tomt. Og i umiddelbar nærhet til tiltaket kan vi nevne Dovamyrsvegen 7, Dovafjellsvegen 6 og 8 og Kvitabergvegen 8. Dette betyr at eiendommene som tiltakshaver

er gjenboer eller nabo til, i hovedsak er bebyggelse med annen takform enn den nabo beskriver.

Gesimshøyden

vi søker tillatelse til er også underordnet høyden på boligen på nabotomten i nord, Dovafjellsvegen 9.

Eier av

Kvitabergvegen 8 hevder at påbygget vil ta både utsikt og sol fra deres eiendom. Vedlagte perspektiver viser

derimot at solforholdene ikke blir nevneverdig påvirket av tiltaket. Høyden på dagens bolig i Dovafjellsvegen 7

tar allerede utsikt fra Kvitabergvegen 8. Siden tiltaket ikke fører til at bygningens plassering endres, vil utsikten

de har mellom Dovafjellsvegen 7 og 9 være uendret.»

Vurdering

På- og ombygging av enebolig er søknadspliktig i medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 20-1 første ledd bokstav a), jf. § 20-2. Eiendommen er omfattet av reguleringsplan nr. 502-Norheimskogen, godkjent 02.07.1968. I planbestemmelsene § 7 fremkommer følgende:

«Gesimshøyden skal ikke overstige 4,25 m for hus med takvinkel over 30 grader målt fra det tilgrensende terrengs høyeste punkt. For hus med takvinkel under 30 grader skal gesimshøyden ikke overskride 3,5 m.»

I dette tilfellet er boligen prosjektert med flatt tak, og det er dermed gesimshøyde på 3,5 m som er

gjeldende. Det er søkt om dispensasjon for en gesimshøyde på 6,3 m fra terrengets høyeste punkt.

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.

I klagen vises i hovedsak til at klager ikke er enig i at området har ensartet bebyggelse, samt at strøkskarakteren ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Hensynet bak bestemmelser om gesimshøyde er estetikk og «lys og luft» i strøket, samt at man sikrer ensartet bebyggelse i et område.

Norheimskogen har en detaljert oppskrift på hvor det tillates bratte tak og hvor det tillates slake tak og hvilke høyder som tillates. Det er derfor en gjennomtenkt plan, med hensyn til strøkskarakter. Noe av bakgrunnen for dette har vært å sikre gode utsikts- og lysforhold for alle. I tillegg gir det området et rolig, ryddig og dempet preg.

Området har noe ulike takformer. Det er slake saltak og valmtak, samt flate tak. Felles for alle boligene er at de består av sokkeletasje, hovedetasje og eventuell loftsetasje. Strøkets karakter er at bebyggelsen består av lave eneboliger. Naboboliger som har flate tak, består av sokkeletasje og én hovedetasje.

Omsøkt bolig vil få én sokkeletasje og to fulle etasjer. Dette vil være noe annet enn omkringliggende bebyggelse. Det vil bli en mer ruvende og massiv bygning enn resten av boligene i nabolaget. Gesimshøyden vil bli ca. en meter høyere enn eksisterende møne, og dette gir en god økning i volum. Bygningen vil helt klart framstå som stor i forhold til naboboligene.

Kommunen er ikke enig med klager i at omsøkt tiltak kan sammenlignes med «huset på toppen». Boligen det vises til er omfattet av en egen reguleringsplan, og er prosjektert i tråd med bestemmelsene som gjelder for den planen. Selv om en mindre del av en reguleringsplan blir omregulert, betyr ikke det at alle de resterende eiendommene i den opprinnelige planen kan bygge etter bestemmelsene som gjelder for den nye planen. Bestemmelsene i den nye planen er konkret vurdert for det planområdet den gjelder for. Hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig satt til side og dispensasjon kan ikke gis.

Klager viser til at kommunen har tatt utenforliggende hensyn ved å vise til presedens.

Kommunen er ikke enig med klager i dette punktet. Det er vist til presedens i den samlede vurderingen til kommunen, det er en del av «kan»-skjønnets i § 19-2 første ledd, der det er åpnet opp for å ta inn vurderinger knyttet til presedens.

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. 25/23 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 148, bnr. 289 - Klage på vedtak
Avslag - Påbygg, saltak til flatt tak - gnr. 148 bnr. 289 - Dovafjellsvegen
Situasjonsplan
Gnr. 148, bnr. 289 - Påbygg, saltak til flatt tak - Dovafjellsvegen
Tiltakshavers samtykke
Tegning - Terrengsnitt 2
Tegning - Perspektiver sett fra 148/547
Oversiktsplan
Tegning - Terrengsnitt 1
Tegning - Perspektiver sett fra nordvest og sørvest
Tegning - Perspektiver sett fra 148/533
Tegning - Solstudie før endring
Tegning - Solstudie før endring
Dispensasjonssøknad
Gjenpart nabovarsel
Tilsvare på merknader
Kvittering for nabovarsel
Svar på nabovarsel - Leiv Helge Kaldheim - Merknad
Svar på nabovarsel - Arne Risanger - Merknad
Tegning - Eksisterende bolig Frilund
Tegning - Ny fasade
Tegning - Ny plan
Tegning - Nytt snitt
Erklæring om ansvarsrett - PRO-UTF EK BYGG AS
Erklæring om ansvarsrett - PRO-UTF EIWA AS
Gjennomføringsplan



Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
048/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	30.05.2023

Gnr. 12, bnr. 135 - vedtak i klagesak - riving og oppføring av bolig med garasje - Nylandvegen 60

Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 208/23.

Saken oversendes til Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

I delegert sak nr. 208/23 ble det gitt tillatelse til riving og oppføring av bolig med garasje. I vedtaket ble det gitt dispensasjon fra pbl. § 18-1, vedrørende opparbeidelse av tekniske anlegg. Det ble gitt følgende vilkår for dispensasjon:

- Det skal monteres ett nytt veglyns nordvest for eiendommen, mellom de to eksisterende veglysene.
- Det må tinglyses erklæring om forholdsmessig deltakelse i en framtidig opparbeiding av Nylandsvegen

og tilhørende kommunaltekniske anlegg.

Vilkår om erklæring om forholdsmessig deltakelse i en framtidig opparbeiding ble påklaget av ansvarlig søker i brev mottatt 09.03.2023.

Klagen

I klagen fremkommer følgende:

«Eiendommen ligger i Nylandsvegen på Sevland. Nylandsvegen har vært åpen for ferdsel, men er nå stengt rett

øst for omsøkt tomt grunnet opparbeiding av nytt boligfelt. Nytt boligfelt og tidligere brukere av Nylandsvegen

øst for omsøkt tomt har nå adkomst via Tostemvegen fra Åkra.

Omsøkt bolig er derfor den nest siste boligen før bom i Nylandsvegen.

Gbnr 12/135 er bebygd med bolig, og prosjektet er derfor en erstatningsbolig.

Det vil derfor ikke føre til merbelastning av området ved oppføring av erstatningsbolig.

Ettersom vi kan se, har sektor samferdsel kun stilt krav om montering av manglende veibelysning.

Planen som ligger er enormt stor, og en framtidig deltakelse kan utgjøre et meget stort pengebeløp.

En framtidig opparbeidelse av kommunalteknisk anlegg vil også innbefatte kommunalt vann og avløp. Omsøkt

bolig vil nå bli koblet til kommunalt vann og avløp mot øst. Det vil derfor være helt urimelig at de også skal

være med å koste kommunalt vann og avløp fra vest.

Regulerings plan for omkringliggende område er omfattende, og vil bli en stor utbygging. Planen omfatter ikke

kun utbygging av områder, men også store og kostbare veiutvidelser helt fra fylkesveg 547. Det vil på ingen

måte bli private som skal utføre denne utbyggingen, om den i det hele tatt kommer. Om så skulle være, vil det

være en stor privat utbygger som må se hele området i en helhet.

Vi mener derfor at å pålegge en erstatningsbolig dette kravet virker helt urimelig, og det vil være umulig for

tiltakshaver å påta seg en sånn forpliktelse.

Vi ber derfor om at vedtaket omgjøres, og at dispensasjon gis med krav om montering av veg belysning.»

Vurdering

Riving og oppføring av bolig med garasje er søknadspliktig i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1 første ledd bokstav a) og e), jf. § 20-2. Eiendommen er uregulert og avsatt til bolig i kommuneplanen, men eiendommen grenser til reguleringsplan nr. 268-2 – Trælhaug. Trælhaugplanen omfatter et stort planområde, der en større del av planen er ubebygd. Vegsystemet i planen er regulert frem til omsøkt eiendom, og er ikke opparbeidet i tråd med reguleringsplanen. Kommunen viser til pbl. § 18-1 første ledd der det heter 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 tomta hvor den har sin atkomst.»*

I dette tilfellet er omsøkt eiendom ikke regulert, men så lenge atkomstvegen er regulert så gjelder opparbeidelseskravet også for eiendommer som er avsatt til utbyggelse i kommuneplanen, jf. Pbl. § 18-1 fjerde ledd.

I klagen vises i hovedsak til at omsøkt tiltak er en erstatningsbolig, og dermed ikke fører til merbelastning på veien, samt at planen er stor, og en fremtidig deltakelse kan utgjøre et meget stort pengebeløp, og er et urimelig krav. Klager viser videre til at opparbeidelse også gjelder vann og avløp, og da omsøkt bolig skal koble seg til kommunalt vann og avløp mot vest, så vil det være urimelig at tiltakshaver også skal være med å koste vann og avløp fra vest.

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.

Hensyn bak bestemmelsen er i hovedsak å få bygget tilfredsstillende infrastruktur, trafiksikkerhet er

et særlig viktig hensyn.

Eiendommen er bebygd med bolig og en erstatningsbolig vil ikke endre trafikkbelastningen på vegen. Selv om det er snakk om en erstatningsbolig, så gjelder opparbeidelseskravet også for riving og oppføring av nye boliger. Vegen har tilstrekkelig bredde for brannbil. Vegen er dessuten en blindveg og har ingen gjennomgangstrafikk. Området er spredtbygd og det er begrenset trafikk. Det stilles vilkår om ett nytt veglys fordi Nylandsvegen er en skoleveg. Kommunen ser at det blir uforholdsmessig å kreve opparbeidelse av tekniske anlegg i forbindelse med omsøkt tiltak, men mener at det er et rimelig krav at det settes vilkår om erklæring om fremtidig deltakelse ved en evt. opparbeidelse av vegen. Når vegen blir opparbeidet så vil dette være en fordel for tiltakshaver som får bedre atkomstveg, og det er således rimelig at tiltakshaver bidrar økonomisk med sin andel i prosjektet. Det er et stort planområde, som klager påpeker, men dette innebærer også at det er mange boliger som skal delta i kostnadene ved opparbeidelsen. Kommunen viser til at det tidligere er gitt dispensasjon fra pbl. § 18-1 langs Nylandsvegen for oppføring av bolig, der det ble satt samme vilkår knyttet til fremtidig deltakelse i opparbeidelse. Med vilkår om fremtidig deltakelse vurderer kommunen at hensyn bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Fordelen for tiltakshaver er at de får bygget et nytt og moderne hus i stedet for det eksisterende huset. Et nytt

hus vil gi en forskriftsmessig bostandard og redusere energibruken i huset. Ulempen er at veg og tekniske

anlegg ikke blir bygget nå. Kommunen mener imidlertid at erklæring om fremtidig deltakelse vil sikre en

framtidig utbygging. Fordelene anses større enn ulempene og vilkårene for dispensasjon anses oppfylt.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

Kommunalsjef teknisk kan ikke se at det i klagen fremkommer nye momenter som skulle tilsi at vedtak i delegert sak nr. 208/23 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 12, bnr. 135 - Klage på vedtak

Vedtak om rammetillatelse - riving og oppføring av enebolig - gnr. 12 bnr. 135 -

Kart

Situasjonskart

Endringsvedtak - retting av vedtak - gnr. 12 bnr. 135 -

Gnr. 12, bnr. 135 - Riving og oppføring av bolig med garasje - Nylandvegen 60

Gjenpart nabovarsel

Kvittering for nabovarsel

Tegning - Fasade øst og vest
Tegning - Fasade mot sør med terrenglinjer
Tegning - Fasade mot nord med terrenglinjer
Tegning - Fasade sør og nord
Tegning - Plan 1.etg
Tegning - Plan 2.etg og snitt
Erklæring om ansvarsrett - PRO HJR RASMUSSEN BYGG AS
Miljøsaneringsplan
Foto av eksisterende bolig
Følgebrev
Gjennomføringsplan



Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
049/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	30.05.2023

Gnr. 23, bnr. 13 - vedtak i klagesak - riving og oppføring av ny enebolig - Slettenesvegen 52

Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 296/23.

Saken oversendes til Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Saks- og faktaopplysninger

I delegert sak nr. 296/23 ble det gitt avslag på søknad om riving og oppføring av ny enebolig. Avslaget ble gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-6. Vedtaket ble påklaget av ansvarlig søker i brev datert 11.03.2023.

Klagen

I klagen fremkommer i hovedsak følgende:

«Vi stiller oss uforstående til avslaget fra Karmøy kommune, ettersom flere instanser innad i kommunen ikke har merknader til tiltaket. Samtidig ønsker vi også å belyse fremtidige planer for eiendommen.

VAR har godkjent rørleggermelding for tiltaket, og har dermed ingen merknader til tiltaket.

Landbruk har heller ingen negative merknader til tiltaket, og skriver at erstatningsbolig vil ligge på det som er tunområdet i dag, og vil ikke legge beslag på jordbruksareal.

Saksbehandler uttaler seg også positiv til erstatningsbolig, ettersom eldre bolig blir erstattet med ny og moderne bolig med vesentlig mindre energibruk enn eldre bolig. Det beskrives også at det er positivt at ny bolig kan benytte eksisterende infrastruktur som vei og VA nett.

Saksbehandler er negativ til størrelsen på erstatningsbolig, og mener at overskridelse av tillatt BYA i kommuneplan er en vesentlig overskridelse.

Total BYA for omsøkt bolig er 254,6 m². Tillat areal etter kommuneplan for Karmøy kommune er 200 m².

Eiendommen har gjennomgått et generasjonsskifte. Etter en nøye vurdering av eksisterende bolig og eiendom ble det vurdert at både driftsbygning og eksisterende bolig var modent for

omfattende reparasjons/rehabiliterings arbeider. Tidligere eier av boligen, var ikke i stand til å gjennomføre disse endringene på eiendommen, og overførte derfor eiendommen til datter. Det ble laget en plan og en tidslinje for fremdrift og arbeider på eiendommen, og ny bolig er første punkt på listen. Tidligere eier har boret på eiendommen livet ut, og det er derfor satt av areal for dette i prosjektet. Det er ikke snakk om leilighet, men er i søknad beskrevet som hybel. Delen av boligen skal ikke ha eget elektrisk anlegg, eller separat røranlegg, og vil ikke bli benyttet som utleiedel i fremtiden. Det er også adkomst fra hybel til bolig.

Videre planer for eiendommen, er å drive eiendommen som et lite småbruk. Det er av stor interesse for nye eiere å ta vare på eiendommen, som også innebærer å drive og vedlikeholde småbruket. Det er lagt planer for eldre driftsbygning. Denne skal settes i stand for å kunne romme husdyr. Noe av arealet skal benyttes til utvendige areal for husdyr, men det er også planer om økologisk dyrking av grønnsaker. Dette arbeidet er det allerede startet forberedelser for.

Området består av veldig mange mindre eiendommer, hvor det ikke er drift eller liv i dag. Ny eier er særs interessert i historien rundt området og eiendommen, samt sterkt ønske om å bevare naturmangfold og historien til plassen i hevd.

Som tidligere beskrevet, ser vi det slik at eneste grunn til å avslå søknaden er at arealet for BYA er overskredet ihht kommuneplanen. Arealet på boligen som overskrider BYA er for det meste overbygde arealer på boligen. Ingen av delene på omsøkt tiltak er unormalt store etter dagens målestokk, og vi ser ikke at dette er problematisk for området. Urørt natur, eller jordbruksarealer blir ikke berørt, boligen blir tidsriktig, og får energieffektive løsninger. Det er ikke nabomerknader til prosjektet, og som beskrevet tidligere er det ikke merknader fra landbruk. Boligen har også en form, farger og høyde som gjør at den ikke vil virke prangende i terrenget.

Vi tillater oss også å kommentere at denne boligen kunne vært bygget på vesentlig mindre tomter i boligområder.»

Kommunens landbruksavdeling har gitt følgende uttalelse:

«Erstatningshus med leilighet vil ligge på det som i dag er tunområdet. Nybygget vil ikke legge beslag på jordbruksareal.

Kommunens landbruksavdeling har ingen innvendinger til omsøkte tiltak.»

Vurdering

Riving og oppføring av bolig er søknadspliktig i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1 første ledd bokstav a) og e), jf. § 20-2.

Eiendommen er uregulert og er avsatt til landbruk, natur- og friluftsområde (LNF-område) i kommuneplanen. Denne eiendommen er på ca. 9 mål og har ikke selvstendig drift. Jorda er utleid. Boligen er derfor ikke tilknyttet landbruksdriften. Tiltaket er dermed avhengig av dispensasjon fra LNF-formålet. I kommuneplanens bestemmelser pkt. 9.1 er det fastsatt en utnyttelsesgrad på 200 m² for boliger på denne type eiendommer, og garasje/uthus i tillegg. Omsøkt bolig er prosjektert med en størrelse på 254,6 m², og overskrider dermed fastsatt utnyttelse.

I klagen vises i hovedsak til at ingen av delene på omsøkt tiltak er unormalt store etter dagens målestokk og at dette ikke vil være problematisk i forhold til området, samt at boligen ikke vil virke prangende i terrenget.

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 LNF-formålet 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. Dette er arealer som i det vesentlige skal være ubebygget, eller bare bebygget i tilknytning til landbruket og for bruk av området til friluftsliv.

Den nye boligen erstatter en eldre bolig og situasjonen vil derfor ikke endres i forhold til i dag. Det er ikke knyttet natur- eller friluftsinnteresser til byggetomta og huset skal plasseres omtrent som eksisterende bolig. Det vektlegges også at boligen ikke vil legge beslag på jordbruksareal, og at kommunens landbruksavdeling ikke har innvendinger til tiltaket. Bebygde boligeiendommer i LNF-formål tillates bebygd under visse vilkår. Så lenge vilkårene om størrelse overholdes vil ikke hensynet bak bestemmelsen settes til side. Da kan dispensasjon gis.

Fordelen ved dispensasjon er at et utidsmessig hus blir erstattet av et moderne hus, som oppfyller tekniske krav til energibruk m.m. Det er også en fordel at allerede opparbeidet infrastruktur i veg og VA-nett kan benyttes. Boliger i landbruksområder kan være konfliktskapende på grunn av støy, lukt m.m. Her vil imidlertid ikke boligen ligge inntil beitemark eller dyrka areal. Kommunen vurderer at fordelene er større enn ulempene for dispensasjon fra LNF-formålet.

Det må videre vurderes om hensyn bak bestemmelsen om tillatt utnyttelse i kommuneplanens bestemmelser blir vesentlig tilsidesatt.

Hensyn bak bestemmelser om utnyttelsesgrad er i hovedsak å begrense nedbygging av LNF område til bolig.

Kommunen viser til forarbeidene til pbl. vedrørende dispensasjon fra planer, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242:

«Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan. Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag.

Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Innstrammingen er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.»

Utnyttelsen på omsøkt bolig overskrider med 25 %, noe som må sies å være en vesentlig overskridelse. Boligen skal bygges med garasje, selv om det er en frittstående garasje på ca. 45 m² på eiendommen i tillegg. Det er også et uthus på 40-50 m² på eiendommen i dag. Kommuneplanens bestemmelser pkt. 9.1 åpner opp for en relativt romslig størrelse på boliger i LNF-områdene og i tillegg kan det oppføres frittliggende garasje. Det er derfor fint mulig å holde seg innenfor bestemmelsene. Særlig ettersom garasje- og utelagerbehovet anses å være dekket med eksisterende garasje og uthus på eiendommen. Klagers anførsel om generasjonsskifte på eiendommen er personlige hensyn som ikke kan vektlegges i en dispensasjonsvurdering. Som nevnt ovenfor er ikke kommunen negativ til dispensasjon fra LNF-formålet for oppføring av ny bolig på eiendommen, men kommunen mener huset er for stort og dispensasjon setter hensynet bak bestemmelsen om utnyttelse til side.

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. 296/23 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 23, bnr. 13 - Klage på avslag

Gnr. 23, bnr. 13 - Klage på vedtak i byggesøknad

Avslag - Riving og oppføring av ny enebolig - gnr. 23 bnr. 13 - Slettenesvegen 52

Situasjonskart

Gnr. 23, bnr. 13 - Riving og oppføring av ny enebolig - Slettenesvegen 52

Nabovarsel

Kvittering for nabovarsel

Situasjonsplan

Tegning ny fasade sør og nord

Tegning ny fasade øst og vest

Plantegning 2 etg.

Plantegning 1 etg.

Tegning nytt snitt

Erklæring om ansvarsrett - Pro-HJR Rasmussen bygg AS

bilde eksisterende bolig.pdf

Følgrebrev søknad om ramme

Gjennomføringsplan



Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
050/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	30.05.2023

Gnr. 15, bnr. 977 - Rivingsarbeid, ombygging/vedlikehold/fasadeendring av eks. hall - Åkravegen 125B

Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø gir i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 dispensasjon fra samme lovs

§ 12-4, herunder rekkefølgekrav om opparbeiding av ny Grindhaugveg.

Søknaden gjelder riving og gjenoppbygging av deler av industribygg.

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

Søknad og saksopplysninger

Adresse Åkravegen 125B	Gårdsnr. 15	Bruksnr. 977
Bebygd areal (BYA)	350 m ²	
Bruksareal (BRA)	350 m ²	

Plangrunnlag

Plantype: reguleringsplan

Planformål: Industri/lager

Utnyttingsgrad: 50 %

Byggehøyde: Kote 24

Innkomne merknader

Eier av 15/582 har følgende merknad:

«Ser i skriv fra Åkra Sementstøperi at virksomheten har brukt eksisterende vei i flere tiår, noe som er riktig, men trafikkbildet er vesentlig endret mtp mengde trafikk og størrelse på dagens kjøretøy/tungtransport.

Vi har selv vært i kontakt med Åkra sementstøperi, og kommunen ang. trafikk sikkerhet langs gjeldene vei. Dette gjelder spesielt østre del av Åkraveien, som ikke har fortau, men brukes som skolevei for mange barn.

Det er omsider laget en fartsdump her, etter flere år med purring fra vår side, men dette tiltaket oppleves som minimalt, med tanke på all den tungtransporten som foregår langs skoleveien uten fortau.

Vi har også spørsmål om det er vurdert hvor vidt denne veien tåler belastningen fra de tunge kjøretøyene. Betongbilene nå, har en betydelig høyere vekt i dag, enn for noen tiår siden, pga. betydelig høyere lastekapasitet. Det samme gjelder biler som benyttes til transport av sand og tørrstoff til fabrikken, disse har store problemer med å klare svingen i østre del av Åkraveien pga. lengde/størrelse.

Bilene kan heller ikke passere hverandre uten å benytte tun/innkjørsel hos beboerer langs veien. Det sier seg selv at dette truer trafikk-sikkerheten til skolebarn og andre myke trafikanter langs veien.

Finnes det dokumentasjon på at denne veien er tilstrekkelig dimensjonert for tyngden/størrelsen på kjøretøyene som benyttes? og er gjeldene regelverk/trafikksikkerhet for skolevei tilstrekkelig vurdert

fra kommunen sin side her?

Ønsker dere velkommen på befaring til Åkraveien.»

Eier av 15/1476 har følgende merknad:

«Veien opp til Håstø sementstøperiet må bedres. Den er for smal og farlig for at så store kjøretøy skal kunne bruke den. Vi er bekymret for myke trafikanter langs denne veien, siden den er så smal og uten fortau.»

Eier av 15/1476 har følgende merknad:

«Vi er bekymret for myke trafikanter langs denne veien, siden den er så smal og uten fortau. Det er mye tungtrafikk, noe burde gjøres.»

Eier av 15/813 har følgende merknad:

«Det er riktig at veien det refereres til har fungert i flere 10år, men størrelsen på kjøretøy og mengde trafikk har økt veldig. Etter at vi flyttet inn i Åkravegen har vi midlertidig innfunnet oss med denne trafikken da det ble sagt at tungtrafikken skulle legges til ny og større vei. På det 15 årene vi har bodd her har det fortsatt ikke kommet ny vei og vi ser at trafikken har økt. De største bilene har problemer med å komme seg gjennom svingen i østre del. Østre del er smalere, har ikke fortau og vi som bor her har direkte utkjørsel til Åkravegen. Barna som bor her har dette som eneste vei til skole og venner. At tungtrafikken skal gå så tett oppi skolen og gjennom Åkravegen som så mange barn har som skolevei oppleves ikke som trygt. Særlig ved skolestart og skoleslutt er det veldig uoversiktlig og mange barn som kommer fra alle kanter nede ved Grindhaug skole. Vi har forståelse for Åkra sementstøperi, men vi må tenke på våre og fremtidige barn/skolebarns sikkerhet. En ting er sikkert: all utvikling hos støperiet i fremtiden kommer til å gi økt trafikk i Åkravegen. Vi ønsker alt godt

for støperiet og håper kommunen tar ansvar og gjør det løselig for støperiet å komme seg ut på en vei som blir bedre tilpasset trafikken. Vi trenger både støperiet og sikkerheten.»

Eier av 15/992 har følgende merknad:

«Har en merknad til at vegen har fungert i mange 10 år,

Her kommer det vel an på hvilken øyne som ser det, eksisterende veg er ikke optimal og har vel aldri vært bygget for tungtrafikk, så langt jeg kan huske er dette en gammel kjerrevei som en gang ble asfaltert. Vegen er smal og det er veldig mye tungtrafikk til alle døgnets tider.

Vi som bor i nabolaget har håpet i mange år at omkjøringsvegen skulle komme og at det skulle løse problemet men det ser det ut for at vi kan glemme.

Samtidig virker det urimelig at en bedrift alene skal bygge nye vei på grunn av at de ønsker å oppgradere bygningsmassen. Her burde kommunen gått i dialog med bedriften for å finne en felles løsning og ikke bare kaste alle kostnadene for oppgradering av tilkomst på bedriften som har eksistert i mange 50-60 år på samme adressen.»

Eier av 15/1326 har følgende merknad:

«Eg har ingen merknader direkte knytta til varsel om endring av bygg og anlegg, men reknar med at bygg- og anleggsendring skjer innanfor dei vedtak som er gjort i plan 2024-7 Håstø, (del D: Område industri/lager, §27-§36).»

Tiltakshavers tilsvar:

«Veg kostnad

Kravet om opparbeiding av veg er urimelig kostbart og er ikke gjennomførbar for vår virksomhet. Fra Vassbakk & Stol (e-post Ragnar Laugen 01.11.22) har vi fått vite at estimert kostnad for vegbygging i dette området er fra 20-25 000,- pr. meter. Det er **ikke** avklart om dette er prisestimat for vanlig veg i boligområde, eller en større veg slik regulering viser. Med omtrent 500 meter over jordene fra Grindhaugvegen opp til bedriften, dreier dette seg om 10-12 millioner kroner, i tillegg kommer utkjørsel over elv. Vi mener **at** kravet om vegbygging er svært urimelig i forhold til det søkte tiltakets omfang.

Hva er fordel med tungtransport i Grindhaugvegen istedenfor Åkravegen?

Å bygge forlengelse av Grindhaugveien opp til bedriften, vil bare føre til at vi flytter problemet med tungtrafikk til andre naboer langs denne vegen. Østre del av Grindhaugvegen mangler også fortau.

Det bor mange langs denne veien også, som vil reagere på samme måte som naboene i Åkravegen. Barn skal til skolen i dette området også. I tillegg er ingen der vant til trafikken fra vår virksomhet, protestene vil sannsynlig være mye større. Det aller meste av vår trafikk går nordover, vi henter sand og singel på Sevland og det meste av kundemassen skal ha leveranser nordover. Alle våre leverandører kommer fra nord. Vår trafikk må gjennom Åkrehamn sentrum uansett om trafikken opp til bedriften går fra Åkravegen eller Grindhaugvegen. Interessekonflikt mellom industri og privatboliger er et kjent tema, og eneste løsning på problemet i dette tilfellet slik jeg vurderer det, er å bygge omkjøringsvegen som planlagt.

Reguleringssituasjon

*Kommunens regulering fra 60-tallet og til i dag, har aldri tatt hensyn til at veg bør planlegges og bygges med tanke på både privatbebyggelse og industrien som allerede er etablert i området. Det var bare en håndfull boliger i området når bedriften ble etablert i 1956. Helsestasjon, skole og tettbebyggelse av eneboliger har blitt bygget, men veiregulering og veibyggning har **ikke** stått i forhold til dette. Sykkel og gangsti har ikke vært prioritert. Sykkel og gangsti behøver heller ikke følge trafikkveien 100%, men kan gå mellom huser og eiendom og møte Stølavegen/Åkravegen /Gjerdestykket. Kanskje det også kunne etableres en møteplass med fortau for stor bil i østre Åkraveg? Svingen øst i Åkravegen kan reguleres til bredere veg. Vi stiller oss positive til å bidra i slike tiltak, men forventer da at kommunen gjennomfører regulering først.*

Hastighet og oversikt over trafikkbildet

Vi har full forståelse for bekymring for tungtrafikk og barns ferdsel langs veg. Storbiler kjører svært langsomt i dette området og er svært oppmerksom på myke trafikanter. Sjåførene har god oversikt og ser over hekker og gjerder og ser gående syklende tidlig i trafikkbildet. De legger lettere merke til om et barn er på veg ut fra en innkjørsel. I personbil har man betydelig dårligere oversikt. Det må i denne sammenheng bemerkes, at det er mange hekker som med fordel kunne bli klippet, slik at oversikten blir bedre.

De farligste situasjonene langs veien oppstår gjerne ved høy fart. Våre observasjoner er at enkelte personbiler har høy fart etter forholdene, særlig i tidsrommet der barna kjøres til skolen. På grunn av

smal veg, trang sving, møtende trafikk og myke trafikanter langs veien, er det også umulig å ligge så høyt som 30 km/t, som er fartsgrensen i dette området. Fartshumper som er etablert fører til at tungtrafikk må ned i gangfart, ca. 5 km/t, mens personbiler opprettholder 20-30 km/t. Sjåførere av personbiler har et like stort ansvar som tungtransporten i å sørge for trygge forhold langs østre del av Åkravegen.

Veg kvalitet

Åkravegen er klassifisert som BK10, noe som innebærer at tungtrafikk kan kjøre med vanlig last.

Vegen har hatt belastningen av tungtransport i alle disse årene og er av god kvalitet, slik vi vurderer det. Vi ser ikke at vegen gir etter på noe vis.

I alle år har vi tatt hensyn til nabolag og har forståelse for deres opplevelse av trafikkbildet. Som bedrift er vi også svært lite tilfreds med vegforholdene, men vi må forholde oss til situasjonen slik den er. Vi håper også at vi kan ivareta godt naboskap og at vi i fellesskap kan finne forbedringer som kan gjennomføres, all den tid omkjøringsveien lar vente på seg.»

Kommunens vurdering

Naboene påpeker den uheldige trafikksituasjonen i området. Kommunen viser til dispensasjonsvurderingen.

Dispensasjon

- Det søkes om dispensasjon for planbestemmelsens § 71, som uttrykker at Grindhaugvegen med tilhørende anlegg skal sikres opparbeidet som vist i planen før utbygging innenfor planområdet kan skje.
- Søkerens begrunnelse:

«I dette tilfellet må det vurderes om det er grunnlag for å kreve utbygging av vegnettet når det allerede er et vegnett til bedriften som fungerer og som har eksistert i mange 10-år.

Kravet om opparbeiding av veg er urimelig kostbart og er ikke gjennomførbar for vår virksomhet. Vi

mener også at kravet er svært urimelig i forhold til tiltakets omfang.

Tiltaket det søkes om er en oppgradering/ombygging av eksisterende gammelt bygg og det er

et lite

omfattende tiltak, som ikke vil medføre økt aktivitet ved bedriften.

Eksisterende bygg fra 70-tallet er trekkfullt, lekker i tak, har uregelmessig gulv og har for lav takhøyde

til effektiv og sikker bruk av truck. (I dag må truckførere senke gaflene for å unngå sammenstøt med

drager i tak, noe som medfører fare for skade på utstyr og person.) Se vedlagte bilde.

Det vises også til at Garvik-gruppen har fått dispensasjon fra opparbeiding av Grindhaugvegen i samme plan, noe som taler for at det gis dispensasjon i dette tilfellet også.»

Vurdering av dispensasjonssøknad

Etter pbl. § 19-2 (2) skal ikke dispensasjon gis:

- Dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt.
- Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Begge disse vilkårene må være oppfylt for at kommunen kan gi dispensasjon.

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt:

Bakgrunnen for rekkefølgekravet er at vegsystemet i området er dårlig, og ikke tilpasset den trafikkmengden som er i området. Trafikksikkerheten i området er følgelig ikke god nok. Enhver ny utbygging vil medføre økt trafikk, som igjen vil forverre trafikksituasjonen og trafikksikkerheten. Hensynet bak bestemmelsene i rekkefølgekravet er følgelig å stoppe ethvert tiltak/ny utbygging som medfører trafikkøkning, før rekkefølgekravet er sikret.

I tilknytning til endring nr. 4 i reguleringsplan 2024-4 Håstø, ble det bl.a. fra daværende Fylkesmann i Rogaland - nå Statsforvalteren - uttalt at utvidelse av sementstøperiets virksomhet, vil kunne gi økte konflikter i området, både i forhold til støy m.m., men også i forhold til økt tungtransport gjennom boligområdet. Fylkesmannen uttalte også at kommunen bør vurdere om dette er rett lokalisering for denne type virksomhet, og viste da til konflikten knyttet til støv, støy og risiko for utslipp, herunder at disse forholdene ville begrense bedriftens ekspansjonsmuligheter.

Tiltaket gjelder riving og reoppføring av et bygg i tilnærmet samme størrelse som dagens bygningsmasse. Det vises da til at eksisterende bygningsmasse med et samlet byggeareal på ca. 290 m² BYA skal rives (330 m² BRA), og erstattes med et nytt bygg på ca. 350 m² BYA. Tiltakshaver har videre opplyst at tiltaket ikke medfører økt produksjon, og heller ikke økt trafikk. Derimot er bygget nødvendig for å tilby selskapets ansatte bedre og trygge arbeidsforhold, herunder et bygg som imøtekommer en forsvarlig standard med tanke på dagens maskiner. Det vises i den forbindelse til at

eksisterende bebyggelse er gammel og uhensiktsmessig.

Hensynet bak rekkefølgekravet er å hindre tiltak som medfører økt trafikk før Grindhaugvegen er etablert. Det vurderes slik at tiltaket ikke medfører særlig endring i trafikksituasjonen, og følgelig tilsier dette at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, ikke blir vesentlig tilsidesatt. Vilkårene for å gi dispensasjon etter første kulepunkt anses således oppfylt.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt:

Tiltaket medfører at virksomheten får nye tidsmessige lokaler, som er til klar fordel for virksomheten og de ansatte. Tiltaket medfører bl.a. at virksomheten kan drives sikrere i forhold til HMS-krav, noe som også er i samsvar med samfunnets ønsker. Tiltaket vurderes ikke å ha negativ betydning for trafiksikkerhet, støy o.l., og det vises da til opplysninger fra tiltakshaver om at verken produksjon eller trafikken fra virksomheten, vil endres som følge av tiltaket.

En dispensasjon nå kan ha betydning for tiltakshavers interesse til senere å delta i en utbyggingsavtale knyttet til realisering av Grindhaugvegen. Sett hen til tiltakets størrelse, kostnadene med rekkefølgekravet, herunder at det ikke foreligger noen konkrete planer for å realisere hele rekkefølgekravet, kan dette hensynet likevel ikke tillegges særlig vekt. Det vises i den forbindelse også til at rekkefølgekravet vil gjelde ved ytterligere utbygging av tiltakshavers resteiendom. Ut ifra en helhetsvurdering, legges således til grunn at fordelene med å gi dispensasjon klart er større enn ulempene.

Samlet vurdering

Vurderingene om vilkårene etter de to kulepunktene er oppfylt, herunder om dispensasjon skal gis, vil delvis være overlappende. Tiltaket medfører ikke økt trafikk og nytt bygg gir bedre arbeidsforhold for virksomhetens ansatte.

Ut ifra en helhetsvurdering av tiltaket og søknaden om dispensasjon, legges det til grunn at vilkårene etter pbl. § 19-2 (2) er oppfylt, og at det gis dispensasjon fra rekkefølgekravet etter planbestemmelsens § 71.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

Kommunalsjef teknisk viser til ovennevnte vurdering, og anbefaler at det gis dispensasjon fra rekkefølgekrav.

Vedlegg:

Gnr. 15, bnr. 977 - supplerende informasjon

Gnr. 15, bnr. 977 - Svar på mangler

Vi innvilger søknaden om samtykke, med vilkår

Svar til merknader ang. disp. fra bygging av veg G,Br.nr. 15-977

Redegjørelse for krav 2024 Håstø, §§34, 35, 43, 44

§34 Skjermingsvegg, hage Stølavegen 37

§34 Skjermingsvegg, hage Stølavegen 39-37

§34 Skjermingsvegg, vei Stølavegen 39

Åkra Sementstøperi Støymåling, Haugaland HMS, 11.06.13

Kart, støymåling nabo, Siv. ing. P. Rasmussen AS

Støymåling 11.06.13, nummerert ihht. kart

§35 Skjerming mot kjerreveg i sør

§35 Skjermingsmurer langs elv i sørvest

§35 Under oppføring, detalj, skjermingsgjerde i øst

Gnr. 15, bnr. 977 - Bilder

§35 Skjerming mot kjerreveg i sør

§35 Skjermingsmurer langs elv i sørvest

§35 Under oppføring, detalj, skjermingsgjerde i øst

§35 Under oppføring, skjermingsgjerde i øst

§43 Vegetasjonsskjerm i vest

Gnr. 15, bnr. 977 - Supplering av søknad

Naboer ikke varslet via altinn

Søknad om dispensasjon

Gjenpart av ny nabovarsel

Kvittering for nabovarsel

Svar på nabovarsel - Evy Johannessen

Tilbakemelding nabo uten adresse

Gjenpart nabovarsel for eiendommer til eks. veg

Kvittering for nabovarsel for eiendommer til eks. veg

Svar på nabovarsel - Anders Skogli

Svar på nabovarsel - Krzysztof Wolak

Svar på nabovarsel - Sindre Olsen

Svar på nabovarsel - Kristen Olav Maartmann

Svar på nabovarsel - Christoffer Solås

Svar på nabovarsel - Roy Vidar Sjøen - merknad

Svar på nabovarsel - Linn Hege Solås

Svar på nabovarsel - Hein Kåre Solberg - merknad

Svar på nabovarsel - Sara Solås - merknad

Svar på nabovarsel - Ragnar Solås - merknad

Svar på nabovarsel - Roger Eliassen - merknad

Foto - Skjermingsmurer langs elv i sørvest

Foto - Under oppføring, detalj, skjermingsgjerde i øst

Foto - Under oppføring, skjermingsgjerde i øst

Foto - Vegetasjonsskjerm i vest

Kart, støymåling nabo, Siv. ing. P. Rasmussen AS

Redegjørelse for krav 2024 Håstø, §§34, 35, 43, 44

Støymåling 11.06.13, nummerert ihht. kart

Svar til merknader ang. disp. fra bygging av veg G,Br.nr. 15-977

Rapport etter støymåling Åkra Sementstøperi

Foto - Skjermingsvegg, hage Stølavegen 37

Foto - Skjermingsvegg, hage Stølavegen 39-37

Foto - Skjermingsvegg, vei Stølavegen 39

Foto - Skjerming mot kjerreveg i sør

Vi innvilger søknaden om samtykke, med vilkår

Gnr. 15, bnr. 977 - Areal, svar på mangler

Gnr. 15, bnr. 977 - Rivingsarbeid, ombygging/vedlikehold/fasadeendring av eks. hall - Åkravegen 125B

E-post

Opplysninger om tiltakets ytre rammer

Gjenpart nabovarsling

Kvittering nabovarsling

Svar på nabovarsel

Svar på nabovarsel

Svar på nabovarsel

Svar på nabovarsel

Situasjonsplan

Situasjonsplan

Tegning

Tegning

Fasade nord og sør RevA av 19.05.22

Fasade øst RevA av 19.05.22

Erklæring om ansvarsrett - North Ark As

Vedr. info om søknaden

Erklæring om ansvarsrett - Åkra Sementstøperi AS

Erklæring om ansvarsrett - Stålbyggeren As

Gjennomføringsplan

Perspektiv RevA av 19.05.22

Tilbakemelding nabovarsling

Sluttrapport med avfallsplan for rehabilitering og riving

Svar på spørsmål fra nabo



Saksbehandler: Helge Hustoft

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
051/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	30.05.2023

Gnr. 125, bnr. 2 - Spannhelgeland, avslag dispensasjon boligtomt, klagebehandling

Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

HTM opprettholder følgende vedtak i delegert sak nr. 416/23:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 avslås dispensasjon fra: pbl. § 11-6 – kommuneplanens LNF-formål. Avslaget gjelder en ca. 860 m² stor boligtomt (P1) på gnr./bnr. 125/2 – se situasjonskart og utredning av saken.

Saken sendes Statsforvalteren i Rogaland for videre klagebehandling.

Saksfremlegg

Bakgrunn:

- I brev klager søker på avslaget (se vedl. 1).
- Det ble i delegert sak nr. 416/23 etter pbl. gitt avslag på dispensasjon for fradeling av boligtomt på landbrukseiendom (se vedl. 2 tom. 10).

Vurdering

Etter forvaltningsloven § 29 er klagefristen i denne type saker 3 uker. Delegert vedtak ble fattet den 30. mars-23, og det er etter søknad gitt utsatt klagefrist til innen 3. mai-23. Klagen er journalført innkommet pr. post den 5. mai-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. Merknadene fra SFR er generelle og rettet mot mulige ulemper ved denne sakstypen. Det må vektlegges at SFR i sin uttale ikke fraråder å gi dispensasjon.
2. Omsøkte tomt medfører ikke tap av jordbruksareal.

3. Vilkåret om at det også må foreligge klar overvekt av fordeler er oppfylt.
4. Til omsøkte tomt er det allerede tilrettelagt tilgang til vei, vann- og avløp.
5. Tomten vil utgjøre en del av eksisterende boligområde som består av ca. 13 eneboliger, og utgjør en naturlig fullføring/avgrensing av dette området.

For nærmere detaljer viser kommunalsjef teknisk til klagen (se vedlegg 1).

Til pkt. 1 vil kommunalsjef teknisk bemerke at SFR avslutter sin uttale med følgende vurdering:

«Vi viser til at kommunen ved overordnet plan har bestemt hvilke området som er tiltenkt boligbebyggelse. Området eiendommen er plassert i ble da vurdert å fremdeles skulle være LNF-område, og ble ikke tatt med i fremtidige tiltenkte boligbebyggelsen i nærheten. Vi mener at oppretting av en selvstendig boligeiendom vil medføre en uheldig arealutvikling i området i strid med kommuneplanen.»

Det kan således ikke være noen tvil om at SFR ikke ønsker at kommunen dispenserer. Når det gjelder hvilken vekt man skal legge på en kritisk uttale, viser en til pbl. § 19-2 fjerde avsnitt – hvor det står følgende:

«Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når den direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden».

Kommunalsjef teknisk kan til pkt. 1 derfor ikke se at det i klagen fremkommer noe nytt angående hvilken vekt man skal legge på uttalen fra SFR.

Angående pkt. 2: at det ikke avgis jordbruksareal; Kommunalsjef teknisk viser til sin delegerte vurdering:

«Delingsmyndigheten viser til markslagskart og flyfoto som viser at fradelingen ikke medfører avgivelse av jordbruksareal (dyrket eller innmarksbeite) – se vedl. 3 og 4. Dispensering vil derfor ikke være i strid med vedtatt nasjonal, regional og kommunal jordvernstrategi. Søkers argumentasjon under pkt. 1 angående hvilke landbruksmessige arealkvaliteter som tomtearealet har, vektlegges derfor.»

Dette kan imidlertid ikke alene gis avgjørende vekt for dispensering. Argumentasjonen tilfører for øvrig ikke nye momenter til saken.

Når det gjelder pkt. 3: Utover det omtalte under pkt. 2 beskriver klager ingen konkrete øvrige momenter som man mener inngår i overvekten av fordeler. Kommunalsjef teknisk kan derfor ikke se noe grunnlag for å vektlegge dette argumentet.

I pkt. 4 fremheves at tomten har de nødvendige tekniske løsninger. Kommunalsjef teknisk vil påpeke at lovverkets rammer for dispensasjonsvurdering er arealbruken i gjeldende plan – ikke hvorvidt det er/kan etableres teknisk infrastruktur (veg, vann og kloakk). Dersom man vektlegger sistnevnte forhold, vil dette være et ulovlig vedtak.

Under pkt. 5 argumenteres det med at tomten utgjør en naturlig fullføring/avgrensing av boligfeltet på ca. 13 hus som er etablert. Kommunalsjef teknisk viser følgende analyse av områdets boligutvikling som ble gjennomført etter mottak av uttalen fra SFR:

«Delingsmyndigheten har etter mottatt uttale fra SFR analysert nærmere hvilken utvikling det har vært innenfor den boligklyngen i LNF-området som omsøkte tomt er en del av. Det har da fremkommet at ingen tomter er fradelt siden 1988. Etter dette har både samfunnsutvikling og lovverk utviklet seg slik at det i dag er svært sentralt å unngå at en liberal dispensasjonspraksis over

tid forverrer landbrukets driftsvilkår med fragmentering av nye boligtomter i LNF-områdene. SFR fremhever også at en liberal dispensasjonspraksis i LNF-områdene er uheldig for landbruket (se vedl. 7). Delingsmyndigheten fremhever di den forbindelse at økt fragmentering over tid kan medføre interessekonflikter mellom landbruk og bolig knyttet til eksempelvis lukt ved spredning av husdyrgjødsel, støy fra maskinell landbruksdrift og beitende husdyr. SFR vektlegger generelt uønsket fragmentering og spesielt nærheten tomten har til eksisterende dyrket jord (se vedl. 7).»

Kommunalsjef teknisk mener derfor at naturlig avslutning/fullføring – som i realiteten vil være fortetting av eksisterende boligfelt, ikke kan gis avgjørende vekt for dispensering.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

Det vises til klagers argumentasjon i den punktvis 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.

Kommunalsjef teknisk gjør avslutningsvis HTM oppmerksom på at dersom man ønsker annet vedtak en det foreslåtte, setter lovverket (forvaltningsloven) krav om konkret begrunnelse. Hovedutvalget må derfor da gi sin konkrete begrunnelse før saken oversendes til statlig myndighet for videre klagebehandling.

Vedlegg:

Gnr. 125, bnr. 2 - klage på vedtak (avslag på dispensasjon - deling av tomt)

Gnr. 125, bnr. 2 - Avslag dispensasjon, fradeling boligtomt

Oversiktskart med kom.plan 13. feb.-23 - Gnr. 125 bnr. 2

Sit.kart med kom.plan 13. feb.-23 - Gnr. 125 bnr. 2

Markslagskart 13. feb.-23 - Gnr. 125 bnr. 2

Flyfoto 28.05.21 (125-2)

Gårdskart detalj (inkludert naturmangfold og kulturminne) 13.12.22

Ett-trinns søknad med dispensasjonssøknad

Gnr. 125, bnr. 2 - Uttale fra Statsforvalteren i Rogaland - dispensasjon - fradeling boligtomt



Saksbehandler: Yvonne S. Løvseth

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
037/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	02.05.2023
052/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	30.05.2023

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.

Hovedutvalg teknisk og miljø 02.05.2023:

Behandling:

Forslag til vedtak i sak HTM 37/23. Endring av detaljregulering, Åkra øst., foreslått av Trygve Hagland, Karmøylista

Saken utsettes for befaring.

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

HTM- 037/23 Vedtak:

Saken utsettes for befaring.

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 Lekeklass F_ lek1 & O_ lek1 26.10.2022
Skisse Lekeklass 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: Elina Jøsang Nilsen

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
053/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	30.05.2023

Plan 3052 - plansak for offentlig ettersyn - Stølebuktvegen 10 - detaljregulering

Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

1. Hovedutvalg teknisk og miljø finner ikke å ville fremme forslag til reguleringsplan for gnr. 58, bnr. 10 for videre behandling, jf. plan- og bygningslovens § 12-10.
2. Hovedutvalg for tekniske og miljø konstaterer at det foreliggende forslag til plan innebærer en arealbruk som det ikke er aktuelt å få godkjent som reguleringsplan, og videre behandling innstilles. Det vises forøvrig til den vurdering som er gjort i saksforberedelsen.
3. Hovedutvalg for teknisk og miljø anbefaler forslagsstiller om å utarbeide et nytt revidert planforslag.

Bakgrunn for saken

Faktaopplysninger og eiendomsforhold

Holon Arkitektur AS har på vegne av Jan Ove Welde utarbeidet forslag til privat detaljregulering for plan 3052 – Stølebuktvegen 10.

Formålet med planen er å legge til rette for boliger og småbåthavn, i et område som fram til nå har vært regulert til industriformål. Planforslaget omfatter et areal på ca. 1 daa, hvor 372 m² er i sjø.

Planområdet omfatter eiendommene gnr. 58, bnr. 10 og er i privat eie, samt del av gnr. 58, bnr. 506 (fylkesveg) og del av gnr. 58, bnr. 245 (kommunal eiendom).

Forslagsstiller har bedt om å få saken politisk behandlet ettersom planforslaget er komplett, til tross for at administrasjonen har tilbakemeldt at planforslaget ut i fra valgte løsninger ikke kan anbefales.

Forhold til overordnede planer

I henhold til Regional plan for samordnet areal og transport på Haugalandet (ATP), skal området ha en utnyttelse på 4-8 boliger/daa. For lavblokk i 3-4 etasjer er vanlig tetthet på 7-9 boliger per dekar. I tillegg er det krav om 20 m² til felles leke- og uteoppholdsareal per boenhet.

Planforslaget er delvis i tråd med kommunedelplanen for Kopervik. Området er avsatt til sentrum, men byggegrense mot sjø går tvers gjennom eiendommen, det er ikke næring i 1.etasje og SAM 1 reguleres delvis til småbåthavn. Kommuneplanbestemmelsene stiller krav om reguleringsplan.

Forhold til gjeldende reguleringsplan

Området er regulert i:

- Plan 334 – Kopervik sentrum, vedtatt 10.11.1981 og regulert til industri/lager.
- Plan 384 – Stølebukt – småbåthavn, vedtatt 01.04.2008.

Planforslaget erstatter delvis overnevnte planer.

Eksisterende forhold

På eiendommen står et eldre murhus som tidligere var butikk/forretningsbygg. Bygget ligger vegg i vegg med bedriften; Marin elektro sine lokaler og helt i kant på eksisterende fortau, langs fylkesveg 511. Eiendommen er på totalt 568 m², mens rundt 400 m² er ubebygd i dag. Hele eiendommen ligger på ca. 1 moh.

Planområdet ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjø, og i aktsomhetsone for stormflo. Planområdet ligger delvis innenfor rød støysone og helt innenfor gul støysone.

Planforslaget

Hensikten med planforslaget er å tilrettelegge for et nytt leilighetsbygg på 4 etasjer fra gateplan (med parkeringskjeller, som utgjør 5.etasjer fra sjøsiden), som skal inneholde 9 leiligheter. Det tilrettelegges også for privat felles småbåthavn i sjø, med en 3,5 meter bred kai, som reguleres som turveg. Kaien skal etableres uten ny fylling i sjø. Planforslaget legger opp til etablering av en ny lekeplass som delvis legges under tak, og som har en totalstørrelse på ca. 200 m². I plankartet er det 76 m² som er regulert til lekeplass og ca. 125 m² som reguleres til bestemmelsesområdet #1 (lekeplass hvor overbygg tillates).



Figur 1: 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 19.01.2022.

Følgende uttalelser er kommet til oppstart av planarbeidet:

A: Offentlige myndigheter

1. Rogaland fylkeskommune, plan-, miljø og samfunn 17.01.22
2. Statsforvalteren i Rogaland 13.01.22
3. Statens vegvesen 03.01.22
4. Kystverket 06.01.22
5. Fiskeridirektoratet 11.01.22

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. Omkringliggende bebyggelse er preget av mindre oppdelte bygningsvolumer, med saltak. Det er kulturmiljøer både nord og sørøst for planområdet. Like over veien for planlagt leilighetsbygg står et SEFRAK registrert bygg.

Planområdet ligger i ytterkant av sentrumsområder for butikker. Administrasjonen har derfor akseptert at det kun etableres en ren boligblokk og har i denne saken ikke stilt krav om næring i 1. etasje, slik kravet for sentrumsområder er i kommunedelplanen.

Kommunearkitekten skriver i sin uttalelse til saken at «Stølebuktvegen er en urban gate der bygningene er plassert med fasaden helt inntil fortauet. Bygningene har smale og bymessige fasader. En slik struktur skaper en fasaderekke som kan bidra til byliv, fordi det skjer mye langs gaten og det er ikke lange partier uten vinduer eller innganger. For folk som ferdes i slike gater oppleves dette som mer positivt, enn lange og monotone fasader. Den relativt lange og monotone fasaden til planlagt bebyggelse, vist i planforslaget, vil imidlertid ikke videreføre eksisterende bebyggelsesstruktur og vil ikke medvirke til å skape en urban gate. Planforslaget må derfor omarbeides slik at fasaden er mer i samsvar med den gjeldende bebyggelsesstrukturen i gaten». Kommunearkitekten sin uttale og forslagstillers svar til denne ligger vedlagt. Videre skriver han blant annet «Planbeskrivelsen viser til at det planlagte nybygget vil bli en viktig del av inngangen til sentrum fra vest. For at man skal oppleve denne delen av gaten som urbane omgivelser, er det vår vurdering at nybygget må fremstå som en integrert del av sentrumsgaten sin. Nybygget som er vist i planforslaget bryter imidlertid med skalaen til eksisterende bebyggelse i gaten, da det er vesentlig høyere enn de andre bygningene i gaten, og har en mye bredere fasade.»

På motsatt siden av gaten, området til høyre i bilde under, kan man i dag bygge 3 etasjer høyt etter kommunedelplanen for Kopervik. Området ligger på nordsiden av en høyde og et nybygg på 3 etasjer her, vil ikke være like synlig om man står oppå høyden, eller ser bortover gaten, på grunn av terrenget.



Figur 2: Perspektiv over ønsket boligblokk sett fra vest.



Figur 3: Perspektiv av ønsket boligblokk, sett fra nordvest.

Estetiske kvaliteter, utnyttelsesgrad og høyder

Eiendommen (58/10) er på totalt 568 m² og det planlegges boligblokk på 491 m² av disse. Kravet til boligtetthet i ATP ligger på 4-8 boliger per dekar og kravet for denne tomten skal være rundt 3-5 boliger. For lavblokk i 3-4 etasjer er vanlig tetthet iht. ATP på 7-9 boliger per dekar, som her tilsier ca. 4-7 boliger. I planforslaget legges det opp til en tetthet på 11,8 boliger/daa, regnet for landarealet.

Planforslaget legger opp til en etasje mer enn sentrumsområdet på andre siden av gaten, som kan bygge etter kommunedelplanen. Helt fra oppstartsmøte, har kommunen anbefalt å legge til rette for 3 etasjer mot gateplan. Videre er det tilbakemeldt at hvis en skal tillate et leilighetsbygg på 4 etasjer, må leilighetsbygget tilpasses bedre til stedets karakter, både når det gjelder takform og uttrykk, spesielt mot gateplan.

De 9 leilighetene som planlegges er store leiligheter på mellom 90-200 m². Grunnen til at de er planlagt så store er at det er tiltenkt at de skal kunne passe for barnefamilier. Det er bra at det ønskes å legge til rette for å få barnefamilier til å etablere seg i sentrum, men med så store volum, vil det gå på bekostning av andre viktige funksjoner, som leke- og uteoppholdsareal og trafikksikkerhet. Skal en legge opp til store leiligheter for barnefamilier, bør det også legges vekt på gode leke- og uteoppholdsareal i planarbeidet. I planforslaget er det lagt opp til et for stort volum, for store

boenheter og for mange enheter i forhold til størrelsen på denne tomten. Administrasjonen mener at både utnyttelse (volum), høyde og evt. antall enheter må reduseres, for å få til gode løsninger for de andre funksjonene som et boligområde må inneholde.



Figur 4: Snitt over ønsket boligblokk.

Barn og unge, nærmiljø og friluftsliv

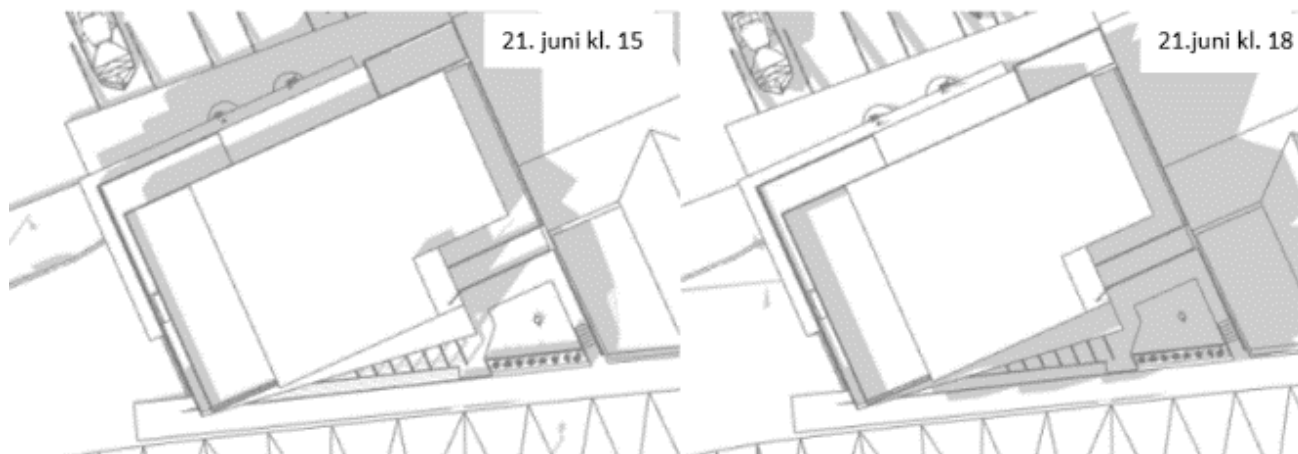
Planen legger opp til et nytt areal for felles leke- og uteoppholdsareal på ca. 200 m². Kravet iht. ATP er 180 m². I tillegg står det i planbeskrivelsen side 9 at hver boenhet har privat uteoppholdsareal i form av veranda og terrasse, der den minste av dem er 16 m². Minimumskrav til privat balkong/veranda/terrasse (min. 8 m²) er ikke hjemlet i planen.

Turvegen som reguleres skal opparbeides som en kai. Formålet turveg benyttes for å sikre gjennomgang over kaien. Kaien er et fint supplement til opphold og rekreasjon for de eldre barna som fiske og sjørettet aktiviteter. Turvegen/kaien teller ikke med i kravet til leke- og uteoppholdsareal.

I vedlagt sol-skyggediagram vises det at lekeplassen utendørs har tilstrekkelig med sol ved høstjevndøgn (21.sept.). Kravet i kommunalteknisk norm er at 50% av arealet skal være solbelyst tidlig ettermiddag, dvs. kl. 15. Området bør også ha fem timer sol per dag ved høst- og vårjevndøgn. Utearealene bør heller ikke være utsatt for støy eller annen forurensning, og støy skal ikke overskride 55 dB(A). For andre vinkler og klokkeslett, se vedlagt sol-skyggediagram. På grunn av plasseringen av lekeplassen vil solen på lekeplassen forsvinne en gang mellom kl. 15 og kl. 18 på sommerverv, da solen står høyst på himmelen (21. juni).



Figur 5: Soldiagram ved høstjevndøgn.

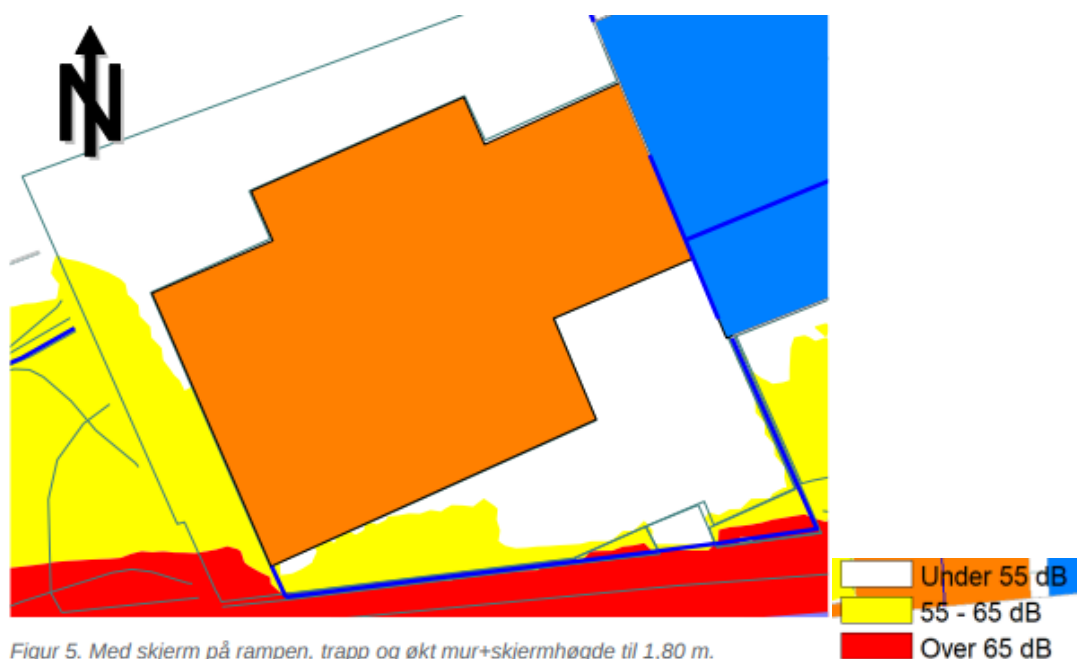


Figur 6: Soldiagram ved sommersolhverv. Dette er da solen står høyest på himmelen. Solen er helt borte kl. 18. den 21. juni.

Området for lekeplassen er vendt mot hovedvei og ligger i rød og gul støysone. Lekeplassen blir hevet 1,5 meter over fortauet. Hele lekeplassen vil ligge i gul støysone, ved å kun heve terrenget. For å tilfredsstille krav om 55 db eller mindre, må det etableres en støyskjerm som er mellom 1,6 og 1,8 meter høy (figur 7 under). Flere alternativer for støyskjerming er vist i vedlagt Notat støyvurdering. Det er ikke vist eller forklart hvordan støyskjerming vil påvirke solforholdene på uteoppholdsarealene i planen. Kun at «Det må etableres langsgående skjerming mot veg for å oppfylle kravene til støynivå på uteoppholdsarealet». Krav til skjerming for å oppfylle støykrav, er hjemlet i planbestemmelsene. Krav til sol på uteoppholdsareal er ikke hjemlet.

I plankartet er det 76 m² som er regulert til lekeplass. I utomhusplanen viser det en avfallsnisje på 7,6 m², i tillegg til at noe areal går til trapp og rampe. Det er usikkert hvor mye av de totalt 200 m² som vil være funksjonelle leke- og uteoppholdsarealer, med gode kvalitet og som er solbelyst i henhold til norm, og tilfredsstiller støykrav.

Administrasjonen kan derfor ikke se at solkravet for uteoppholdsarealene er oppfylt, om det etableres en støyskjerm i tillegg.



Figur 5. Med skjerm på rampen, trapp og økt mur+skjermhøgde til 1,80 m.

Folkehelse og universell utforming

Planforslaget legger opp til fortetting innad i Kjøpervik sentrum. Planområdet er sentrumsnært og de nye boligene vil få gangavstand til viktige servicefunksjoner, arbeidsplasser, kulturarenaer og møteplasser. Det er kort veg til butikker og holdeplass for buss. I planbeskrivelsen beskrives det at utearealer og arealer for lek og rekreasjon vil bli universelt utformet, med unntak av bevegelse fra fortau i gateplan og ned til kaiområdet. For beboere i bygget vil kaiområdet være universelt tilgjengelig ved bruk av byggets heis og parkeringskjeller. For øvrig vil terrengforskjellen være for stor til å oppnå universell tilkomst. Her vil en som i dag, kun oppnå mellom 1:12 og 1:15 stigning på fortauet, ned mot kaien.

Det planlegges en rampe fra fortau og opp til uteoppholdsarealet og inngangsparti. For beboere som kjører bil vil de ha tilgang på heis og universell utformet adkomst, fra kjeller. I byggeteknisk forskrift (TEK17) er det et breddekrav til ramper. Ramper skal ha en bredde tilpasset forventet transport og minimum 0,9 m. Dersom rampen er del av adkomstvegen frem til inngangsparti gjelder krav om fri bredde på minimum 1,8 m. I utomhusplanen er det ikke vist bredde på rampen, men den er betraktelig mindre enn fortauet som er 2 meter bredt. Om rampen må utvides pga. større krav, vil dette igjen gå ut over leke- og uteoppholdsarealet.

Støy er uønsket lyd og er regnet som forurensning etter forurensningslova. Veitrafikk er den største kilden til støy i Norge. Det er et nasjonalt mål at støyplassene i landet skal reduseres. En må derfor planlegge godt hvor en tillater bygging, slik at ikke flere blir rammet av støy. Ved bygging i støysoner må administrasjonen påse at krav og avbøtende tiltak hjemles i plan, noe som vil redusere støybelastning på innbyggerne. Planforslaget stiller krav i henhold til grenseverdiene gitt i tabell 2 i *Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021*.

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.

§ 8 – kunnskapsgrunnlaget: Det er ingen kjente funn innenfor planområdet. Det er funn av ålegress like utenfor Kobbarnaglen Småbåtforening. I forbindelse med planarbeidet er det utarbeidet en rapport om ålegress. Rapport ligger vedlagt.

I nærheten er det også rapportert inn en rekke fugler og arter som hettemåke, åkerrikse, vipe og lomvi som alle er kritisk truede fugler. Videre er storspove, hubro, makrellterne og dvergdykker observert, og er registret som sterkt truede. Det er flere sårbare arter, nær truede arter og ansvarsarter som er observert i tillegg. Oversikt over alle artene finnes på side 20 i planbeskrivelsen.

Sør for planområdet er det også observert noen fremmedarter i sjø som: «Japans spøkelseskreps» med svært høy risiko, Japansk drivtang, *Schizoporella japonica* (mosedyr) med høy risiko, og *Melanothamnus harveyi* (trådformet rødalge). I tillegg til blomsten Moskuskattost på land. Alle er observert utenfor plangrensen.

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 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.

§ 10 – økosystemtilnærming og samlet belastning: 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.

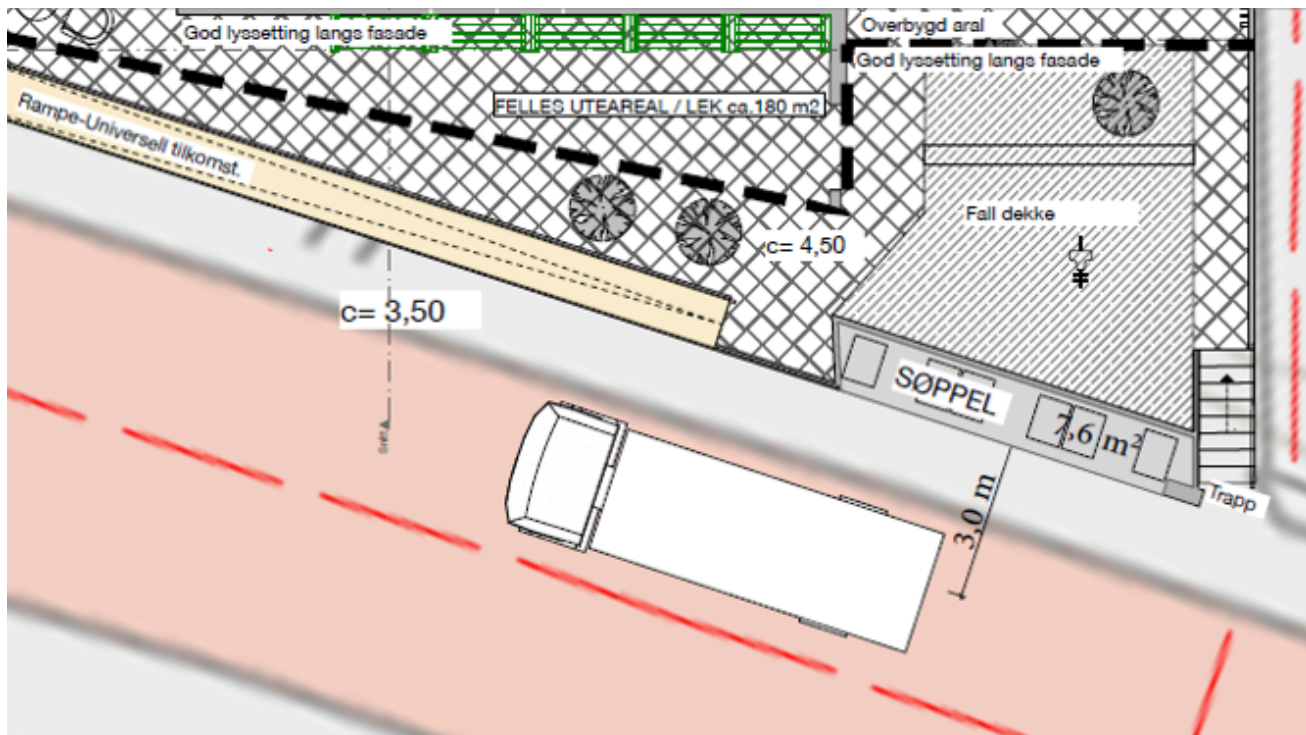
Trafikk og samferdsel

Fylkesvegen, utenom fortausareal, holdes utenfor planområdet (fylkeskommunen har til oppstartsvarelet tilbakemeldt at kryss og fortau må reguleres iht. N100). Fortauet videreføres regulert slik det er opparbeidet. Det er søkt til fylkeskommunen om avvik fra skal-krav om bredde på fortau. Dagens fortau er 2,0 meter bredt, inkludert kantsteinssone. Kravet til bredde på fortau er 2,5 meter.

Det planlegges en avfallsnisje langs fortau, i areal regulert til lekeplass. Det legges derfor opp til at renovasjonshenting foregår ved stopp i fylkesvei. Veien har en fartsgrense på 50 km/t.

Bedriften; Marin Elektro, som ligger vegg i vegg, har også varelevering ved stopp i fylkesvegen i dag. I tillegg har boligene i gaten også søppeldunkene nede ved fylkesveien ved tømning. Selv om det er et eksisterende forhold i dag, vil det være uheldig å tillate mer stopp i fylkesveien. I denne saken har også forslagsstiller søkt om å flytte skiltet for fartsgrensen lenger vestover. Slik at fartsgrensen forbi leilighetsbygget ville blitt 30 km/t. Denne søknaden har de fått avslag på. Administrasjonen anbefaler at en legger funksjoner som renovasjon i kjelleretasje og at renovasjonsbilen kan benytte avkjørselen, over kommunal eiendom, for henting.

Selv om fortauet kun er opparbeidet 2 meter i dag, pga. eksisterende bygninger, er det uheldig å videreføre dette når det planlegges 9 nye boenheter med lekeareal, trapp, søppelhenting og rampe i kant med fortauet. Siden det er en fylkesvei er det Rogaland fylkeskommune, som veieier, som må tillate stopp i veien.



Figur 8: Utklipp fra utomhusplanen som viser renovasjonshenting.

Beredskap

Det er totalt 11 punkter som er avdekket med gul farge og hvor en bør vurdere avbøtende tiltak. Det er et punkt med rødt – uakseptabel risiko og hvor man må iverksette tiltak.

54. Ulykke med gående/syklende	x	3	4–5	12–15	Fortauet langs nordsiden av fylkesveg slutter i avkjørsel. G/S-veg på andre siden av hovedveg. Uteopphold/lek vendt mot gate.
---------------------------------------	---	---	-----	-------	---

54. Ulykke med gående/syklende:

Fortauet langs nordsiden av fylkesveg slutter i avkjørsel. Lekeplassen er tett på veien.

Avbøtende tiltak:

Krysning uten gangfelt, men med god belysning. Forslag om å utvide 30-sonen vestover til avkjørselen er avslått av fylket. Lekeplassen ligger et nivå over fortauet, med en trapp imellom. Trappen lukkes med grind. Terskelfri overgang mellom fortauet og uteoppholdsarealet skilles også med en grind. Trappen får et repos nede ved fortauet, slik vil farten reduseres.

Det kommer frem i ROS-analysen at ulykker med gående og syklende får uakseptabel risiko, da eksisterende fortau slutter i avkjørsel og lekeplassen legges mot gaten. Eneste avbøtende tiltak er å etablere grunder ved inngangene til uteoppholdsarealet. På bakgrunn av dette mener administrasjonen at en må legge til rette for bedre løsninger, med bredere fortau og bedre uteoppholdsareal, enn i innsendt planforslag.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget innebærer ingen kjente økonomiske konsekvenser for kommunen. Men det må avtales ny bruk for avkjørsel over kommunal eiendom.

Samlet vurdering

Kommunen står overfor flere utfordringer i dette området. Det foreligger motstrid mellom valgte løsninger for trafiksikkerhet, universell utforming, uteoppholdsareal og barn- og unges interesser, og ønsket om å tilrettelegge for leilighetsbygg med 9 boenheter i 4 etasjer mot gateplan.

Det legges opp til en boligtetthet på over 11 boliger per dekar, og ønsket utbyggingsvolum for denne tomten blir for stort. Det store volumet på leilighetsbygget gjør at det går på bekostning av funksjoner som fortau, leke- og uteoppholdsareal, universell utforming og renovasjon. I innsendt planforslag er det mangel på helhetlig planlegging og valgte løsninger skaper konflikter med funksjonene de skal bekjente. Alle løsninger må videre sees i sammenheng med hverandre.

Kommunalsjef teknisk viser til at det helt fra oppstartsmøte, fra kommunens side, har vært anbefalt å legge til rette for 3 etasjer mot gateplan. Videre er det tilbakemeldt at ved planlegging av et leilighetsbygg på 4 etasjer, må leilighetsbygget tilpasses bedre til stedets karakter, både når det gjelder takform og uttrykk, spesielt mot gateplan.

Det vil være mulighet for å planlegge for like mange boenheter, og tilfredsstillende krav til nevnte funksjoner ved å for eksempel redusere på størrelsen på boenhetene.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

Basert på vurderingene over, vil kommunalsjef teknisk anbefale å ikke å fremme forslag til reguleringsplan.

Det konstateres at det foreliggende forslag til plan innebærer en arealbruk som det ikke er aktuelt å få godkjent som reguleringsplan, og videre behandling innstilles. Det vises forøvrig til den vurdering som er gjort i saksforberedelsen.

Videre anbefales det å sende planforslaget tilbake til forslagsstiller for utarbeidelse av et nytt revidert planforslag.

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>

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>

Støy - lydforureining. (2021). [Støy – lydforureining - regjeringen.no](https://www.regjeringen.no)

Byggteknisk forskrift (TEK17). (2017). Rampe: [§ 12-16. Rampe - Direktoratet for byggkvalitet \(dibk.no\)](https://www.dibk.no) Gangatkomst: [§ 8-5. Gangatkomst til bygning med boenhet - Direktoratet for byggkvalitet \(dibk.no\)](https://www.dibk.no)

Håndbok N100 Veg- og gateutforming. (2022). [N100:2022 | Viewer \(vegvesen.no\)](https://www.vegvesen.no)

Vedlegg:

Plankart

Planbestemmelser - plan 3052

Planbeskrivelse - plan 3052

Notat støyvurdering

VA rammeplan

Notat ålegras 17.08.2022

Sol-skyggediagrammer

Illustrasjonsplan-utomhus

Illustrasjoner - perspektiver og søppeltømming

Illustrasjoner - snitt og oppriss

Søknad om fravik fra N100 med vedlegg 30.01.2023

Merknadsvurdering oppstart

Merknader til oppstart - samlet

Kommunearkitektens uttale

Forslagstillers motsvar til kommunearkitektens uttale

Oppstartsmøtereferat - Stølebuktvegen 10 - gnr 58/10



Saksbehandler: Elin Davidsen

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
054/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	30.05.2023

Samlesak for referatsaker

Underliggende saker:

018/23, Gnr. 53, bnr. 25 - Klageavgjørelse i byggesak

019/23, Gnr. 53, bnr. 44 - Klageavgjørelse i byggesak - dispensasjon byggegrense sjø 1-8 og vei samt utnyttingsgrad, garasje og fritidseiendom

020/23, Gnr. 68, bnr. 174 - Klageavgjørelse i byggesak - opparbeiding gangveg i friområde/LNF



KARMØY KOMMUNE

Dato: 16.05.2023

Arkivsak-ID.: 23/4713

JournalpostID: 23/23075

Saksbehandler: Elin Davidsen

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
055/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	30.05.2023

Samlesak for spørsmål