



Innkalling

Utval:	Hovedutvalg teknisk og miljø
Møtestad:	Kommunestyresalen
Dato:	01.09.2020
Tid:	Kl. 17:00

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

Før møtet blir det befarings i forbindelse med følgende saker:

Oppmøte/avreise fra rådhuset kl 1320.

Sak 085/20	115/31 - Feltmodning og støttemurer – klagebehandling Oppmøte ved Buhagen 43, innenfor tidsrommet kl. 13.50-1410
Sak 086/20	gnr. 143 bnr.4 Gunnarshaug - klage - avslag dispensasjon fradeling Oppmøte ved Storesundvegen 125, innenfor tidsrommet kl. 1430-1450
Sak 087/20	Gnr. 29 bnr. 16 - Hebnes - Klagebehandling, Avslag dispensasjon fradeling av festet bolighus Oppmøte ved Hemnesvegen 32, innenfor tidsrommet kl. 1530-1550

Sakliste

Sak nr.	Sakstittel
082/20	Godkjenning av protokoll fra møte i hovedutvalg teknisk og miljø 09.06.2020
083/20	Hovedplan drikkevann
084/20	Hovedplan for avløp - revisjon
085/20	115/31 - Feltmodning og støttemurer - klagebehandling
086/20	gnr. 143 bnr.4 Gunnarshaug - klage - avslag dispensasjon fradeling
087/20	Gnr. 29 bnr. 16 - Hebnes - Klagebehandling, Avslag dispensasjon fradeling av festet bolighus
088/20	Gnr. 15., bnr. 200 - opparbeidelse av uteområde - klage på avslag
089/20	Gnr./bnr. 12/434 - pålegg om retting og tvangsmulkt -

	klagebehandling
090/20	Gnr./bnr. 72/174 - søknad om dispensasjon - klagebehandling
091/20	Nybygg tomannsbolig gnr./bnr. 85/218 - klage fra nabo
092/20	Gnr. 3 bnr. 389 - Nybygg naust og utvidelse av brygge - Østhus - klage fra nabo
093/20	Gnr 15 bnr 392 - Fasadeendring og påbygg forretningsbygg - Bedehusvegen - klagebehandling
094/20	Gnr. 147 bnr. 713 - nybygg enebolig - klage på midlertidig brukstillatelse og ferdigattest
095/20	Gnr. 115 bnr. 306, 307, 308,309, 311 - nybygg enebolig - klage fra naboer
096/20	Gnr. 115 bnr. 307, 308 - Nybygg enebolig - Buhagen - klage fra nabo
097/20	Plan 5108 - Detaljregulering - Dovamyrsvegen og Skogvegen
098/20	Norheimsmarka - detaljregulering 5096
099/20	Plan 2109 - Detaljregulering for Tostemvegen mellom fv47 og Tostemsvingen, Åkra - 13/649 mfl.
100/20	Plan 4079 - Detaljregulering for Fjedlasjøen naust, Visnes - 82/14
101/20	Plan 226-22 -Detaljregulering for Åkra sentrum I og II. Endring fra lekeplass til bolig 15/937 og regulering av lekeplass på 15/843
102/20	Samlesak for referatsaker
103/20	Samlesak for spørsmål

Kopervik, 21.08.2020

Rune Midtun



Dato:
11.08.2020
Arkivsak-ID.:
20/7722
JournalpostID:
20/41017

Sakshandsamar: Elin Davidsen

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
082/20	Hovedutvalg teknisk og miljø	01.09.2020

Godkjenning av protokoll fra møte i hovedutvalg teknisk og miljø 09.06.2020

Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø godkjenner protokoll fra møte den 09.06.2020.

Vedlegg:

HTS 09062020



Sakshandsamar: Johannes Thaule

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
083/20	Hovedutvalg teknisk og miljø	01.09.2020
	Formannskapet	
	Kommunestyret	

Hovedplan drikkevann

Rådmannens forslag til vedtak:

Kommunestyret vedtar Hovedplan for drikkevann 2020-2027.

De årlige bevilgninger følger av de årlige budsjettvedtak.

Saksutredning

Innledning

Vann er en av de viktigste, om ikke den viktigste ressurs vi har i samfunnet.

Denne ressursen krever derfor en sikker og bærekraftig forvaltning.

Det er få ting som er viktigere for innbyggerne enn tilgang til rent vann. Mye annet blir underordnet når et slikt grunnleggende behov ikke dekkes.

Ny plan skal sikre rent drikkevann og sikker drikkevannsforsyning.

Gjeldende hovedplan for vann ble vedtatt i Karmøy kommunestyret den 20.09.1994, sak 05-008-94. Det mest omfattende tiltaket som ble gjennomført etter denne planen var samling av alle Karmøy kommunes vannkilder til ett inntak i Brekkevann. Behandlingsanlegget ble satt i drift i august 1999 og bygger på en robust og effektive prosess for det råvannet vi har på Karmøy. Fra Brekke vannbehandlingsanlegg leveres godt og sikkert vann til forbrukerne. Gjeldende hovedplan er 26 år gammel.

Hensikten med ny hovedplan drikkevann

Kommunen har gode rutiner på å sikre rent drikkevann til kommunens innbyggere, og vi er stolte av å levere et rent og trygt næringsmiddel hjem til alle innbyggerne i kommunen. Kommunens gode fagmiljø står på for å sikre gode, framtidsrettede løsninger. Kommunen har også lagt stort innsats i å redusere lekkasjene som følger et gammelt ledningsnett, og dermed reduserer både sårbarhet, vannforbruk og risiko for smitte mellom avløps- og vannledningsnettet. Kommunen har lang horisont når vi forvalter det som kanskje er Haugalandets største prosessanlegg. Løsningene som etableres skal vare i 100 år.

Planperiode

Planperioden er satt til 8 år, men realiseringen av hovedplanen vil måtte ta lengre tid. Tiltakene som er skissert og kostnadsberegnet strekker seg derfor over flere år. Det forutsettes imidlertid en full revisjon av planen etter 8 år.

Planen innhold

Kommunen forvalter kanskje det som er Haugalandets største prosessanlegg med ledningsanlegg fra Skudeneshavn i sør til Skre på fastland Karmøy.

De viktigste behovene som planen peker på er:

- Rehabilitering /utskifting av dårlig ledningsnett

- Redusere lekkasjen fra ledningsnettet
- Sikring av nedslagsfeltet mot uønsket aktivitet og forurensning
- Sikre etablering av reservevannkilde etter krav fra myndighetene. Dette vil skje i samarbeid mellom flere kommuner på Haugalandet

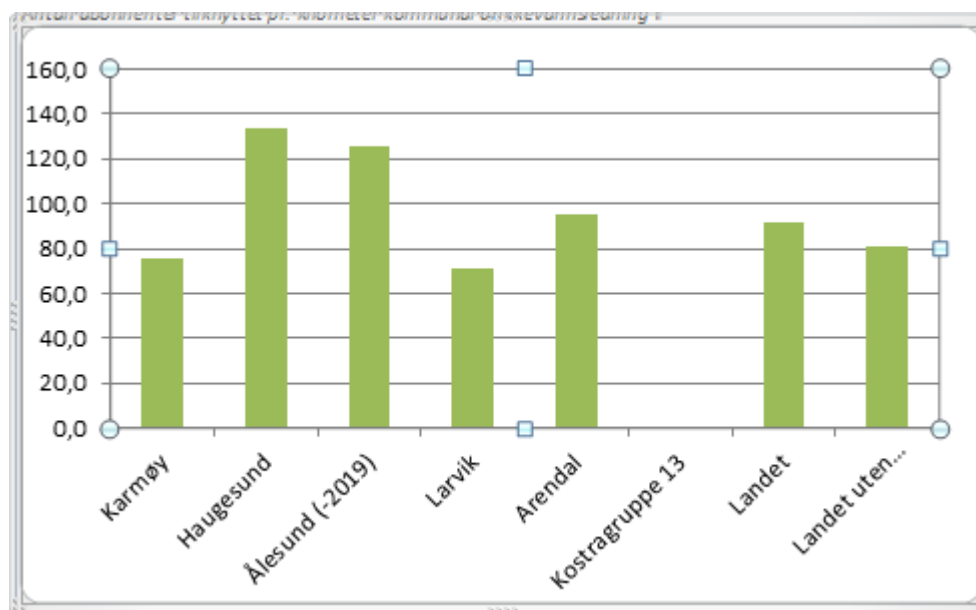
Planen viser at det kreves betydelige midler for å imøtekomme disse behovene.

Å gjennomføre alle tiltakene i handlingsplanen vil medføre økte kostnader og dermed økte gebyr for innbyggerne.

Sammenligning med andre kommuner.

Tilknytningstetthet vann

Antall abonnenter tilknyttet pr. kilometer kommunal drikkevannsledning



Karmøy kommune har få innbyggere tilknyttet pr kilometer kommunal ledning, dvs. at kostnaden for å skifte ut ledningsanlegget nødvendigvis blir større pr abonnent. Karmøy kommune har på den måten en dårlig utnyttelse av infrastrukturen. En mer bevisst holdning før en godkjenner reguleringsplaner/utbygging utenfor tettbygde strøk vil gi bedre utnyttelse av infrastrukturen og mindre kostnader for kommunens innbyggere.

Kravet om reservevann er gitt av Mattilsynet og hjemlet i drikkevannsforskriften.

I Bedre VANN benchmarking for 2019 skårer kommunene Haugesund, Ålesund og Arendal i likhet med Karmøy dårlig på alternativ drikkevannsforsyning. Larvik har mangelfull alternativ forsyning. Dvs at de kommunene vi sammenligner oss med i KOSTRA gruppe 13 vil i likhet med Karmøy måtte investere i reservevann. Kommuner i tettbygde strøk kan lettere oppnå tilfredsstillende reservevannforsyning med å anlegge forsyningsledninger mellom kommunene.

Hvilke konsekvenser får planen for kommunens innbyggere?

Drikkevannet vårt er helt trygt, men bare helt til den dagen det ikke er det.

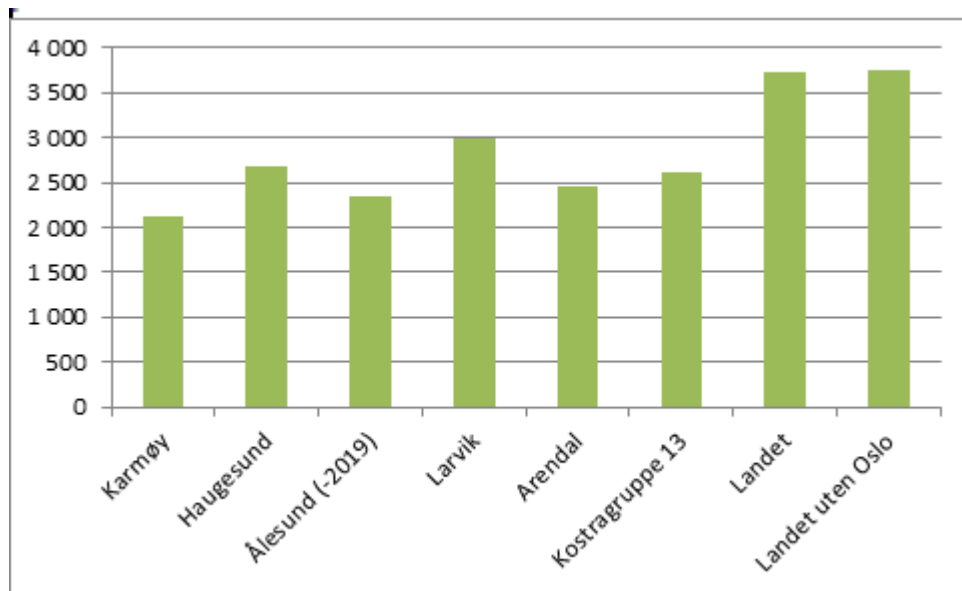
Kommunens forvaltningen av drikkevannsressursene skal skje på en slik måte at ressursene fullt ut og på alle plan kommer dagens og kommende generasjoner til gode. Dette gjelder kildene, nedslagsfeltene, vannbehandlingen og distribusjonen og omfatter de tre dimensjonene miljømessig, økonomisk og sosial bærekraft.

VAR-sektoren er et selvkostområde som betyr at kommunale avgifter dekker drifts- og kapitalkostnader. Selvkost innebærer at kommunens kostnader dekkes av gebyrene som brukerne av tjenestene betaler. Kommunen har heller ikke anledning til å tjene penger på tjenestene.

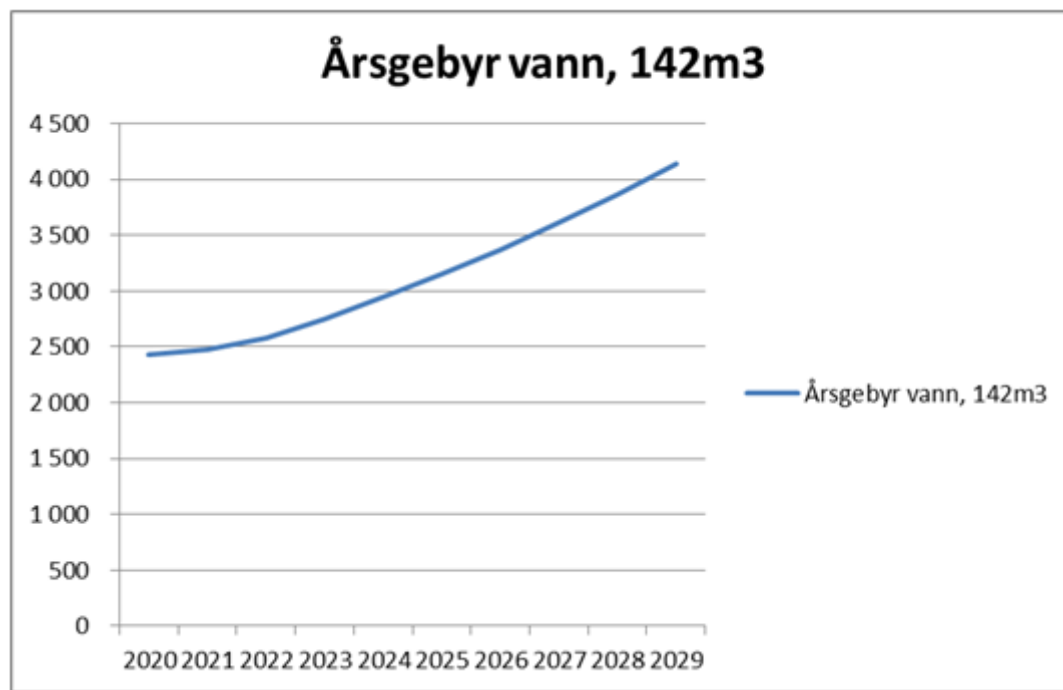
Avgiftsøkningen

For å finansiere alle tiltakene vil økte gebyrer være nødvendig. Det høyere investeringsnivået og tilhørende endringer i gebyrene ble innarbeidet i vedtatt økonomiplan 2020-2023. Det var da anslått en vekst i gebyrene på 8 % per år fra 2021. På grunn av lavere renteforutsetninger er dette nå nedjustert, og anslått gebyrvekst er nå 2 % i 2021, 4 % i 2022 og deretter 7 % per år. Generell prisvekst kommer i tillegg.

Årsgebyr vann 2019



Gebyrutvikling vann



Risiko

Fremtidig renteutvikling er en vesentlig usikkerhet.

I forslag til økonomiplan 2021-2024 er det forutsatt et overskudd som vil kunne dempe en eventuell gebyrøkning ved økte kapitalutgifter. Det er tatt høyde for at renten vil stige noe, utover i planperioden.

Det trengs et stort løft for alle kommunene på Haugalandet for å etablere reservevannsløsning. Så langt er det kun fattet administrative avgjørelser i dette prosjektet.

Saks- og faktaopplysninger

Ledningsnett

Karmøy er en stor kommune med spredt bebyggelse som medfører mange kilometer med ledningsanlegg.

Karmøy kommune har i dag nærmere 400 km kommunale vannledninger i drift. Det er få abonnenter pr km ledning som er en tydelig indikasjon på spredt bosetning.

Mye av ledningsnett er i dårlig forfatning. Det arbeides effektivt for å redusere lekkasje prosenten og planens målsetning er at denne ikke skal være større enn 20 % innen 2030. Utskiftingstakten er et mål for kommunens innsats i utskifting av gammelt ledningsnett. I plan av 1994 lå utskiftingstakten på 400 år, det vil si at med de investering som da var gjort, ville det ta 400 år før alle ledningene var skiftet ut. Beregninger som er gjort i nærværende plan viser fallende kurve og en utskiftingstakt på 140 år. Planen målsetning er 100 år, det vil si at ingen vannledning i fremtiden skal være mer enn 100 år gammel. Dette innebærer en utskifting på 1 % per år. Målsetningen er ambisiøs, men nødvendig, skal vi ha et bærekraftig forsyningsnett.

Sikring av nedslagsfelt

Vannverkets nedslagsfelt er det areal som drenerer vann til vannkildene. Feltets størrelse er ca. 23 km² og strekker seg fra Kopervik i nord og fram til Røyningvatn i sør. Nedslagsfeltet representerer en fare for tilførsel av uønsket forurensning. Det er nødvendig å legge restriksjoner (klausuleringer) på bruk av arealene. Gjeldende klausuleringer varierer mye. Enkelte delfelt har ingen restriksjoner. Det er en målsetning i planen at klausuleringene skal oppgraderes for hele nedslagsfeltet. Dette er viktig for å sikre kvaliteten på drikkevannet hele veien fram til forbruker.

Reservevann,

Reservevannforsyning er et myndighetskrav.

Karmøy kommune har i dag ingen tilfredsstillende reservevannforsyning.

Det er innledet et samarbeid mellom seks kommuner på Haugalandet: Haugesund, Sveio, Tysvær, Vindafjord, Bokn og Karmøy. Formålet med samarbeidet er definert slik: «.... å se nærmere på om det i regionen kan finnes en – eventuelt flere – vannkilder som kan bygges ut med nødvendige klausuleringer, reguleringer, vannbehandling, overføringssystemer og tilknytning til ledningsnett i de enkelte kommuner og som gjennom dette kan dekke forsyningsbehovet for de nevnte kommunene». Så langt har dette arbeidet foregått på et administrativt nivå. Vi regner med at det kan legges fram et konkret forslag til reservevannkilde i løpet av første halvdel av 2021.

Saken vil da bli løftet til politisk behandling.

Økonomi

Tiltaksplanen har en økonomisk ramme på 1605 mill. kroner. Av dette utgjør

615 mill. kroner Karmøys andel av et nytt felles reservevann og 990 mill. til de øvrige tiltakene.

Gjennomføringen strekker seg ut over planperioden på 8 år. Prosentvis fordeling mellom tiltakene ser slik ut:

- Ledningsnett 40 %
- Reservevann 38 % (inkludert en mindre andel til krise- og nødvann)
- Nedslagsfelt og dammer 15 %
- Øvrige mindre tiltak 7 %

Det er lagt opp til en årlig investering på 75 mill. kroner i tillegg til reservevann. Forventet avgiftsøkning per år vil være 2% i 2021 og stige til 7% per år fra 2023. Årlig generell prisvekst vil komme i tillegg. Avgiftsøkningen vil avhenge av renteutvikling. Ved stor forskjell på prognose og faktisk rente, vil dette gi økte kapitalkostnader og økte gebyrer.

Kostnader for reservevann utgjør isolert sett mellom 2,5-3,5 % av avgiftsøkningen fra 2023.

Per i dag har Karmøy kommune 18 % lavere vanngebyrer enn gjennomsnittet i Kostragruppe 13 (kommuner over 20 000 innbyggere untatt de største byene). Planlagte gebyrøkninger i de andre kommunene er ikke kjent.

Vurdering

Rådmannen viser til fremlagt Hovedplan for drikkevann 2020-2028.

Vann er vårt viktigste næringsmiddel og Karmøy kommune må sikre både godt vann, sikkert vann og tilstrekkelig vann til kommunens innbyggere.

Sikring av nedslagsfeltet og godkjent reservevannforsyning må sees på som nødvendige tiltak for å gi innbyggerne et betryggende tilbud i drikkevannsforsyningen

Det samme gjelder behovet for en utskifting og rehabilitering av forsyningsnettet

Dersom vi fortsatt skal ha en utskiftingstakt på vannledningene i kommunen på 150 år, betyr det at vi sender en stadig øket regning til kommende generasjoner. En dag vil behovet bli akutt og utgiften blir ytterligere eskalert. Utskiftingstakten må ned og 100 år er ikke for ambisiøst.

Rådmannen mener derfor det er nødvendig å øke ambisjonsnivået for dette området, selv om det er et løft som vil koste kommunens innbyggere. En gjennomføring av planen innebærer årlige investeringer på 75 millioner kroner. Dette forutsettes finansiert gjennom økte gebyrer for innbyggerne. Det vil gi en vesentlig økning av gebyrene i perioden, anslått til 7 % per år i størstedelen av planperioden. For en husholdning vil for eksempel økningen i 2021 utgjøre om lag kr. 50 per år, og kr. 327 (eks. mva.) per år i 2023 og deretter videre stigning. Dette er basert på en forventet renteprognose slik den lå våren 2020. Rådmannen ser at dette er en risiko også for innbyggerne da summen av gebyrøkninger og brukerbetalinger vil kunne falle sammen med økte rentekostnader for husholdninger med gjeld. Per i dag er gebyrene lavere enn gjennomsnittet av sammenlignbare kommuner.

I den grad høyere kommunale gebyrer gjør det vanskeligere å øke andre kommunale inntekter, som eiendomsskatt og andre brukerbetalinger, vil denne økningen også kunne gjøre det mer utfordrende å finansiere andre kommunale oppgaver.

Rådmannens konklusjon

Rådmannen ser behovet for en ny hovedplan drikkevann.

For å sikre innbyggerne i Karmøy nok og trygt drikkevann må det gjøres et løft.

Foreslått økning av gebyrene utgjør snaut kr 500.- i forslag til økonomiplan 2021-2024.

Rådmannen viser til saksframlegget og anbefaler Kommunestyret å vedta fremlagt Hovedplan for drikkevann 2020-2028. I de årlige budsjettvedtak vil en kunne justere kostnader og gebyrer.

Vedlegg:

Link til oppdatert hovedplan drikkevann



Sakshandsamar: Siw Anita Thorsen

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
084/20	Hovedutvalg teknisk og miljø	01.09.2020
	Formannskapet	
	Kommunestyret	

Hovedplan for avløp - revisjon

Rådmannens forslag til vedtak:

Kommunestyret vedtar Hovedplan for avløp 2020-2027.
De årlige bevilgninger følger av de årlige budsjettvedtak

Saksutredning

Innledning

Formålet med avløpsvirksomheten i Karmøy kommune er å sikre godt vannmiljø og god folkehelse. Avløpsvann inneholder smittefarlige stoffer og det er avgjørende for folkehelsen at vi har et velfungerende avløpssystem som transporterer vannet til renseanleggene uten at det lekker ut til omgivelsene. Renseanleggene skal sørge for at avløpsvannet renses slik at vannmiljøet ved utslippspunktene ikke forringes.

Hovedplan for avløp er den overordnede planen for avløpsvirksomheten og arbeid knyttet til vannmiljø. Gjeldene Hovedplan for avløp gjelder for tidsrommet 2016-2023 og ble vedtatt i Karmøy kommunestyre 16.juni 2015.

Hovedplanen er det dokumentet som har styrt Karmøy kommune sitt arbeid innen avløpsområdet. Erfaringer fra arbeidet har resultert i et behov for å revidere planen. I forbindelse med utslippstillatelsen til Åkrehamn rensedistrikt gitt januar 2019 stiller Fylkesmannen en rekke nye krav. Utslippstillatelser med tilhørende vilkår, gitt i nyere tid, er blitt betydelig strengere.

Hensikten med revisjon av planen

Følgende endringer foreslås i revisjon:

1. Antall renseanlegg er redusert.
2. Kostnader for hvert enkelt renseanlegg er øket.
3. Krav til ledningsnett i nye utslippstillatelser medfører økt ressursbruk og kostnader.
4. Entreprenørkostander er øket.

Hovedplanen er utarbeidet som et styringsdokument for en effektiv drift og skal gi riktig retning av kommunens håndtering av alt avløpstjenesten innebærer. Karmøy kommune skal ha et bærekraftig og optimalt avløpssystem som ivaretar:

- krav til nasjonale forskrifter
- lokale miljøhensyn
- lokale brukerinteresser
- framtidig utvikling
- framtidig klimaendring

For å ivareta en slik målsetting skal planen angi:

- nødvendige tiltak for å oppnå disse målene
- hensiktsmessig tidsplan for iverksettelse av tiltak i handlingsplan
- nødvendige økonomiske, materielle og menneskapsmessige ressurser for å iverksette tiltakene innenfor den tidsramme som er gitt.

Planen er revidert på følgende måte: Grønn tekst er ny tekst «revisjon» og overstreket tekst er gammel tekst «gammel tekst». Revidert hovedplan skal legges på en digital plattform og det er viktig å ha med ny og gammel tekst når denne skal utarbeides.

Planperiode

Planperioden for denne hovedplanen vil være 8 år, regnet fra budsjettåret 2020.

Planen innhold

I dag er det et stort etterslep på oppgradering og vedlikehold av den VA-tekniske infrastrukturen. Dette gjelder for hele VA-Norge og Karmøy kommune er ikke noe unntak.

Norsk Vann utgir årlig rapporten bedreVANN som beskriver tilstanden for de kommunale vann- og avløpstjenestene. Av de 80 kommunene som benyttet bedreVANN i 2018 er 3,14 millioner innbyggere tilknyttet tjenestene.

For avløpstjenesten er Karmøy vurdert som 5 dårligst av kommunene. Dette sier noe om hvilke utfordringer kommunen står ovenfor. Karmøy blir vurdert dårlig på overholdelse av rensekrav og tilknytning godkjente utslipp. Også på kriteriet overløpsutslipp fra avløpsnettets blir kommunen vurdert dårlig. Resultatene stemmer overens med de utfordringene som er beskrevet i hovedplan for avløp.

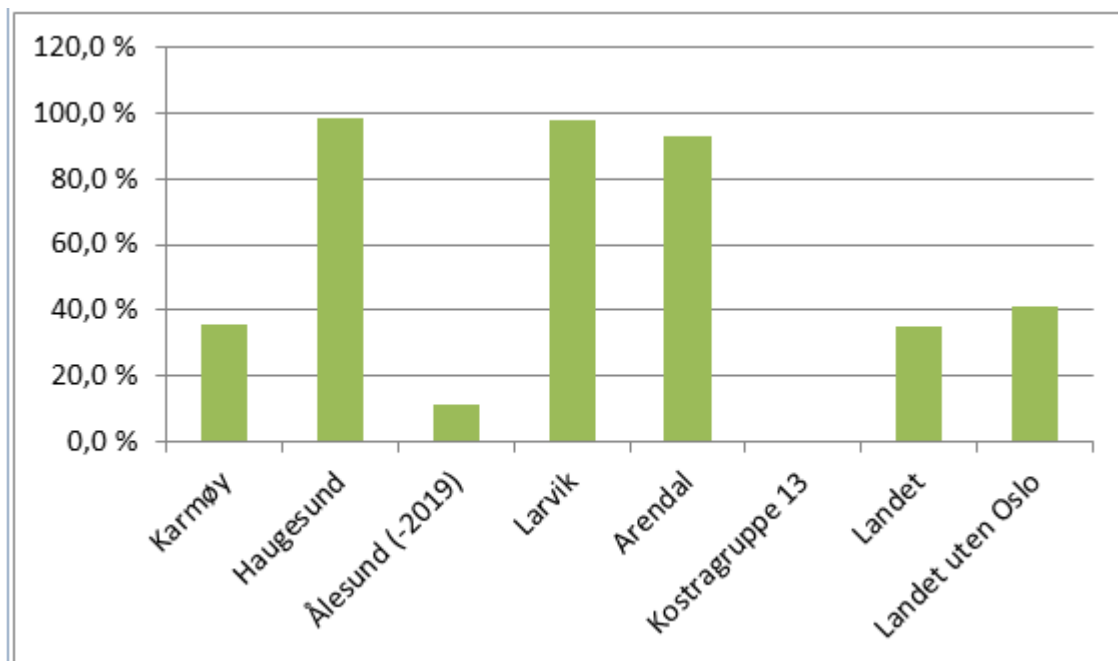
Benchmarkingen viser et bedre resultat på ledningsnettets funksjon. Dette har årsak i at kommunen har klart å øke utskiftingstakten på ledningsnettets de siste årene.

Tilstanden i andre kommuner.

I Karmøy kommune er 35 % av abonnentene tilknyttet godkjent renseanlegg.

Karmøy har, i følge Kostra, en lavere andel innbyggere som er tilknyttet anlegg der rensekravene ikke er oppfylt, enn landsgjennomsnittet.

Andel innbyggere som er tilknyttet renseanlegg hvor rensekrav er oppfylt(i prosent).



Sammenligningen viser at andre kommuner står overfor de samme utfordringene, da helst kystkommuner fra Lindesnes til Kirkenes.

Kommunene må ta høyde for at renskravene i fremtiden kan bli skjerpet. Det arbeides med en revisjon (i skjerpende retning) av EU's avløpsdirektiv og den norske miljøvernmyndigheters dispensasjonspraksis fra sekundærrensekravet vil bli vurdert. Av den grunn bør man forberede seg på at kravet til rensing kan komme til å bli skjerpet. Ikke minst arbeides det med å innføre krav til utslipp av miljøgifter.

De kommunene som allerede har bygget renseanlegg har ikke like strenge krav til ledningsanleggene i utslippstillatelsene. Det er ingen grunn til å tro annet enn at deres krav blir skjerpet når utslippstillatelsene skal fornyes.

Hovedplanen vil angi hva som kreves av økonomiske så vel som av menneskapsmessige ressurser for å kunne gi kommunens innbyggere optimal håndtering av avløpsanleggene. Dersom kommunen ikke tar tak i utfordringene nå, vil vi om noen år stå overfor store problemer på avløpssektoren.

I dag har Karmøy en utfordring, i morgen har kommunen et stort problem dersom kommunen ikke tar dagens utfordring på alvor.

Tiltaksplanen i gjeldende hovedplan av 2016-2023 hadde følgende hovedelementer som videreføres i revidert planer:

- Overføring av utslipp
- Rehabilitering av pumpestasjoner
- Rehabilitering og separering av ledninger
- Renseanlegg
- Resipientundersøkelse
- Udefinerte tiltak

Hvilke konsekvenser får planen for kommunens innbyggere?

I flere tiår har innbyggerne tatt det for gitt at avløpet forsvinner ut til sjø, til en veldig lav kostnad. Vi har arvet et langt og spredt avløpsanlegg fra den gangen Karmøy var 7 kommuner, og fra en tid der spredt bebyggelse ble godtatt uten særlig innvendinger på hva det betyr for å drifte infrastrukturen. Tiltakene i hovedplanen skal sikre at innbyggerne på Karmøy i framtiden skal være omgitt av reint sjøvann, og at forurenset kloakkvann fra ledningsanleggene våre, ikke lekker ut til grunn og bekker. VAR-sektoren er et selvkostområde som betyr at kommunale avgifter dekker drifts- og kapitalkostnader. Selvkost innebærer at kommunens kostnader dekkes av gebyrene som brukerne av

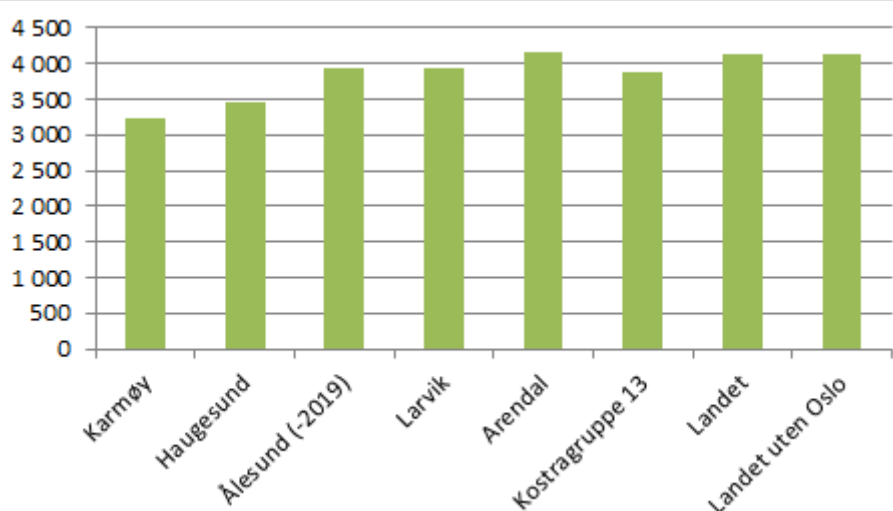
tjenestene betaler. Kommunen har heller ikke anledning til å tjene penger på tjenestene.

Avgiftsøkningen

For å finansiere nye renseanlegg og redusere forurensing fra avløpsanleggene, vil økte gebyrer være nødvendig for å oppfylle krav som er gitt i utslippstillatelse og i forurensingsforskriften.

Det høyere investeringsnivået og tilhørende endringer i gebyrene ble innarbeidet i vedtatt økonomiplan 2020-2023. Det var da anslått en vekst i gebyrene på 8 % per år fra 2021. På grunn av lavere renteforutsetninger er dette nå nedjustert, og anslått gebyrvekst er 4,6 % i 2021 og vil stige til 6 % i 2022 og deretter 7 % pr. år. Generell prisvekst kommer i tillegg.

Årsgebyr avløp 2019



I sammenligningen ser vi at Karmøy har ca. 17 % lavere gebyrer enn gjennomsnittet i kommunegruppe 13 (kommuner over 20 000 innbyggere unntatt de største byene).

Gebyrutvikling avløp



Risiko

Fremtidig renteutvikling er en vesentlig usikkerhet.

1 % renteøkning vil kunne gi kr 10. mill i økte kapitalkostnader utover i planperioden. Ved å bruke selvkostfond vil en unngå ytterligere avgiftsøkning.

Karmøy kommune må hvert år dokumentere pågående arbeid for å innfri krav i utslippstillatelse gitt av fylkesmannen. Som ytterste konsekvens kan kommunen bli bøtelagt for ikke å oppfylle rensekrav og andre krav gitt i utslippstillatelse.

Saks- og faktaopplysninger

Antall renseanlegg i planen reduseres

I vedtatt hovedplan avløp er det lagt opp til desentralisert renseanlegg struktur. I revidert hovedplan reduseres antall nye renseanlegg fra 5 til 3 og kommunale hovedutslipp reduseres fra 22 til 13.

For å kunne velge en bærekraftig og fremtidsrettet håndtering av våre utslipp er kommunen nødt til se på alternative konseptmuligheter. Administrasjonen har på nytt sett på pluser og minuser med ulike løsninger, både på investering og driftskonsekvenser, oppnåelse av lovkrav/normkrav.

Erfaringer i fra andre kystkommuner i Norge er at dagens rensekrav gjør det økonomisk fordelaktig med færre og større anlegg i forhold til investerings- og driftskostnader. Basert på dette, har sektor vann, avløp og renovasjon gjort grundige vurderinger om dette også er gjeldene i vår situasjon. Administrasjonen har derfor sett på følgende forhold:

- Vurdere planlagt anleggsstruktur iht. hovedplan for avløp 2016-2023 opp mot alternative anleggsstrukturer, både teknisk-økonomiske og miljømessige forhold.
- Vurdere alternative tomter for større sentrale renseanlegg.
- Vurdere muligheten til å overføre mer til Haugesund, Årabrot renseanlegg.

De fleste signaler tyder på at en i fremtiden vil møte strengere heller enn lempeligere rensekrav. En anleggsstruktur med færrest mulig renseanlegg vil være rimeligere å oppgradere for å møte eventuelle strengere rensekrav.

Det er på det nåværende tidspunkt lite som tyder på at det i fremtiden utvikles alternativ teknologi som for Karmøy kommunes del gjør det mer lønnsomt med mange små anlegg enn ett stort anlegg under det renseregimet Norge er forpliktet til å følge. Det er også ønskelig, og i noen tilfeller nødvendig, å fjerne anlegg som har utslipp til belastende resipienter.

Spørsmålet om hvor mange renseanlegg Karmøy kommune skal ha henger i stor grad sammen med hvilke lokaliteter som er egnet for renseanlegg, samt mulighet for etablering av overføringsanlegg. I tillegg vil økonomien både i forhold til investering og drift være avgjørende for hvilken struktur som bør velges. Dette må ses i forhold til dagens rensekrav og de rensekrav som en ventelig vil stå ovenfor i fremtiden.

Alternativ med å bygge et renseanlegg i Kopervik, et renseanlegg i Åkrehamn og fortsette driften av Sævikeyvik-, Hålandsdalen og Vikesjøen renseanlegg vil ha de laveste investeringskostnadene . I tillegg vil drifts- og vedlikeholdskostnadene for dette alternativet være lavest (se vedlegg; fremtidig anleggsstruktur).

Kostnader på bygging av renseanlegg har økt

Ny utslippstillatelse for Åkrehamn rensedistrikt 13.12.2018 viser strengere krav til avløpsrenseanlegg og tilhørende ledningsanlegg enn det som er lagt inn i gjeldende hovedplan avløp. Skisseprosjekt som er utarbeidet for Kopervik og Husøy renseanlegg viser mer en dobling av kostnadene. I møte med fylkesmannens miljøvernaveiding er det gitt signaler fra fylkesmannen at vi fremtidig kan måtte påregne sekundærrensing i Kopervik (sekundærrensing fjerner mer avfallsstoffer enn i et primærrenseanlegg, primærrensing er ofte forbundet til mekaniske silanlegg). I gjeldende hovedplan er ikke kostnader for sekundærrensing lagt inn i handlingsplan for Kopervik renseanlegg.

Det skal i løpet av 2020/2021 utføres resipientundersøkelse på utslippspunkt i Karmsundet. Resipientundersøkelsen skal dekke kravet til både primær og sekundærrensing, slik at vi kan søke om dispensasjon fra sekundærrensing. Vi må likevel stå klar dersom tillatelse blir gitt med krav om sekundærrensing. Kopervik renseanlegg er kostnadsberegnet til kr 206.6 millioner i revidert handlingsplan.

Staten har i løpet av de siste 20 årene gjennomført en omfordeling av ansvar og myndighet innen avløpssektoren. Samtidig har Norge som en konsekvens av felles europeisk regelverk gradvis gått bort i fra prinsippet om resipienttilpasset avløpspolitikk. Med få unntak er det nå etablert standardiserte felles europeiske rensekra. Dette medfører at samtidig som mange kommuner har fått økt ansvar, har kommunene fått redusert myndighet med hensyn til hvordan lokale miljømål oppnås.

EUs rammedirektiv for vann (Vanndirektivet) trådte i kraft 22. desember 2000, og er innført i norsk regelverk. De første forvaltningsplanene i tråd med direktivet ble vedtatt i løpet av 2009. Vanndirektivet er et overordnet direktiv, og kan få innvirkning på rens tiltak innenfor avløpssektoren.

Vanndirektivet har som hovedmål å sørge for at EUs medlemsstater sikrer, og om nødvendig, forbedrer miljøstand i alt ferskvann, brakkvann, kystnært vann og grunnvann.

Regional plan for vannforvaltning i vannregion Rogaland (2016 – 2021) ble godkjent av Klima- og miljødepartementet 4. juli 2016. Planen er utarbeidet med grunnlag i vannforskriften, som er basert på EUs vannrammedirektiv.

Regionalplanen og tiltaksprogrammet viser at det er flere steder er utfordringer knyttet til å nå målene for godt vannmiljø overalt innen den første tiltaksfasen, som varer til 2021.

Krav til ledningsnett i nye utslippstillatelser

I ny utslippstillatelse gitt for Åkrehamn rensedistrikt stilles det strengere krav til ledningsanlegget enn det vi har lagt inn i gjeldende hovedplan. Det stilles konkret krav om driftsoverløp på maksimum 2,5 %.

Det skal dokumenteres hvordan overvann påvirker ledningsnettet i ulike avrenningssituasjoner. Tiltak skal settes i verk for å redusere tilførsler av overvann til avløpsnettet.

Kommunen skal ha oversikt over alle sine respektive overløp og betydelige lekkasjer på avløpsnettet. Utslippsmengder skal beregnes basert på målinger eller registreringer.

Virkningsgraden til avløpsnettet, det vil si hvor stor andel av forurensningsmengden kommer fram til renseanlegget, skal dokumenteres. Dette skal gjøres ved at de ulike kildene til tap beregnes eller vurderes kvalitativt.

Det skal være etablert et system for å oppdage og fjerne utslipp grunnet feilkoblinger, lekkasje fra spillvann- til overvannsledning, utslipp som skyldes tilstoppinger i pumpestasjoner eller avlastning via åpne kumrenner. For å ivareta dette kravet må kommunen drive kontinuerlig feilsøking på ledningsnettet.

Kommunen skal ha et overvåking- og beredskapssystem som sikrer at stans i pumpestasjoner som gir nødoverløp oppdages straks og utbedres raskt, normalt innen 24 timer. Planlagt stans i pumpestasjoner for vedlikehold eller utbedringer skal så langt som forsvarlig ikke gi overløpsdrift. Stans som kan gi brukerkonflikter skal varsles fylkesmannen på forhånd.

Entreprenørkostnader

Erfaringstall fra perioden 2016-2019 viser at kostnadene på utførelse har gått opp. Det er flere forhold som kan skyldes dette. Bransjen har blitt bedre på å følge normer og lovverk og det koster mer.

Som følge av mer profesjonalisering i bransjen innenfor normer og lovverk vil bransjen også bli en tøffere part som bruker kontraktsbestemmelser i større grad enn før. Også dette har medført økte kostnader i prosjektene.

Ved utarbeidelse av gjeldende hovedplan avløp 2016-2023 var dagens krav til bl. A. grøftesikkerhet ikke ivaretatt. Forskrift om utførelse av arbeid erstattet flere tidligere forskrifter. Det er satt større fokus på sikkerheten.

Ved usikkerhet rundt grøftemassene skal faglig kvalifisert personell inn i prosjektene. Dette medfører oftere behov for grunnundersøkelser enn det vi har praktisert tidligere. Usikkerhet rundt grøftearbeidet medfører at dimensjonering tar med seg en større sikkerhetsmargin enn tidligere.

Økonomiske rammer

Hele tiltaksplanen har en økonomisk ramme på 1640 mill. kroner. Gjennomføringen strekker seg ut over planperioden på 8 år. Fordelingen i planperioden i mill. kroner:

- Ledningsanlegg / overføringsanlegg:	581	mill.
- Uforutsett – vesentlig rehabilitering av ledningsnett:	42	mill.
- Utskifting av 2 pumpestasjoner pr. år.:	60	mill.
- Renseanleggene bygges i løpet av 8 år.:	321,6	mill.
- Resipientundersøkelser	2	mill.
Samlet investering:	1.006,6	mill.

Det er lagt opp til en årlig investering på 100 mill. kroner i tillegg til nytt renseanlegg i Kopervik. Forventet avgiftsøkning per år vil være 4,6 i 2021 og stige til 6 % i 2022 og 7% i 2023. Generell prisstigning kommer i tillegg. Avgiftsøkningen vil avhenge av renteutvikling. Økonomiske konsekvenser av hovedplan avløp vil behandles i årlig budsjettvedtak.

Rådmannens konklusjon

Rådmannen ser behovet for å utbedre kommunens avløpsanlegg. Karmøy er på overtid når det gjelder å innfri rensekrav for de kommunale utslippene.

Planen er et stort økonomisk løft som vil føre til økt lånegjeld, som finansieres gjennom økte kommunale gebyrer. For avløpsgebyrene forventes det at rådmannens forslag vil øke avløpsgebyrene fra 4042 kroner i 2021 til 4908 kroner i 2024, en økning på 866 kroner i dagens kroneverdi. Sammen med økte ambisjoner også på andre områder innen VAR (vann, avløp og renovasjon) forventes det at de samlede gebyrene vil øke med 1441 kroner fra 2021 til 2024 (ekskl. mva).

Rådmannen vil påpeke at dersom de samlede gebyrer innen VAR-området øker kraftig fremover, vil dette kunne forvanske eventuelle gebyrøkninger innen andre områder.

Rådmannen viser til saksframlegget og anbefaler kommunestyret å vedta fremlagt revidert hovedplan for avløp 2020-2027.

Klikk her for å skrive inn tekst.

Vedlegg:



Sakshandsamar: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
085/20	Hovedutvalg teknisk og miljø	01.09.2020

115/31 - Feltmodning og støttemurer - klagebehandling

Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 596/19.

Saken oversendes Fylkesmannen i Rogaland for klagebehandling.

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

I delegert sak nr. 569/19 ble det gitt rammetillatelse for vesentlig terrengendring, grunnarbeider, forstøtningsmur, teknisk anlegg, veger og lekeplass. Vedtaket ble påklaget av naboer, gnr./bnr. 115/287, 115/203, 115/295 og 115/204.

På møte i HTM den 09.06.2020 ble det vedtatt å utsette saken for befarings.

Klagen

I klagen fremkommer i hovedsak følgende hovedpunkter:

- «Det hevdes i rammetillatelse at terrenginngrep og grunnarbeider er prosjektert slik at det er tilpasset eiendommen og eksisterende terrengforhold. Søkers kommentar om at prosjektet generelt er tilpasset eksisterende før feltmodning startet er ikke riktig. Det er her snakk om ei inneklemt tomt som plasseres midt i et boligområde, mellom allerede etablert bebyggelse. Når det i en slik situasjon skal fylles opp 1,5 meter i grensen mot 115/24 og 2 meter i grensen mellom Amundsenskogen 5 og 7, og utbyggers planer er å maksimere byggehøyde på boligene, kan det neppe hevdes at det er tilpasset eksisterende terreng og lokale forhold. I tillegg legges planlagte boliger 1-4 kloss i og så tett opp mot Buhagen som mulig, noe som vil medføre store konsekvenser for både livskvalitet og solforhold for de nærmeste enhetene.»

- «Kommunen kan heller ikke unngå å legge vekt på at omsøkte planer for boligbygging ikke passer inn i eksisterende bebyggelse som består av to etasjes boliger med en etasje delvis innfelt i terrenget. På vestsiden av bebyggelsen i Amundsenskogen 5-7 er det m.a.o. kun én etasje over terreng. På vestsiden mot Buhagen er det kun 1-1 ½ etasjes eneboliger. Sett fra sør og østsiden av området vil de planlagte 3 etasjes boligene på 115/31 stå i sterk kontrast og virke svært ruvende og lite tilpasset området.»
- «Det hevdes fra utbygger at det for å løse atkomst på bolig 5 og 6 er naturlig å fylle opp terrenget grensende mot gnr./bnr. 115/287 og 285. Når hensyn til stigningsforhold på veg tilsier at vegen må legges betydelig høyere enn opprinnelig terreng tilsier, kan det ikke være slik at hele tomteområdet skal heves tilsvarende og det kan heller ikke medføre at maksimal byggehøyde for boliger tilknyttet denne vegen også heves tilsvarende. Det er positivt at bolig 5 når har underetasje på høyde med opprinnelig terreng. Dette er imidlertid ikke planlagt for bolig nr. 6, som er den boligen som vil virke mest fremtredende og skjemmende for beboerne i Amundsenskogen 5-7.»
- «Med det antall boenheter som planlegges utbygd er både felles uteoppholdsareal og nærlekeklassen regulert i reguleringsplanen helt klart underdimensjonert.»
- «Ansvarlig søker påpeker at krav til fortau og oppgradert adkomstveg ikke er forhold som kan pålegges dem som utbygger. Dersom så ikke er tilfelle er dette uansett forhold som kommunen må sørge for blir ivaretatt, enten ved at kommunen selv må ta ansvar for at det bygges tilfredsstillende fortau og oppgradert adkomstveg eller at det stilles krav til at ansvarlig søker pålegges et slikt ansvar.»
- «Reguleringsplanen for omsøkte område ble etablert i 1992. Undertegnede stiller spørsmål ved flere forhold rundt henvisninger til reguleringsplanen og den aktuelle utbyggingen og teknisk etats henvisninger til gjeldende kommunale normer.»

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Ansvarlig søker har kommet med tilsvaret til klagen. Tilsvaret kan oppsummeres i følgende hovedpunkter:

- «Vi opprettholder vårt tilsvaret datert 15.08.19, lagt ved som vedlegg, da vi ikke ser nye momenter i mottatt nabomerknad, enn hva som tidligere er lagt inn av merknader fra naboer.»
- «Ytterligere ønsker vi å kommentere naboers bemerkning ang. kommunens saksgang og at det nå kun behandles rammetillatelse på feltmodning. Dette er ikke en ukjent fremgangsmåte ved feltutbygging, flere kommuner benytter seg av denne fremgangsmåten ved egen utvikling av tomteområder. Det er ikke søker og utbyggers intensjon å «plukke vekk» naboklager ved å velge denne fremgangsmåten. Utbyggers interesse er å snarest mulig få komme i gang igjen med grunnarbeider, da det er meget kostnadskrevende å sitte på et slikt prosjekt over lengre tid.»
- «I avsnittet om tilpasning til lokale forhold hevdes det at det skal fylles opp 2 meter i grensen mellom Amundsenskogen 5 og 7. Denne påstanden stemmer ikke med prosjektert grunnlag. Tegninger som er brukt i søknad, viser en planlagt mur på maks 80 cm, som er plassert i en avstand på 1 meter fra grensen til Amundsenskogen 7. Amundsenskogen 5 grenser delvis til lekeplassen, som er avgrenset av en murinnhegning, denne ligger i en avstand på 2 meter fra grensen til Amundsenskogen 5. Vi gjør oppmerksom på at prosjektet ikke endrer terrenget mer enn 1,5 meter

nærmere enn 4 meter fra nabogrense, det er derfor ikke nødvendig å søke dispensasjon om dette.»

- *«Ang. lekeplass opprettholder vi tidligere kommentarer. Tomten er allerede regulert til boligområde hvor det kan oppføres boligbebyggelse. Om felles lekeplass ikke er dimensjonert etter dagens krav i reguleringsplan, skal ikke det ha tilbakevirkende kraft for planlagt bebyggelse, ei heller for eksisterende bebyggelse i Amundsenskogen.»*
- *«Trafikksikkerhet og adkomstforhold er forhold som tas i reguleringssaken. Så lenge man overholder gjeldende reguleringsbestemmelser er ikke dette et tema på dette tidspunktet. Når det gjelder tilkomst til 115/24 er dette avklart mellom utbygger og aktuell hjemmelshaver.»*

Det vises for øvrig til tilsvaret i sin helhet.

Vurdering

Søknad om vesentlig terrengendring, grunnarbeider, forstøtningsmur, teknisk anlegg, veger og lekeplass er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav a), k) og l). Omsøkte prosjekt er omfattet av reguleringsplan nr. 541 – Eike Søndre – godkjent 22.09.1992.

I klagen vises det til at prosjektet ikke er tilpasset eksisterende terrengforhold.

Kommunen kan ikke se at det som fremkommer i klagen vedrørende høyde på terrengendringer i nabogrense stemmer med det som er godkjent. Terrenget er ikke godkjent endret mer enn 1,5 meter nærmere enn 4 meter fra nabogrense slik det hevdes i klagen. Etter en lang prosess med avklaringer og tilpasninger opplever kommunen at godkjent terrenginngrep og grunnarbeider er prosjektert slik at det er tilpasset eiendommen og eksisterende terrengforhold. Det er tatt utgangspunkt i regulert veg som har krav til stigningsforhold, og som legger føringer for terrengendringene. Feltmodningen legger opp til at fremtidig bebyggelse får en underetasje som tar opp terrengforskjellen der eksisterende terreng var særlig utfordrende. Videre fylles det opp for å tilpasse fremtidig bebyggelse til vegen slik den er godkjent i teknisk plan.

Kommunen viser til at denne saken kun gjelder feltmodning, og ikke søknad om boligene. De fleste av boligene på feltet er godkjent i etterkant av HTM sitt utsettelsesvedtak, og klagerne i denne saken har også påklaget vedtakene om boliger. Disse sakene vil bli lagt fram for HTM som egne klagesaker. Det presiseres at søker ved prosjektering av boligene har måttet forholde seg til reguleringsbestemmelser, og øvrige krav, f. eks. avstand til nabogrense, som fremkommer i plan- og bygningsloven.

I klagen fremkommer det videre at felles uteoppholdsareal og nærlekeplassen i reguleringsplanen er underdimensjonert, samt at adkomstveg og manglende fortau ikke er tilfredsstillende.

Reguleringsplanen er i dette tilfellet fra 1992, noe som innebærer at det var andre krav som gjaldt når planen ble godkjent. Reguleringsplanen er imidlertid ikke opphevet, eller endret, så den er dermed gjeldende ved utbygging innenfor planområdet. Krav som senere er kommet i kommunaltekniske normer knyttet til lekeplass/uteoppholdsareal, samt vegutforming, kan ikke legges til grunn i allerede godkjente planer.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon:

Kommunalsjef teknisk kan ikke se at det i klagen er fremkommet nye momenter som skulle tilsi at vedtak i delegert sak nr. 596/19 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Vedlegg:

HTM sak nr. 72.20

Saksframlegg til møte 09.06

Klage

kommentar til klage

Tilsvar på nabomerknader

Rammetillatelse

Situasjonsplan

Nabomerknad 1

Tilsvar til nabomerknad 1

Nabomerknad 2

Bekymring fra velforeningen

Merknad 115.24

Terrengsnitt

Oversiktskart



Sakshandsamar: Helge Hustoft

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
086/20	Hovedutvalg teknisk og miljø	01.09.2020

gnr. 143 bnr.4 Gunnarshaug - klage - avslag dispensasjon fradeling

Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder følgende vedtak i delegert sak nr. 156/20:

I medhold av § 19-2 i plan- og bygningsloven avslås dispensasjon fra pbl. § 11-6 - kommuneplanens arealanvendelse til LNF-formål for fradeling av omsøkte bolighus nr. 2 på gnr./bnr. 143/4.

Hovedutvalg teknisk og miljø (HTM) kan ikke se at det i klagen fremkommer momenter av en karakter og med en tyngde som tilsier at tidligere delegerte vedtak bør endres.

Saken sendes Fylkesmannen i Rogaland for klagebehandling.

Oversikt, vedlegg:

1. Saksprotokoll fra møte den 09.06.20 (sak nr. 74/20)
2. Klage på vedtak.
3. Delegert sak nr. 156/20 (vedl. 2 t.o.m. 8):
 1. Saksutredning, avslag dispensasjon.
 2. Gårdskart.
 3. Situasjonsskart.
 4. Dispensasjonssøknad.
 5. Dispensasjonssøknad, søkers begrunnelse.
 6. Kartutskrift, naturmangfold.
 7. Oversiktskart; kommuneplan, markslag og reguleringsplan.
 8. Delegert sak nr. 7/15; saksutredning (Tangerås).
 9. Delegert sak nr. 7/15; Situasjonsskart.

SAKSFREMSTILLING

BAKGRUNN:

- I møte den 09.06.2020 utsatte HTM saken for befaring (se vedl. 1).
- Gunvor Skudal m.fl. har søkt om fradeling av bolig på gnr./bnr. 143/5 (landbrukseiendom).
- HDet ble i delegert sak nr. 156/20 gitt avslag på dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanen for fradeling av omsøkte kårbolig.

- I brev postregistrert 23. mars 2020 klager søkers fullmektig Sverre Skudal på avslaget.

Etter forvaltningsloven § 29 er klagefristen i denne type saker 3 uker. Delegert vedtak ble fattet den 27. feb.-20, og klagen fra fullmektig anses å være innkommet innenfor den klagefristen som gjelder. Klagen tas derfor opp til behandling som klagesak på avslag angående dispensasjon etter plan- og bygningsloven (pbl.).

Når det gjelder klagers argument knyttet til feil part for delegert vedtak, viser kommunalsjef teknisk til klagen fra fullmektig Sverre Skudal. Dette viser at fullmektig i etterkant har fått delegert vedtak, og er gitt klagerett. Noe som han også har benyttet i denne saken som nå fremlegges for behandling (se vedl. 2: klagen).

Klagers konkrete argumenter sammenfattes i følgende punkter:

1. Klager påstår at kommunen har feil lovanvendelse og rettsforståelse (begått saksbehandlingsfeil) fordi fradeling ikke er behandlet etter jordloven (jl.) § 9 og § 12. Klager krever derfor ny behandling og at klagen tas til følge.
2. Klager fremfører argumenter knyttet til følgende momenter:
 1. bruksstruktur, arealressurser (bygning og areal), drifts- og miljøulempen - samt bosetting.
3. Viser til fradeling av kårbolig på gnr./bnr. 136/3, og mener at det derfor må gis dispensasjon i sin sak.

For nærmere detaljer om klagens innhold viser Kommunalsjef teknisk til vedlegg 2.

Kommunalsjef teknisk finner intet saklig grunnlag for å kommentere klagers diverse usaklige påstander om mangelfull veiledning, fjerning av sider m.m.

VURDERING

Når det gjelder klagers påstand og krav under pkt. 1, viser kommunalsjef teknisk til T-1416. Her skriver departementet på side 14 følgende om behandlingsrekkefølge og gebyr for dispensasjonssaker som både involverer pbl. og jl.: *«Hvilken fremgangsmåte som økonomisk vil fremstå som mest gunstig, sett fra søkers side, vil variere avhengig av hvilke utfall saken får ved behandling etter ulike lovverk»*. Om kommunens handlingsrom når det gjelder nevnte rekkefølge skriver departementet videre: *«En kan likevel ikke utelukke at den enkelte kommune, ut fra administrativ organisering og kapasitet, eller ut fra sakens karakter eller av hensyn til gebyrsatser finner det mer hensiktsmessig å håndtere enkelte saker på andre måter. Det er et valg den enkelte kommune står fritt til å ta.»*

Kommunens behandling av avslag på dispensasjon for fradeling av hus nr. 2 beliggende på landbrukseiendom medfører at søker bare belastes med et behandlingsgebyr (etter pbl.). Videre har en i dispensasjonssaken etter pbl. ivaretatt alle vesentlige forhold angående planhensyn knyttet til landbruksmessig arealbruk (se vedl. 3.1; side 3 m.fl.). Søkers påstand om feil lovanvendelse og rettsforståelse (saksbehandlingsfeil) under pkt. 1, og krav om ny behandling blir derfor avvist.

Under pkt. 2 skiller kommunalsjef teknisk mellom klagers momenter som er innenfor det som lovlig kan være en del av dispensasjonsvurderingen etter pbl., og det som hører til i en behandling etter jl. Her er det etter pbl. slik at fullstendig utredning av: bruksrasjonalisering, bosetting på gårdsbruk - samt kårboligens økonomiske verdi som bolighus, ikke er innenfor det som skal vurderes i en dispensasjonssak. Fordi fullstendig utredning av disse momentene hører inn under en jl.-behandling blir de ikke behandlet i denne saken.

Privatøkonomiske forhold og eksisterende teknisk infrastruktur (veg, vann og kloakk) er også utenfor

lovlig vurderingsgrunnlag i dispensasjonssak etter pbl. og delingssak etter jl.

Kommunalsjef teknisk viser til sin tidligere behandling hvor det fremheves at området ikke har noen «fraflytningsproblematikk». En viser også til forutgående behandling av uakseptabel økning i potensialet for drifts- og miljømessige konflikter mellom boligeiendom og landbruk – samt jordvern hensyn (se vedl. 3.1 side 4, 5 og 6). Kommunalsjef teknisk kan ikke se at klager argumenterer tilfører saken nye/endrede momenter som ikke tidligere har vært vurdert.

Under pkt. 3 sammenligner klager sin sak med en fradeling av bolig på gnr./bnr. 136/3. Vedtak om dispensasjon og deling ble i denne saken fattet den 30. aug. 2004 (saksnr. 04/1561). Kommunalsjef teknisk forstår klager dithen at klager mener seg usaklig forskjellsbehandlet.

Prinsippet om likebehandling (at ellers like saker skal behandles likt) er et svært sentralt prinsipp i forvaltningsretten. Den 1. juli 2009 trådte det i kraft en lovendring knyttet til dispensasjon etter pbl. § 19-2. Endringen medførte en innstramming i grunnlaget for dispensasjon. Derfor kan dispensasjonssaker fra før denne dato ikke sammenlignes med nyere saker. Følgelig konkluderer kommunalsjef teknisk med at det er en saklig begrunnet forskjellsbehandling av klagers sak – og den på gnr./bnr. 136/3. Klagers argument knyttet til usaklig forskjellsbehandling kan derfor ikke vektlegges. Derfor er det ikke funnet hensiktsmessig å legge saken fra år 2004 som vedlegg i denne klagesaken.

KONKLUSJON

Kommunalsjef teknisk kan ikke se at det i klagers argumentasjon fremkommer nye/endrede momenter med slik tyngde at de vesentlige planhensyn knyttet til landbruket (LNF-formålet) i kommuneplanen kan settes til side. Derfor anbefaler en at Hovedutvalg for teknisk og miljø (HTM) opprettholder delegert vedtak om avslag på dispensasjon fra LNF.

Avslutningsvis gjør kommunalsjef teknisk utvalget oppmerksom på at dersom man ønsker annet vedtak en det fremlagte forslag, må HTM's anbefaling om dispensasjon først oversendes fylkesmannen for uttale før vedtak lovlig kan fattes (jf. pbl. § 19-2). Utvalget må da i sin anbefaling ha en konkret begrunnelse (generelt krav i fvl. til grunngivelse av enkeltvedtak). Denne må inneholde hvilke konkrete forhold som utvalget da etter pbl. har vektlagt til fordel for at vesentlige planhensyn knyttet til landbruk ikke tilsidesettes.

Vedlegg:

- 1 - Saksprotokoll HTM-sak 74-20 (ESA)
- 2 - Klage på avslag
- 3 - Avslag dispensasjon delegert sak nr. 156-20
- 3.2 - Gårdskart delegert sak nr. 156-20
- 3.3 - Situasjonsskart delegert sak nr. 156-20
- 3.4 - Dispensasjonssøknad delegert sak nr. 156-20
- 3.5 - Dispensasjonssøknad søkers begunnelse delegert sak nr. 156-20
- 3.6 - Kartutskrift naturmangfold delegert sak nr. 156-20
- 3.7 - Oversiktskart kommuneplan og markslag delegert sak nr. 156-20
- 3.8 - Delegert vedtak gnr 143 bnr 5 (Tangerås)
- 3.9 - Situasjonsskart, Delegert vedtak gnr 143 bnr 5 (Tangerås)



Dato:
13.08.2020
Arkivsak-ID.:
20/4712
JournalpostID:
20/40745

Sakshandsamar: Helge Hustoft

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
087/20	Hovedutvalg teknisk og miljø	01.09.2020

Gnr. 29 bnr. 16 - Hebnes - Klagebehandling, Avslag dispensasjon fradeling av festet bolighus

Forslag til vedtak:

HTM opprettholder følgende delegerte vedtak i sak nr. 182/20:

I medhold av § 19-2 i plan- og bygningsloven avslås dispensasjon fra pbl. § 11-6 - kommuneplanens arealanvendelse til LNF-formål for fradeling av omsøkte del av festetomt på gnr./bnr. 29/16 til boligformål.

HTM kan ikke se at det i klagen fremkommer nye/endrede momenter med slik tyngde at klagen kan tas til følge – og dispensasjon gis.

Saken oversendes fylkesmannen for klagebehandling.

Vedlegg:

- 1 - Saksprotokoll - Gnr 29 bnr 16 - Hebnes, Saksprotokoll HTM-sak 73-20 (ESA)
- 2 - Klage på delegert vedtak
- 3 - Avslag dispensasjon, delegert sak nr. 182-20
- 3.2 - Gårdskart sak nr. 182-20
- 3.3 - Oversiktskart kommuneplan sak nr. 182-20
- 3.4 - Situasjonsskart sak nr. 182-20
- 3.5 - Dispensasjonssøknad sak nr. 182-20
- 3.6 - Markslagskart sak nr. 182-20
- 3.7 - Kartutskrift naturmangfold sak nr. 182-20
- 3.8 - Avslag dispensasjon, delegert sak fra 2014
- 3.10 - Situasjonsskart sak fra år 2014
- 3.11 - Markslagskart sak fra år 2014
- 3.12 - Dispensasjonssøknad sak fra år 2014
- 3.13 - Kartutskrift naturmangfold sak fra år 2014
- 3.14 - Gårdskart sak fra år 2014
- 3.15 - Flyfoto sak fra år 2014



Sakshandsamar: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
088/20	Hovedutvalg teknisk og miljø	01.09.2020

Gnr. 15., bnr. 200 - opparbeidelse av uteområde - klage på avslag

Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 356/20.

Saken oversendes Fylkesmannen i Rogaland for klagebehandling.

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

I delegert sak nr. 356/20 ble det gitt avslag på søknad om opparbeidelse av uteområde. Avslaget ble hjemlet i § 1-8, vedrørende forbud mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen, og § 12-4, vedrørende arealanvendelsen i reguleringsplan (offentlig havn). Vedtaket ble påklaget av tiltakshaver i brev datert 02.06.20. Klagen er innkommet rettidig.

Klagen

I klagen fremkommer i hovedsak følgende:

- «Området er regulert til havn, og det er ønskelig å bruke det til rasteplass. Vi opplever ikke at det er i strid mot arealanvendelsen beskrevet i planbestemmelsene § 76 som påvirker avslaget, men at det kommer i konflikt med § 75 (åpent for allmennheten) da tiltaket virker privatiserende. Kommunen skriver: «kommunens vurdering av dispensasjon fra formål havn er i stor grad sammenfallende med dispensasjon fra pbl. § 1-8 i denne saken.»
- «Det uttrykkes også bekymring for presedensvirkninger da det er flere naustområder innenfor samme reguleringsplan med tilgrensende formål havn. En fellesnevner for disse er at de grenser til urørt natur. Området tiltaket står på er en tidligere bebygd flate. Kommunen har på grunnlag av dette vurdert at tiltaket ikke har negative miljømessige konsekvenser. Området tiltaket er plassert på er også uegnet til arealanvendelsen som er

beskrevet i reguleringsplanen. Om tiltaket godkjennes vil ikke dette være til sammenligning med de andre naustområdene.»

- «I uttalelsene fra Fylkesmannen, Kystverket og i avslaget til kommunen er kommer begrunnelsen for at tiltaket er avslått tydelig frem. Tiltaket virker privatiserende. Dette synes vi man må kunne få gjort noe med uten å måtte fjerne opparbeidelsen.»
- Kommunen mener at tiltaket virker privatiserende på grunn av området det er plassert på er avskjermet og i tilknytning til naustene. Denne avskjermingen har kommet naturlig av restene etter bygningen som har vært der og plasseringen av naustene. Det er også en betongvegg i fortsettelsen av den gamle muren, som skal beskytte det siste nauset i rekken mot naturpåkjenninger. Denne betongveggen ønsker vi å bruke til et tiltak som vil signalisere at dette er et offentlig område, samtidig som det er et kulturelt bidrag. Vi foreslår å bruke denne veggen til bilder og tekst som omhandler historie og utviklingen på Nordre Varholmen – fra næring til rekreasjonsområde. Det er viktig å påpeke at betongveggen befinner seg ved åpningen til rasteplassen og er godt synlig for de mange som ferdes på moloen. Dette bidraget er med på å berike turgåere med lokalhistorie som er knyttet til bruken av Nordre Varholmen, og vi har tro på at bilder og tekst av slik kulturell art vil bidra sterkt til å signalisere at dette er et offentlig område.»
- «Vi mener at hensynet bak bestemmelsen i pbl. § 1-8 som går på allmennhetens tilgang og mulighet for opphold i strandsonen i større grad vil bli ivaretatt når tiltaket får stå. Dette fordi det er tilrettelagt for opphold, og vi er villige til å utføre tiltak slik at stedet uttrykker seg som et offentlig område. Fjerning av tiltaket kan ha en uheldig virkning i form av at det i praksis vil bli brukt som en lagringsplass og at flere vil rigge seg til med private møbler for å kunne oppholde seg. Dette vil virke både avvisende og sjenerende.»
- «Slik det er utformet nå med støpte og fastmonterte møbler vil det fremstå som en liten park da disse ikke kan være noens private eiendeler. Med støpte eller fastmonterte møbler har vi (og kommune) også mer kontroll over hva området blir brukt til, og vi som grunneiere klarer å holde området vedlike.»
- «Et annet moment er at dette området er tilknyttet 8 enheter, potensielt enda flere om den klausulerte allmennretten på nordre delen av holmen en gang skulle oppheves, og område vil bli benyttet til bruken som er fastsatt i reguleringsplanen. På grunn av dette vil det ikke være noe personlig eierskap til stedet, og man kan dra sammenligninger med lekeparker som blir holdt vedlike av velforeninger, men som likevel er tilgjengelig for allmennheten.»
- «Vi håper at ved å vise vår velvilje i form av å møte kommunes problemstilling med initiativ til et avprivatiserende tiltak, og ytterligere argumentasjon rundt hvorfor vi mener fordelene er større enn ulempene, vil sette saken i et annet perspektiv.»

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Innkomne uttalelser

Fylkesmannen i Rogaland har kommet med følgende uttale:

« Tiltaket er oppført i tilknytning til en eksisterende naustrekke. Plasseringen av naustene skal ifølge planbestemmelsene § 31 ikke hindre ferdsel i strandsonen. Området for omsøkt tiltak er regulert til havn, som det i bestemmelsene er sikret skal være åpent for allmennheten. Hensikten bak arealformålene er å sikre at allmennheten skal ha tilgang til sjøen. Slik tiltaket fremstår vil det privatisere området og hindre en naturlig tilgang til sjøen for allmennheten. Tiltaket vil derfor være i konflikt med de hensyn plan- og bygningsloven § 1-8 skal ivareta, samt arealformålet havn i reguleringsplanen.

*På bakgrunn av overnevnte, vil Fylkesmannen **fraråde** omsøkt tiltak.»*

Kystverket vest har kommet med følgende uttale til søknaden:

«Berørt område er i Plan 2041 regulert til havn med hensynssone bevaring kulturmiljø. Av planbestemmelsene til areal regulert havn fremgår det blant annet at det skal være åpent for allmennheten. Opparbeidet område har en beliggenhet som med dagens terreng ikke hindrer den generelle ferdselen mellom Mortholmen –Svensholmen. Langt tilbake i tid var deler av Nordre Varholmen klausulert til bortleieareal, men dette ble avlyst i 1945 i forbindelse med at arealet ble bebygget. Det hviler fortsatt tinglyste heftelser vedrørende bruk på deler av Nordre Varholmen. Avbildet opparbeiding fremstår som en privatisering av berørt område. Kystverket fraråder tilrettelegging som privatiserer areal regulert til havn med bestemmelse om tilgjengelighet for allmennheten.»

Uttalene er vedlagt.

Vurdering

Opparbeidelse av uteareal er søknadspliktig i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1 bokstav a), jf. § 20-2. Omsøkte tiltak omfatter opparbeidelse av uteområde tilknyttet naustrekke. Tiltaket er allerede utført.

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan nr. 2041 – Bevaring av havneområdet på Åkra – godkjent 17.11.2015. regulert til offentlig havn. Arealet der opparbeidelsen av utearealet er omsøkt, er regulert til offentlig havn. Da omsøkte opparbeidelse ikke er sammenfallende med formålet, er tiltaket dermed avhengig av dispensasjon fra § 12-4 vedrørende arealanvendelsen i reguleringsplan. Tiltaket er også avhengig av dispensasjon fra pbl. § 1-8, vedrørende forbud mot bygging 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 tillegg må fordelene være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

I klagen fremkommer i hovedsak at omsøkte område ikke er til sammenligning med

de andre naustområdene, samt at området med sine støpte og fastmonterte møbler fremstår som en park, og at det er ønskelig å bruke betongvegg til å signalisere at dette er et offentlig område, samtidig som det er kulturelt bidrag.

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 et område av nasjonal verdi. Karmøy kommune er blant de kystkommuner med stort press på arealer.

I denne saken har både Fylkesmannen i Rogaland og Kystverket Vest, som begge er berørte uttalemyndigheter, uttalt seg negativt til søknaden. Kommunalsjef teknisk viser dermed til pbl. § 19-2 fjerde ledd der det fremkommer følgende:

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

Dette innebærer at kommunen er pålagt å legge stor vekt på slike negative uttaler, og de veier tungt i dispensasjonsvurderingen. Det må foreligge gode grunner hvis kommunen skal dispensere når berørte myndigheter har uttalt seg negativt. Både Kystverket og Fylkesmannen har særlig fremhevet at opparbeidelsen av utearealet privatiserer et område som skal være åpent for allmennheten.

Klager vektlegger at de støpte og fastmonterte møblene gjør at området fremstår som en liten park, og at de ønsker å signalisere at det er et offentlig område. Da utearealet ligger skjermet mellom en høy steinfylling og det tilliggende naustområdet, er kommunen av den oppfatning at det vil oppfattes som et felles uteområde for naustrekka. Skilt om at det er offentlig område vil muligens virke noe avhjelpende, men erfaringsmessig fungerer slikt dårlig i praksis. Dette er også noe som er vanskelig for kommunen å følge opp. Rent estetisk er kommunen enig med klager at området er finere med omsøkte opparbeidelse enn bare en gruset flate. Kommunen vektlegger imidlertid at utearealet kan ha en privatiserende effekt ved at det kan virke avvisende på folk som ferdes i området, samt at de negative uttalene er et moment som veier tungt i vurderingen.

Klager mener at de andre naustområdene ikke er sammenlignbare med dette, på grunn av at de andre områdene grenser til urørt natur. Kommunen viser til at det innenfor samme reguleringsplan er flere naustområder som også grenser til formål offentlig havn. En dispensasjon i denne saken kan føre til at det skapes en forventning om at det er akseptabelt å privatisere uteområder tilknyttet de andre naustområdene.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering anses vilkårene for å gi dispensasjon ikke oppfylt, jf. pbl. § 19-2.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon:

Kommunalsjef teknisk kan ikke se at det i klagen er fremkommet nye momenter som skulle tilsi at vedtak i delegert sak nr. 356/ skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Vedlegg:

Klage 15.200

Avslag 15.200

Situsjonsplan 15.200

15.200 Bilde etter tiltaket

15.200 søknad om dispensasjon reg. plan

Søknad om dispensasjon 1.8

15.200 uttale fylkesmannen

15.200 Uttale kystverket

15.200 kommentar til uttaler

Oversiktskart15.200



Sakshandsamar: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
089/20	Hovedutvalg teknisk og miljø	01.09.2020

Gnr./bnr. 12/434 - pålegg om retting og tvangsmulkt - klagebehandling

Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak om pålegg om retting og tvangsmulkt.

Saken oversendes Fylkesmannen i Rogaland for klagebehandling.

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

I brev datert 27.01.2020 ble det gitt pålegg om retting og vedtak om tvangsmulkt. Tvangsmulkt i saken er satt til kr. 50 000,-. De ulovlige tiltakene som er pålagt rettet omfatter terrengendringer, murer bod/lekehytte og terrasse med levegg. Tiltakene er oppført innenfor Tjøsuvollvatnet naturreservat, samt at deler av tiltakene er utført over nabogrense. Vedtak om pålegg og tvangsmulkt ble påklaget i brev datert 17.02.2020. Klagen anses å være innkommet rettidig. I klagen ble det bedt om befarings med kommunen, og på grunn av covid-19 situasjonen i vår ble befarings utsatt, og ble avholdt 11.06.2020.

Klagen

Klagen kan oppsummeres i følgende hovedpunkter:

- «Først og fremst vil jeg på det sterkeste beklage at jeg uforvarende er kommet opp i denne saken. Jeg har tidligere hørt om naturreservatet, men kunne ikke i min villeste fantasi se for meg at dette gikk langt inn på min tomt. Som tidligere sagt trodde jeg at det var våtmarksområdet og sivet som var vernet. I og med dette har jeg bygget i god tro, uten å søke om tillatelse.»
- «Selvsagt ønsker jeg å beholde lekehytten og murene jeg har satt opp. Jeg kvir meg likevel for å starte en søkeprosess, dersom dette er umulig å få godkjent. Når det er sagt tenker jeg at det ikke er det beste for reservatet å få en stor gravemaskin inn på området enda en

gang.»

- *«Jeg vil igjen dra inn dette med kloakken som ble lagt over eiendommen, før jeg kjøpte. Da denne ble lagt, ble det kjørt inn mange lastebillass med jord for å få overdekking på kloakken. Plenen er like stor som den var før kloakken ble lagt, men det ble fylt den del jord for å holde plenen noenlunde i vater. Dette arbeidet ble slik jeg har forstått utført på vegne av Karmøy kommune.»*
- *«Når det gjelder tidsfristen mener jeg den er alt for kort. Jeg har ingen garanti for at det blir vær til å gjøre noe med dette i vinter/vår. Hvis område er vått vil en opprettingsjobb gjøre mer galt enn godt. En annen ting er at jeg kvir meg for å gjøre noe i hekketiden. Fristen burde være ett år lengre. Det har også en del å si at jeg vil få en økonomisk belastning på grunn av dette. Det ville nok være lettere hvis jeg kunne planlegge en viss tid.»*

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Vurdering

Saken omhandler en eiendom som delvis ligger innenfor område for Tjøsvollvatnet naturreservat. På eiendommen er det utført en del tiltak uten søknad og tillatelse. Tiltakene omfatter terrengendringer, murer, bod/lekehytte og terrasse med levegg. Eiendommen er uregulert, men areal for Tjøsvollvatnet naturreservat er vist i kommuneplanen som hensynssone. De utførte tiltak er dermed i strid med kommuneplanen. Tiltakene er også i strid med Forskrift om fredning av Tjøsvollvatnet naturreservat.

Kommunalsjef teknisk viser til plan- og bygningsloven (pbl.) § 32-3 der det heter følgende:

«Ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven, kan plan- og bygningsmyndighetene gi den ansvarlige pålegg om retting av det ulovlige forhold, opphør av bruk og forbud mot fortsatt virksomhet, samt stansing av arbeid.

Ved utferdigelsen av pålegg skal det settes frist for oppfyllelse.

Samtidig med utferdigelsen av pålegg kan det fastsettes tvangsmulkt. Ved utferdigelse av pålegg gis opplysning om at pålegget vil kunne følges opp med forelegg som kan få virkning som rettskraftig dom.

Endelig pålegg kan tinglyses som en heftelse på den aktuelle eiendom.»

I klagen fremkommer det at klager har vært i god tro, og ikke visste at naturreservatet gikk inn på hans tomt.

Kommunen viser til at det er grunneiers ansvar å sette seg inn i planstatus for eiendommen, samt sette seg inn i hvilke regler som gjelder ved byggetiltak. Det fremkommer klart av kommuneplanen at arealet som er bebygd er avsatt til hensynssone for naturreservat. Siden eiendommen er plassert så nær Tjøsvollvatnet burde klager vært ekstra oppmerksom ved oppføring av byggetiltak, og undersøkt nærmere hva som var lovlig. Kommunen ser på dette som en svært alvorlig overtredelse av regelverket.

I klagen vises det videre til at han ønsker å beholde tiltakene, men kvier seg for å starte en søkeprosess hvis det er umulig å få det godkjent.

En søknad om de utførte tiltakene vil være avhengig av en dispensasjon fra kommuneplanens arealanvendelse, og det kreves uttale av Fylkesmannen i Rogaland. Kommunen kan selvsagt ikke behandle en sak uten begrunnet søknad, men en kan vanskelig se at det foreligger momenter i saken som kan oppfylle vilkårene for dispensasjon i pbl. § 19-2. Da det foreligger egen forskrift om naturreservatet, vil tiltak også være søknadspliktige og avhengig av dispensasjon fra forskriften, da forskriften ikke åpner opp for slike tiltak.

Klager viser videre til at Karmøy kommune har lagt kloakk over eiendommen, og at det ble kjørt inn mange lastebillass for å få overdekking på kloakken.

En gjennomgang i arkivet viser at det i 2006 ble foretatt arbeid vedrørende utskifting av avløpsledning over blant annet klagers eiendom. Det fremkommer av saksdokumentene fra 2006 at tidligere ledning over klagers eiendom var i svært dårlig stand, og dermed måtte byttes ut. Tiltak som klager har utført kan ikke sammenlignes med utbedring av ledninger i dårlig stand. Klagers tiltak har ikke noen samfunnsnytte, mens utbedring av dårlige ledninger i nærheten av naturreservatet har en samfunnsmessig og miljømessig fordel.

I klagen vises til at tidsfristen er for kort, og at klager vil få en økonomisk belastning.

I vedtak om pålegg ble det gitt frist for retting til 01.06.2020. Da det er kommet inn klage er pålegget satt på vent inntil klagesaken er avgjort. Ved endelig klageavgjørelse vil det bli satt ny frist for retting av det ulovlige forholdet. Retting/tilbakeføring vil måtte gjennomføres i tett dialog med kommunens byggetilsyn og naturforvalter for å gjøre det på en så skånsom mulig måte i forhold til naturreservatet. Det at det blir en økonomisk belastning er ikke et moment kommunen kan ta stilling til ved ulovlighetsoppfølging.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

Kommunalsjef teknisk kan ikke se at det i klagen er fremlagt nye momenter som skulle tilsi at vedtak om pålegg og tvangsmulkt skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Vedlegg:

- Klage
- Pålegg om retting
- Redegjørelse fra eier
- Svar fra naturforvalter på redegjørelse
- Anmodning om redegjørelse
- Kart med kommuneplan
- Kart med flyfoto
- Situasjonskart med flyfoto
- Kommuneplankart



Sakshandsamar: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
090/20	Hovedutvalg teknisk og miljø	01.09.2020

Gnr./bnr. 72/174 - søknad om dispensasjon - klagebehandling

Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i HTM-sak nr. 40/20.

Saken oversendes Fylkesmannen i Rogaland for klagebehandling.

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

I HTM-sak nr. 40/20 ble det gitt avslag på søknad om dispensasjon fra krav om opparbeidelse av siktzone i kryss Indretrevegen/FV851. Vedtaket ble påklaget i brev datert 26.05.2020. Klagen anses å være innkommet rettidig.

Klagen

I klagen fremkommer i hovedsak følgende:

- «Rogaland fylkeskommunes uttalelse viser klart at de ikke har vært på befaring og at søknaden kun er vurdert fra et skrivebord. Fylkeskommunen sier ingenting om siktforholdene på stedet, men synser om at det ikke ser ut til å være problematisk å ivareta frisikt i tråd med fastsatte krav. Det blir jo helt feil her, når en av grunnene til at Hovedutvalget gav dispensasjon 08.10.2019 var at grunneier ikke vill gi fra seg rettighetene på rimelig vis og at «arealet er for lite til å gå i gang med ekspropriering,»
- «Før Hovedutvalget gav tillatelse den 08.10.2019 hadde de vært på befaring og vurdert siktforholdene ut fra hvordan det ser ut på stedet. De hadde derfor et godt grunnlag for å vurdere dispensasjon konkret.»
- «Vi er ikke enig i naboenes beskrivelse av sikten i krysset. Som vi har vist i søknaden dreier det seg kun om marginale avvik fra høydekravet, som har svært liten betydning for sikten.

Avviket har kun betydning når bilen er plassert helt inni siktsonen. Det er ikke nødvendig at bilen kjører helt frem til fylkesveien for at sikten skal være fullgod. Når fylkesveien i tillegg har en svingradius som gjør at den er veldig oversiktlig, kan vi ikke se at det er noen reelle problemer med sikten. Derfor blir heller ikke hensynene bak reguleringsplanen nr. 20 vesentlig tilsidesatt.»

- *« I denne sammenheng syns vi også at det er viktig å påpeke at en av naboene som mener at siktforholdene ikke er gode nok, Helge Ytreland, ikke bare er eier av eiendommen 72/108, men også tiltakshaver for utbyggingen av eiendommen 72/197. Vi kan ikke se at kommunen stilte krav om at Ytreland må gjøre noe med siktforholdene i forbindelse med sin utbygging, selv om siktforholdene og kravet er likt for alle. Dersom kommunen mener at siktforholdene ikke er gode nok, skulle de også stilt samme krav til Ytreland.»*
- *«Fordelen med å gi dispensasjon er at eiendommen vil kunne utnyttes til det den er regulert til. Når kommunen hverken vil igangsette ekspropriasjon (og det i tillegg er usikkert om vilkårene for å kunne ekspropriere er oppfylt) eller gi dispensasjon, blir det vanskelig å gjennomføre planen. Vi kan ikke se at det foreligger noen reelle ulemper knyttet til trafiksikkerheten på stedet, og mener at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Dette vil i tillegg ha liten presedensskapende effekt ettersom det er svært få som kan vise til samme forhold som oss.»*
- *«Siden det forrige Hovedutvalget dro på befaring før de gav dispensasjon, ber vi også om at det nye Hovedutvalget gjennomfører en befaring før klagesaken behandles.*

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Oversendelse av klage

På bakgrunn av at nabo, eier av gnr./bnr. 72/108 og 72/197, har kommet med merknad til søknad om dispensasjon anses han å være part i saken, og klagen er oversendt til uttale. Det er imidlertid ikke kommet inn kommentar til klagen innen fristen.

Uttale Fylkeskommunen

«For å kunne ivareta trafiksikkerheten i kryss og avkjørsler, er gode siktforhold av avgjørende betydning. Av mottatte saksdokument synes det ikke å være for problematisk å ivareta friskt i tråd med fastsatte krav. Vi finner derfor ikke å kunne akseptere dispensasjon fra gjeldende frisiktkrav.»

Vurdering

I klagen vises det til at Fylkeskommunen klart viser i sin uttale at de ikke har vært på befaring, samt at klager ikke er enig i naboenes beskrivelse av sikten i krysset.

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

Hensynet bak bestemmelsen er å sikre trygge og oversiktlige kjøreforhold.

Kommunen viser til plan- og bygningsloven § 19-2 fjerde ledd der det heter følgende:

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

Rogaland fylkeskommune er berørt uttalemyndighet for søknader som gjelder fylkesveg. Fylkeskommunen har uttalt seg negativt, og det medfører at kommunen må ha gode grunner for å gi dispensasjon. Hva som ligger til grunn for den negative uttalen, eller om fylkeskommunen har vært på befaring, er ikke relevant i vurdering. Kommunen er pliktig til å ha lagt stor vekt på den negative uttalen i dispensasjonsvurderingen.

I denne saken er det kommet inn 2 merknader fra naboer som mener sikten ikke er god. Beboerne i området anses å være de nærmeste til å vurdere trafiksikkerheten, da de bruker avkjørselen daglig. Dette veier tyngre i vurderingen enn hva klager som utbygger mener om sikten i krysset, da det er klager som tjener på en dispensasjon, da kravet i så fall bortfaller.

Siktsonen er ikke i henhold til offentlige krav, og den anses ikke å være tilfredsstillende. Hensyn bak bestemmelsen anses dermed vesentlig tilsidesatt.

Kommunen kan ikke se at det er fordeler knyttet til dispensasjon, bortsett fra for klager selv, som slipper rekkefølgekravet. Dette er imidlertid en fordel som har liten vekt i vurderingen, fordeler i en dispensasjonsvurdering skal helst være allmennnyttige fordeler.

Ulempene ved å gi dispensasjon knytter seg stort sett til den presedensskapende effekten ved å dispensere fra tiltakshavers egen reguleringsplan kort tid etter vedtak. Klager har vært kjent med rekkefølgekravet fra planen ble utarbeidet, og det er utbyggers ansvar å ha privatrettslige avtaler på plass før bygging. Det er et uheldig signal å sende at dersom man ikke klarer å komme til privatrettslig enighet vil det offentlige frafalle sine krav.

Fordelene anses ikke større enn ulempene, og vilkårene i pbl. § 19-2 er ikke oppfylt.

Klager viser også til at eier av gnr./bnr. 72/108 og 72/197, har fått tillatelse til bolig uten å få samme rekkefølgekrav.

Kommunen viser til at klager hadde fått rekkefølgekrav knyttet til sin utbygging lenge før ny bolig på 72/197 ble godkjent. Det er dermed klagers ansvar å oppfylle rekkefølgekravet.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

Kommunalsjef teknisk kan ikke se at det i klagen er fremlagt nye momenter som skulle tilsi at vedtak i HTM-sak nr. 40/20 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Vedlegg:

Klage
HTM sak nr. 40.20
Tidligere saksframlegg med vedlegg



Sakshandsamar: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
091/20	Hovedutvalg teknisk og miljø	01.09.2020

Nybygg tomannsbolig gnr./bnr. 85/218 - klage fra nabo

Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 377/20.

Saken oversendes Fylkesmannen i Rogaland for klagebehandling.

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

I delegert sak nr.377/20 ble det gitt tillatelse til oppføring av tomannsbolig m/garasjer, samt trapper og forstøtningsmur. Vedtaket ble påklaget av nabo, gnr./bnr. 85/25, i brev datert 19.05, 27.05, 29.05, 02.06 og 08.06. Klagen anses innkommet innen klagefristen. Klagen er oversendt tiltakshaver og ansvarlig søker for uttale, i samsvar med forvaltningsloven § 33, men det er ikke kommet inn uttale til klagen.

Klagen

Klagen kan oppsummeres i følgende hovedpunkter:

- Klager ber om utsatt iverksetting
- Klagers bolig kommer til å tape seg i verdi pga bygningsmassen som vil føre til tap av utsikt og sol, samt føre til innsyn .
- Det vises til at kommunen har bestemmelser om hensyn som skal tas til bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø.
- Klager viser til at tiltaket er «uturvande» etter naboloven.

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Vurdering vedrørende utsatt iverksetting

I brev datert 03.07.20 ble det vurdert utsatt iverksetting, og kommunen konkluderte med at det ikke gis utsatt iverksetting i medhold av forvaltningsloven § 42.

Vurdering

Oppføring av bolig er søknadspliktig i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1 første ledd bokstav a). Eiendommen er omfattet av reguleringsplan nr. 443 – Dalen – egengodkjent 14.12.1993. og er regulert til boligformål.

I klagen vises det til tap av utsikt, sol, samt innsyn til uteplass.

Kommunen viser til pbl. § 21-4 første ledd der det heter følgende:

«Når søknaden er fullstendig, skal kommunen snarest mulig og senest innen den frist som framgår av § 21-7, gi tillatelse dersom tiltaket ikke er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven.»

Dette innebærer at kommunen har en plikt til å gi tillatelse. I denne saken er omsøkte bolig prosjektert i samsvar med gjeldende reguleringsplan, og tiltaket er for øvrig i samsvar med bestemmelser i plan- og bygningsloven.

Omsøkte tiltak vil føre til noe tap av utsikt og solforhold for klager, samt at det blir noe innsyn på klagers uteplass. Kommunen viser imidlertid til at man må forvente at ledige tomter i regulerte boligområder bygges ut i samsvar med plan. De ulemper som påføres klager i denne saken, anses ikke å gå utover det som må påregnes i et regulert boligområde i et sentralt område.

I klagen vises videre til bestemmelser om bevaring av kulturmiljø.

Det er usikkert om det her menes bevaringsområdet i tilgrensende reguleringsplan, eller nærhet til Avaldsnes kirke og Bukkøy. Kommunen kan uansett ikke se at omsøkte tiltak tilsidesetter kulturhensyn. Det er ikke lagt begrensninger i gjeldende reguleringsplan, og det regulerte bevaringsområdet i tilgrensende plan gjelder ikke for omsøkte eiendom. Avaldsnes kirke og Bukkøy er såpass langt borte fra omsøkte eiendom(ca 700 m i luftlinje), at en kan ikke se at en utbygging vil ha negative konsekvenser for de stedene.

Klager viser også til naboloven.

Naboloven ivaretar det privatrettslige forholdet mellom naboene, og plan- og bygningsloven ivaretar de offentligrettslige interessene. Det ville være feil saksbehandling hvis kommunen vurderte søknadspliktige tiltak i forhold til naboloven, da dette er en sivilrettslig lov. Det er domstolene som kan ta stilling til slike spørsmål.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

Kommunalsjef teknisk kan ikke se at det er fremkommet nye momenter i klagen, som skulle tilsi at delegert vedtak nr. 377/20 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Vedlegg:

85.218 klage 1

85.218 klage 2

85.218 klage 4

Signert klage på vedtak

85.218 klage 3

Vedlegg til klage 3

Tillatelse 85.218

Situasjonskart 85.218

Tegninger, illustrasjon

10937_200416 ILLUSTRASJON SOLFORHOLD MARS 02

Fasategning

85.218

Vurdering av utsatt iverksetting av tillatelse



Sakshandsamar: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
092/20	Hovedutvalg teknisk og miljø	01.09.2020

Gnr. 3 bnr. 389 - Nybygg naust og utvidelse av brygge - Østhus - klage fra nabo

Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder tillatelse til tiltak i arkivsak 20/4370.

Saken oversendes Fylkesmannen i Rogaland for klagebehandling.

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

I delegert sak nr. 11/20 ble det gitt rammetillatelse til oppføring av naust og utvidelse av kai. Vedtaket ble påklaget av nabo, gnr./bnr. 3/29, i brev datert 03.07.20. Klagen anses innkommet rettidig.

Klagen

I klagen fremkommer det i hovedsak at kommunen gir tilgang til noen andres eiendom, at grenser er flyttet på, og at saken er sendt til jordskifte.

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Tilsvar til klage

Ansvarlig søker har, i e-post datert 13.07.20, kommet med tilsvar til klagen. I tilsvaret fremkommer i hovedsak at det i klagen er påstander som både er usanne og ufine, samt at søker viser til at eiendommen er oppmålt, matrikkelført og at grenseplugger er intakt.

Det vises for øvrig til tilsvaret i sin helhet.

Vurdering

Oppføring av naust og utvidelse av kai er søknadspliktig i medhold av plan- og bygningsloven (pbl) §

20-2, jf. § 20-1 bokstav a). I saken er det gitt dispensasjon fra pbl. §§ 1-8 og 11-6, vedørende byggeforbud i strandsonen og formål småbåthavn i kommuneplanen.

I klagen fremkommer det i hovedsak at kommunen gir tilgang til noen andres eiendom, at grenser er flyttet på, og at saken er sendt til jordskifte.

Når det gjelder privatrettslige forhold i byggesaker viser kommunen til pbl. § 21-6:

«Med mindre annet følger av loven her, skal bygningsmyndighetene ikke ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av byggesøknader. Dersom det fremstår som åpenbart for bygningsmyndighetene at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter, skal søknaden avvises. Tillatelse etter denne lov innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold. Kommunen kan fastsette frist for supplering av søknaden.»

Fra Norsk lovkommentar til bestemmelsen (ved Øystein Nore Nyhus) fremkommer det følgende:

«Vilkåret «åpenbart» kom inn i loven ved endringslov 20. juni 2014 nr. 52. Det erstattet det tidligere vilkåret «klart». Formålet med endringen var å heve terskelen for når søknader kan avvises, samt å tydeliggjøre at bygningsmyndighetene ikke skal bruke ressurser på å avklare kompliserte privatrettslige spørsmål, jf. Prop. 99 L s. 103. Bygningsmyndighetene skal kun gjøre en begrenset undersøkelse av den dokumentasjonen som fremlegges. Den som protesterer mot tiltaket har bevisbyrden.»

Vurderingen blir dermed om det fremstår som «åpenbart» at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter.

Omsøkte tiltak er godkjent på gnr./bnr. 3/389. Denne eiendommen er matrikkelført og oppmålt med sikre grenser, og tiltakshaver er tinglyst eier av eiendommen. Klager kommer med en del påstander vedrørende tidligere oppmåling av eiendommen, men kommunen kan ikke se at klager har lagt frem noe dokumentasjon som tilsier at det er feil i matrikkelen. Kommunen forholder seg til det som er tinglyst i matrikkelen ved behandling av byggesøknader. Ut fra det som fremkommer i saken kan ikke kommunen se at det fremstår som «åpenbart» at tiltakshaver ikke har de nødvendige privatrettslige rettigheter, som er vilkåret for å avvise søknad etter pbl. § 21-6. Den privatrettslige tvisten vedrørende eierforhold til eiendommen ligger utenfor det kommunen som bygningsmyndighet skal ta stilling til. Klager har tatt saken videre til jordskifteretten, som anses å være korrekt instans for slike eiendomstvister. Kommunalsjef teknisk presiserer at tillatelsen i saken ikke innebærer en avgjørelse av det privatrettslige forholdet.

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. 11/20 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 3 bnr. 389 - Klage på vedtak

E-post

Gnr. 3 bnr. 389 - Ønske om stopp av byggesøknad

E-post 1

E-post 2

Gnr. 3 bnr. 389 - Kommentar til klage

Vedtak om rammetillatelse - - gnr. 3 bnr. 389 -
KART 3-389

Uttalelse fra fylkeskommunen

Uttalelse fra Fiskeridirektoratet

Uttale Fylkesmannen

Tegninger

Merknader med tilsva

Søknad om rammetillatelse

Søknad om dispensasjon

Oversiktskart



Sakshandsamar: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
093/20	Hovedutvalg teknisk og miljø	01.09.2020

Gnr 15 bnr 392 - Fasadeendring og påbygg forretningsbygg - Bedehusvegen - klagebehandling

Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 265/20.

Saken oversendes Fylkesmannen i Rogaland for klagebehandling.

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

I delegert sak nr. 265/20 ble det gitt rammetillatelse til oppføring av påbygg av to etasjer på forretningsbygg, påbygget omfatter tre leiligheter. Vedtaket ble påklaget av nabo, gnr./bnr. 15/409 i brev datert 05.06.2020. Klagen anses å være innkommet rettidig, da det ble gitt utsatt klagefrist til 05.06.2020.

Klagen

I klagen er det i hovedsak vist til at klager har 10 parkeringsplasser på fellesareal, samt at det er lagt ved en del vedlegg knyttet til historikk vedrørende dette parkeringsarealet.

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Tilsvar til klage

Ansvarlig søker har kommentert klagen som følger:

«Mottatt klage virker mer å være etterlysing av tilleggsdokumentasjon enn klage å selve vedtaket. Oversendt dokumentasjon synes i all hovedsak å dreie seg om parkeringsplasser og hvilke rettigheter som foreligger.

Omsøkt tiltak vil ikke endre på verken antall eller løsning for parkering.

Nye boenheter har tinglyst rettighet på nærliggende eiendom og påvirker verken nabos eller

fellesarealer for parkering.

Det er sendt inn tegninger av hele bygget i byggesøknaden, så uklart hvilke tegninger som etterlyses. Dom fra Forliksrådet er oversendt tidligere.»

Vurdering

Oppføring av påbygg og fasadeendring er søknadspliktig i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-2, jf. 20-1 bokstav a) og c).

I klagen er det vist til parkeringsplasser på fellesareal.

Omsøkte tiltak omfatter et påbygg der det er prosjektert tre leiligheter. Dette medfører at det er krav om 5 nye parkeringsplasser. Søker har i søknaden vist til at 3 av parkeringsplassene skal tinglyses på boligeiendom i nærheten, gnr./bnr. 15/792. Det foreligger underskrevet erklæring av hjemmelshaver om parkering på 15/792, og det er satt krav i rammetillatelsen at erklæringen skal tinglyses. De øvrige 2 parkeringsplassene er avsatt på det omstridte fellesarealet (gnr./bnr. 15/786), der klager mener hun har rett til 10 parkeringsplasser.

Kommunen viser til pbl. § 21-6 der det heter følgende:

«Med mindre annet følger av loven her, skal bygningsmyndighetene ikke ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av byggesøknader. Dersom det fremstår som åpenbart for bygningsmyndighetene at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter, skal søknaden avvises. Tillatelse etter denne lov innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold. Kommunen kan fastsette frist for supplering av søknaden.»

Fra Norsk lovkommentar til bestemmelsen (ved Øystein Nore Nyhus) fremkommer det følgende:

«Vilkåret «åpenbart» kom inn i loven ved endringslov 20. juni 2014 nr. 52. Det erstattet det tidligere vilkåret «klart». Formålet med endringen var å heve terskelen for når søknader kan avvises, samt å tydeliggjøre at bygningsmyndighetene ikke skal bruke ressurser på å avklare kompliserte privatrettslige spørsmål, jf. Prop. 99 L s. 103. Bygningsmyndighetene skal kun gjøre en begrenset undersøkelse av den dokumentasjonen som fremlegges. Den som protesterer mot tiltaket har bevisbyrden.»

Vurderingen blir dermed om det fremstår som «åpenbart» at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter.

Søker har dokumentert sine rettigheter på fellesarealet ved en dom fra forliksrådet fra 05.10.2012. Partene i saken i forliksrådet var tiltakshaver, og Karmøy kommune som eier fellesarealet. I dommen fremkommer det at tiltakshaver får godskrevet 18 parkeringsplasser på fellesarealet. Ut fra den dokumentasjonen som er innsendt av partene kan ikke kommunen se at det fremstår som «åpenbart» at tiltakshaver ikke har de nødvendige privatrettslige rettigheter, som er vilkåret for å avvise søknad etter pbl. § 21-6. Den privatrettslige tvisten vedrørende parkeringsretten ligger utenfor det kommunen som plan- og bygningsmyndighet skal ta stilling til. Kommunalsjef teknisk presiserer imidlertid at tillatelsen i saken ikke innebærer en avgjørelse av det privatrettslige forholdet.

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. 265/20 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 15 bnr. 392 - Klage på vedtak

Målebrev

Erklæring

Kart

Korrespondanse tidligere advokat

Korrespondanse kommunen

Gnr. 15 bnr. 392 - Supplering til klage

Utdrag fra møtebok

Brev fra advokat Munkejord

Parkeringsplasser i fellesareal

Rammetillatelse

Utomhusplan

Tegninger

Omarbeidelse av søknad med vedlegg

Vedrørende parkeringsløsning

Søknad om rammetillatelse

Søknad om dispensasjon

Dom fra forliksrådet

Merknad til nabovarsel

Tilsvaret til nabomerknad

Overenskomst

Oversiktskart

Oversiktskart med flyfoto



Sakshandsamar: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
094/20	Hovedutvalg teknisk og miljø	01.09.2020

Gnr. 147 bnr. 713 - nybygg enebolig - klage på midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak om midlertidig brukstillatelse i sak 17/4878-25.

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak om ferdigattest i sak 17/4878-31.

Saken oversendes Fylkesmannen i Rogaland for klagebehandling.

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

Sakshistorikk

Tiltakshaver fikk rammetillatelse for oppføring av to nye eneboliger, hhv gbnr: 147/713 og 147/30. Rammetillatelsene ble gitt på grunnlag av innsendt dokumentasjon, hvor tiltakshaver i søknad skrev at det forelå tinglyste erklæringer for rett til å føre vann- og avløp over annen manns grunn. De tinglyste erklæringene ble ikke innsendt kommunen, og heller ikke etterspurt. Kommunen v/ tilsynsavdelingen ble så gjort oppmerksom på at tiltakshaver likevel ikke hadde de nødvendige privatrettslige avtalene. Det ble etterspurt en redegjørelse, og tiltakshaver sendte inn dokumentasjon som kommunen fant å dokumentere rettigheter for den ene eiendommen.

Det ble søkt om ferdigattest for begge eiendommene 26.11.2018. Ferdigattest ble gitt for eiendom 147/30, men på grunn av usikkerheten rundt det rettslige grunnlaget for vann- og avløpsledninger til 147/713 ble det nektet ferdigattest på dette bygget. Kommunen gav på eget initiativ midlertidig brukstillatelse i stedet, da kommunen var av den oppfatning at mangelen kunne avklares/avbøtes, uten at tiltakshaver skulle bli unødvendig skadelidende.

Tiltakshaver påklaget vedtaket om ikke å avgi ferdigattest.

Vedtaket ble opprettholdt av Fylkesmannen i Rogaland.

Kommunen sendte dermed ut varsel om pålegg om opphør av bruk, på bakgrunn av at boligen ikke hadde midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Det ble søkt om midlertidig brukstillatelse, som kommunen gav på vilkår av at avklaring/dokumentasjon av rettigheter for vann- og kloakkledning skulle foreligge før ferdigattest.

Det ble deretter søkt om ferdigattest, og på bakgrunn av innsendt dokumentasjon gav kommunen ferdigattest.

Både vedtak om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest er påklaget av nabo, gnr./bnr. 147/524. Kommunen ser det som mest hensiktsmessig å behandle klagen samlet.

Klagene

Klage på brukstillatelse

I klage på brukstillatelse fremkommer i hovedsak at klager ikke synes saken tilfredsstillende til kravene til brukstillatelse og at midlertidig brukstillatelse på nesten 12 mnd er alt for lang tid.

Klage på ferdigattest

Klage på ferdigattest kan oppsummeres i følgende hovedpunkter:

- «Klager lurer på hvilken hjemmel Karmøy kommune har for å utstede ferdigattest uten å ha behandlet hans klage på brukstillatelse.»
- «Klager er opplyst om at det har foregått møtevirksomhet mellom kommunen og Hus28 AS, og klager vil få tilsendt referatene fra disse møtene.»
- «Klager registrerer at det er tinglyst en avtale på vann og avløp internt mellom begge nybyggene. Dette var ikke hensikten med punktet i midlertidig brukstillatelse, da dette punktet gikk på dokumentasjon på tillatelse for bruk av vann og avløpsledning fra de andre eierne i området.»
- «Klager mener det er løgn at det er forsøkt å komme til en minnelig skriftlig løsning, og viser til kontakt med advokat Nereng vedrørende tilbud om kr. 20 000, men klager hadde sett for seg kr. 50 000.»
- «Klager viser til at vannledningen er felles for samtlige hus som har betalt seg inn, og at 147/713 må komme til enighet med alle nåværende eiere. Når det gjelder avløpsledningen vises det til 147/713 har rett til å bruke ledningen under klagers tomt og ned til inspeksjonskummen på sørsiden av eiendommen, og fra inspeksjonskummen og ned til vei er klager eneeier og 147/713 har ingen juridiske rettigheter.»

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Tilsvaret

Tilsvaret til klage på midlertidig brukstillatelse

I tilsvaret fremkommer i hovedsak følgende:

- «Trond Jakobsen har klaget på utløpsdatoen for midlertidig brukstillatelse. Adv. Nereng har prøvd å komme til en minnelig løsning med Jakobsen uten å lykkes. Vårt standpunkt er at Jakobsen ikke har rett på betaling for at 147/713 skal være påkoblet private vann- og avløpsledninger. For å få saken ut av verden er allikevel Jakobsen tilbudt et beløp. Dette har han avslått uten å komme med noe motforslag.»
- «I skjøte for bnr. 524 er det angitt at Røysveien 32 «har felles vannledning» med Jakobsen som går over den aktuelle tomten og frem til felles kum.» I skjøte er det også angitt rett for

Røysvegen 32 om fremføring av kloakkledning. Ledningsnettets eies dermed ikke av Jakobsen, men felles for de eiendommene som er nevnt i skjøte. Det innebærer også at kostnader med drift, vedlikehold osv. er felleskostnader. Hadde spørsmålet vært fordeling av kostnader/utgifter til utbedring, hadde neppe Jakobsen hevdet han alene skulle dekke dette som ledningseier. Det ligger for øvrig ingen begrensninger i skjøte på hvor mange enheter den enkelte eiendom kan tilkoble fellesanlegget.»

Det vises for øvrig til tilsvaret i sin helhet.

Tilsvaret til klage på ferdigattest

I tilsvaret er hovedpunktene i tilsvaret til klage på brukstillatelse gjentatt. Ansvarlig søker viser imidlertid til følgende:

«Trond Jakobsen hevder at han eier anlegget. Som Trond Jakobsen selv sier fikk hans bestefar, Kristen Moksheim, daværende eier av bnr. 30 krav om å opparbeide ledningen som vilkår for å dele fra bnr. 524, senere overskjøttet fra bestefaren til Jakobsen. I brev til kommunen omtaler bestefaren ledningen som sin. Det er derfor tvil om det er bnr. 524 (Jakobsen) som eier ledningen. Uansett eierforhold har bnr. 713 rett til å være tilkopledd fellesledningen. Legger ved tinglyst rett for tinglyst rett for bnr. 30 til å ha den omtalte ledningen liggende på bnr. 30 og dermed senere fradelte parseller.»

Det vises for øvrig til tilsvaret i sin helhet.

Vurdering

Kommunen viser til plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 første ledd der det fremkommer følgende:

«Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse fra tiltakshaver eller ansvarlig søker.»

I bestemmelsens tredje ledd heter det følgende:

«Når det gjenstår mindre vesentlig arbeid og kommunen finner det ubetenkelig, kan det utstedes midlertidig brukstillatelse for hele eller deler av tiltaket. I midlertidig brukstillatelse skal det framgå hvilke arbeider som gjenstår og en frist for ferdigstillelse.»

I klagen på midlertidig brukstillatelse vises det til at saken ikke tilfredsstiller vilkårene for brukstillatelse, samt at det er alt for lang tid med 12 måneder.

Det ble første gang søkt om ferdigattest i november 2018. Det ble videre gitt midlertidig brukstillatelse som senere ble opphevet. Boligen har dermed blitt brukt ulovlig siden brukstillatelsen ble opphevet. Kommunen anser det som hensiktsmessig at det ble gitt brukstillatelse for å unngå at en helt ferdig bolig skal stå ubebodd i årevis på grunn av en privatrettslig tvist. Det ble satt som vilkår at det skulle foreligge avklaring/dokumentasjon av rettigheter for vann- og kloakkledning, og kommunen kan ikke se at det er feil å gi midlertidig brukstillatelse. Når det gjelder tidsfristen på ca. 1 år, er dette en frist som må anses som rimelig ut fra sakens kompleksitet. Det vektlegges alltid i vurderingen av om det skal gis brukstillatelse om det er forhold knyttet til sikkerhet som mangler i boligen, og det er det ikke i dette tilfellet. Det har også blitt vektlagt at uavhengig av den privatrettslige tvisten så er det mulig for gnr./bnr. 147/713 å koble seg til offentlige vann- og avløpsledninger ved å grave og legge ledninger på egen eiendom frem til kommunal veg.

I klage på ferdigattest vises til at kommunen ikke har hjemmel til å behandle ferdigattest så lenge brukstillatelsen er påklaget.

Kommunen har plikt til å behandle innkomne søknader innen en gitt frist. Det er ikke mulig å legge søknad om ferdigattest på vent selv om det foreligger klage på brukstillatelse.

Klager viser videre til at gnr./bnr. 147/713 ikke har rettigheter til vann- og avløpsledning.

Kommunen viser til pbl. § 21-6 vedrørende privatrettslige forhold:

«Med mindre annet følger av loven her, skal bygningsmyndighetene ikke ta stilling til privatrettslige forhold.»

Pbl. §§ 27-1, 27-2 og 27-4 stiller krav om at en byggetomt skal være «sikret» rett til vann, avløp og atkomst over annen manns eiendom. Sivilombudsmannen har i sak 2014 3195 lagt til grunn at dokumentasjonskravet til «sikret» rett er lik for alle tre bestemmelsene selv om ordlyden er ulik. Det følger av ordlyden at pbl. §§ 27-1, 27-2 og 27-4 ikke oppstiller noe absolutt dokumentasjonskrav. Man kan for eksempel ikke forlange at eventuelle hjemmelsdokumenter er tinglyst, da bestemmelsen nevner dette som et alternativ.

I denne saken dreier tvisten om tilkobling seg kun til bolig på gnr./bnr.147/713. For bolig på gnr./bnr. 147/30 synes det akseptert av begge parter at eiendommen har nødvendige rettigheter. Som nevnt ovenfor er dokumentasjonskravet for veg, vann og avløp likt. Kommunen viser til at det følger av rettspraksis, mest nylig HR 2015-218-A, at et hovedbruks veiretter følger over til utskilte parseller der hvor ikke annet er bestemt. Kommunen legger dermed til grunn at tilsvarende gjelder for rett til tilkobling til vann- og avløpsledninger. Siden gnr./bnr. 147/30 har nødvendige rettigheter til vann- og avløpsledninger, og gnr./bnr. 147/713 er fradelt 147/30 legger kommunen til grunn at 147/713 har en avledet rettighet til tilkobling. Gnr./bnr. 147/713 har også fått tinglyst rett til å koble seg på eksisterende vann- og kloakkledninger på gnr./bnr. 147/30, ved erklæringen er lagt ved kartskisse som viser hele ledningstraséen fra bolig på 147/713 til tilkoblingspunkt i Moksheimåsen.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering konkluderer kommunalsjef teknisk med at gnr./bnr. 147/713 har en avledet rettighet til tilkobling til vann- og avløpsledninger. Krav til «sikret» rett i pbl. §§ 27-1 og 27-2 anses dermed ivaretatt. Kommunen presiserer imidlertid at dette ikke er en avgjørelse av privatrettslige forhold, jf. pbl. § 21-6.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

Kommunalsjef teknisk kan ikke se at i klagen er fremkommet nye momenter som skulle tilsi at vedtak om midlertidig brukstillatelse og vedtak om ferdigattest skal endres. Det anbefales dermed at vedtakene opprettholdes.

Vedlegg:

Klage på brukstillatelse

Klage på ferdigattest

Kommentarer til klage på brukstillatelse

Kommentarer til klage på ferdigattest

Midlertidig brukstillatelse

Fylkesmannens klagevedtak

Saksfremlegg til HTM møte 05.03.2019



Sakshandsamar: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
095/20	Hovedutvalg teknisk og miljø	01.09.2020

Gnr. 115 bnr. 306, 307, 308,309, 311 - nybygg enebolig - klage fra naboer

Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder rammetillatelse i delegerte saker nr. 4/20, 6/20, 7/20, 8/20, 9/20.

Saken oversendes Fylkesmannen i Rogaland for klagebehandling.

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

I delegerte saker nr. 4/20, 6/20, 7/20, 8/20 og 9/20 ble det gitt rammetillatelse til oppføring av 5 eneboliger med garasje. Vedtakene er påklaget av 6 naboeiendommer i en felles klage i brev datert 13.07.2020. Klagen anses innkommet rettidig.

Det foreligger også klage på to av boligene, som behandles i egen klagesak. Kommunen viser også til at det foreligger klage fra naboer på feltmodning for samme byggeområde, og at HTM i forrige møte vedtak befaring i den saken. Befaring skal avholdes på HTM-møte den 01.09.2020.

Klagen

Klagen kan oppsummeres i følgende hovedpunkter:

- Antall boenheter i tiltaket

« Det er forholdet rundt at det skal presses 6 boenheter på området med dertil maksimering av byggehøyde, ut fra et planert terreng, for å få til en hensiktsmessig størrelse på boligene, som gjør at tiltaket virker urimelig dominerende og urimelig forringende for naboeiendommer både mtp bokvaliteter, utearealer, trafiksikkerhet i Buhagen og verdi på naboeiendommer.»

- Tilpasning til terreng

«Det henvises i saksdokumenter til at bolig 1-4 er tilpasset terrengskjæring og terrengformasjon mot nord. Undertegnede kan se at boligene vil følge

terrengformasjonen fra vest mot nord-øst. Plasseringen og fortetningen med 4 eneboliger vil imidlertid gi svært uheldige konsekvenser for etablert bebyggelse i Buhagen gnr./bnr. 115/203 og 204 der tiltakets boliger vil fremstå som en veg og en vil miste all utsikt og formiddagssol. En tilpasning med lavere boliger vil minske de uheldige konsekvensene betydelig.»

Vår oppfatning er at omfanget av tiltaket vil gi uforholdsmessige store negative konsekvenser for området, og som nevnt bekrefter kommunen her at tiltaket oppleves som dominerende.

Det henvises ellers til soldigram som utbygger har presentert, samt kommunens oppsummering at «naboer i sør vil få deler av uteoppholdsareal nord for boligen skyggelagt ettermiddagstid i juni. Her ønsker undertegnede å presisere følgende; dette er eneste uteoppholdsareal med mulighet for sol for naboer i sør på ettermiddag/kveldstid.»

- Lekeplass

«Når det gjelder areal avsatt til lekeplass i reguleringsplanen må dette som tidligere presisert også sees opp mot kommunal norm for lekeplass og normert areal for uteområde pr. boenhet.»

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Tilsvar fra ansvarlig søker

Ansvarlig søker har i brev datert 17.08.2020 kommet med tilsvaret til klagen:

- Tilpasning til terrenget

«Angående bolig 6. Utbygger kunne her ha valgt en bolig med 2 etasjer og en underetasje, som valgt for bolig 1-5, og likevel være innenfor reguleringsbestemmelser. Øverste kotehøyde ville uansett ligget på tilnærmet samme nivå. Vurderingen om at en nivåforskjell mellom hage/lekeplass vil kunne fungere bedre som en buffer, ble i den sammenheng vektet til fordel for en ekstra underetasje på bolig 6.

Det vises for øvrig til tilsvaret i sin helhet.

Vurdering

Oppføring av enebolig er søknadspliktig i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-2, jf. 20-1 første ledd bokstav a).

Eiendommene er omfattet av reguleringsplan nr. 541- Eike Søndre – godkjent 22.09.1992, og regulert til boligformål.

I klagen vises det i hovedsak til at tiltaket vil virke urimelig dominerende med tanke på bokvaliteter, utearealer og trafiksikkerhet, samt at det vises til at tiltaket vil ta formiddagssol for boliger i nord, og ettermiddagssol for boliger i sør.

Kommunen viser til at boligene er prosjektert i henhold til planbestemmelsene. Ingen del av boligene er nærmere klagers eiendommer enn 4,0 m. Avstand til nabogrense er dermed i samsvar med krav i pbl. § 29-4 (minimum 4 m). Når det gjelder høyde på terrenget, så er dette i stor grad avklart i rammetillatelse til feltmodning, som også er påklaget. Kommunen vurderer at terrenginngrep og grunnarbeider er prosjektert slik at det er tilpasset eiendommen og eksisterende terrengforhold. Det er tatt utgangspunkt i regulert adkomstveg som gir krav til stigning og mulig plassering av boliger.

Omsøkte boliger 1-4 (rekke i nord) oppføres med en underetasje som tar opp terrengforskjellen der eksisterende terreng er utfordrende. Bolig 6 er prosjektert med 2 etasjer. Det vektlegges at omsøkte boliger er prosjektert i samsvar med planens bestemmelser om takform, gesims- og mønehøyde, samt utnyttelse.

Når det gjelder solforhold, viser kommunen til innsendt soldiagram. Soldiagrammet viser at skyggeleggingen i hovedsak vil ligge på egen eiendom. Naboer nord for omsøkte tiltak vil miste noe formiddagssol på sitt uteareal i sør ved vårjevndøgn, men eiendommene har fortsatt gode utearealer uten skygge. Naboer i sør vil miste noe ettermiddagssol nord for boligene i juni, men har fortsatt gode utearealer uten skygge.

Kommunen viser til at det må forventes i et regulert boligområde at ubebygde eiendommer bebygges. Utearealer, solforhold og utsikt kan forringes som følge av slike tiltak. Kommunen vektlegger at omsøkte boliger ikke er i strid med gjeldende plangrunnlag, og vurderer at omsøkte boliger ikke gir flere ulemper enn hva som må forventes for naboer ved utbygging i et regulert boligområde.

I klagen vises det videre til lekeplassnormen.

Reguleringsplanen er i dette tilfellet fra 1992, noe som innebærer at det var andre krav som gjaldt når planen ble godkjent. Reguleringsplanen er imidlertid ikke opphevet, eller endret, så den er dermed gjeldende ved utbygging innenfor planområdet. Krav som senere er kommet i kommunaltekniske normer knyttet til lekeplass/uteoppholdsareal, samt vegutforming, kan ikke legges til grunn i allerede godkjente planer.

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. 4/20, 6/20, 7/20, 8/20, 9/20 skal endres. Det anbefales dermed at vedtakene opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 115 bnr. 308 - Klage på vedtak

E-post

Vedtak om rammetillatelse - Nybygg enebolig - gnr. 115 bnr. 308 - Buhagen

A10 Situasjon - bnr 308

C5_TILSVAR_PA_MERKNADER

MERKNAD TIL NABOVARSEL

Situasjonskart - Alle boliger

Søknad m. vedlegg 115.308

Søknad 115.307 m. vedlegg

Søknad 115.306 m. vedlegg

Søknad 115.309 m. vedlegg

Søknad 115.311 m. vedlegg



Sakshandsamar: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
096/20	Hovedutvalg teknisk og miljø	01.09.2020

Gnr. 115 bnr. 307, 308 - Nybygg enebolig - Buhagen - klage fra nabo

Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder rammetillatelse i delegert sak nr. 6/20 og 7/20.

Saken oversendes Fylkesmannen i Rogaland for klagebehandling.

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

I delegert sak nr. 6/20 og 7/20 ble det gitt rammetillatelse for oppføring av enebolig på gnr./bnr. 115/307 og 115/308. Vedtakene er påklaget av nabo, gnr./bnr. 115/203 i brev datert 11.07.2020. Klagen anses innkommet rettidig.

Det foreligger også klage fra flere naboer på de to boligene som er godkjent på 115/307 og 115/308, men den klagen omfatter også de øvrige tre boligene som er godkjent på samme felt. Den andre klagen vil bli behandlet i egen klagesak. Kommunen viser også til at det foreligger klage fra naboer på feltmodning for samme byggeområde, og at HTM i forrige møte vedtak befarung i den saken. Befaring skal avholdes på HTM-møte den 01.09.2020.

Klagen

Klagen kan oppsummeres i følgende hovedpunkter:

- «Rammetillatelsene som er gitt, er ikke nabovarslet etter tomtene ble fradelt»
- «Ut ifra det vi har blitt varslet om tidligere, før tomtene var seksjonert er det gitt inn merknader på boligene deriblant at disse er planlagt for høyt i terrenget og med 3 etasjer.»
- Bolig 2 og 3 vil være svært ruvende i front av vår bolig 115/203 og mener helt klart at disse er planlagt for høyt i terrenget med 3 etasjer. Terrenget bør senkes ytterligere om 3 etasjer er planlagt for å ivareta tilstøtende naboers solforhold og innsyn.»
- «Tettheten mellom boligene som tidligere er planlagt er tettere enn det som er normalt på feltet, der boliger er bygd 4 m fra naboeiendommene. Slik disse boligene er planlagt blir det ca. 3,4 m mellom husene, mot 8 m som er normalt. Dette medfører en fortetning som gir

stor ulempe for vår eiendoms hage solforhold. Utbygger har overdimensjonert i høyde og areal der vi som tilstøtende nabo ikke blir ivaretatt på noen måte.»

- *«Det er planlagt adkomst gjennom Buhagen og vil nok en gang poengtere at veien ned er for smal til at to biler kan møtes. Her vil det i fremtiden by på farlige situasjoner for personer som går langs veien, spesielt om morgenen da barn bruker veien som skolevei. Anbefaler at det planlegges alternativ vei til de planlagte boligene som ikke går via Buhagen.»*

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Tilsvar fra ansvarlig søker

Ansvarlig søker har i brev datert 17.08.2020 kommet med tilsvar til klagen:

- Nabovarsel

«Hjemmelshavere på 115/203 ble varslet den 20.06.2019 via altinn (vedlegg C1 og C2). Vedlagt dette varselet ble det sendt ut oppdatert tegninger på boligene, som viser at de er innenfor gjeldende bestemmelser (saltak). I varselet ble det også opplyst om videre fradeling av offentlig veiareal og tomtedeling som vist på situasjonskart, som var vedlagt.»

- Høyde og tetthet

«Begge boliger er prosjektert innenfor bestemmelser som gjelder gesims og mønehøyde. Det stemmer at de to boligene ligger med en avstand på 3,4 meter, målt fra sammenbygd garasje på bolig 3 til bolig 2. Selve boligdelen på bolig 2 og 3 ligger med en innbyrdes avstand på 7,3 meter. Garasjer på disse to boligene ligger inn i terrenget og kun i en etasje, og vil derfor ikke skjerme for naboer i 115/203.»

- Adkomst

«Det er innvilget tiltak på en ferdig regulert tomt. Reguleringsbestemmelser er overholdt og utbygger kan ikke pålegges ytterligere oppgraderinger av veinettet i området i forbindelse med dette tiltaket.»

Det vises for øvrig til tilsvaret i sin helhet.

Vurdering

Oppføring av enebolig er søknadspliktig i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-2, jf. 20-1 første ledd bokstav a).

Eiendommene er omfattet av reguleringsplan nr. 541- Eike Søndre – godkjent 22.09.1992, og regulert til boligformål.

I klagen vises det til at det ikke er sendt ut nabovarsling etter at tomtene er fradelte.

Nabovarsel for både boliger og fradeling ble sendt ut 20.06.2019, slik ansvarlig søker har kommentert i sitt tilsvar. Nabovarsling er gyldig i 1 år, og da søknadene ble sendt inn før det var gått 1 år, så anser kommunen nabovarslingen å være gyldig.

Klager viser videre til at boligene er plassert for høyt i terrenget og vil være ruvende i front av klagers bolig, samt at fortetningen gir en stor ulempe for klagers solforhold.

Kommunen viser til at boligene er prosjektert i henhold til planbestemmelsene. Ingen del av boligene er nærmere klagers eiendom enn 4,6 m. Avstand til nabogrense er dermed i samsvar med krav i pbl. § 29-4 (minimum 4 m). Når det gjelder høyde på terrenget, så er dette i stor grad avklart i rammetillatelse til feltmodning, som også er påklaget. Kommunen vurderer at terrenginngrep og grunnarbeider er prosjektert slik at det er tilpasset eiendommen og eksisterende terrengforhold. Det er tatt utgangspunkt i regulert adkomstveg som gir krav til stigning og mulig plassering av boliger. Omsøkte boliger oppføres med en underetasje som tar opp terrengforskjellen der eksisterende terreng er utfordrende. Det vektlegges at omsøkte boliger er prosjektert i samsvar med planens bestemmelser om takform, gesims- og mønehøyde, samt utnyttelse.

Når det gjelder solforhold i klagers hage, viser kommunen til innsendt soldiagram. Soldiagrammet viser at skyggeleggingen i hovedsak vil ligge på egen eiendom. Klager vil miste noe formiddagssol på sitt uteareal i sør ved vårjevndøgn, men klager har fortsatt gode utearealer uten skygge. Kommunen viser til at det må forventes i et regulert boligområde at ubebygde eiendommer bebygges. Utearealer, solforhold og utsikt kan forringes som følge av slike tiltak. Kommunen vektlegger at omsøkte boliger ikke er i strid med gjeldende plangrunnlag, og vurderer at omsøkte boliger ikke gir flere ulemper enn hva som må forventes for naboer ved utbygging i et regulert boligområde.

Klager viser videre til at adkomstvei er smal, og kan by på farlige situasjoner.

Kommunen viser til at omsøkte boliger bygges ut i samsvar med gjeldende reguleringsplan. Reguleringsplanen er fra 1992, men den er imidlertid ikke opphevet eller endret, så den er dermed gjeldende ved utbygging innenfor planområdet.

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. 6/20 og 7/20 skal endres. Det anbefales dermed at vedtakene opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 115 bnr. 307 - Klage på vedtak

E-post

C8_Tilsvaer merknader_200817

Vs: Tilsvaer på nabomerknader vedr. rammetillatelse gitt på 115/306, 307, 308, 309 og 311.

ArlivsaktID: 20/4026

C1_Kvittering Nabovarsel

C2_Gjenpart nabovarsel_200619

C5_Tilsvaer på merknader

C6_Tilsvaer merknader_200424

Vedtak om rammetillatelse - Nybygg enebolig - gnr. 115 bnr. 307 - Buhagen, Søndre Eike

A10 Situasjon - bnr 307

C5_TILSVAR_PA_MERKNADER

MERKNAD TIL NABOVARSEL

Situasjonskart - Alle boliger

Søknad 115.307 m. vedlegg

Søknad m. vedlegg 115.308



Sakshandsamar: Yvonne S. Løvseth

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
097/20	Hovedutvalg teknisk og miljø	01.09.2020

Plan 5108 - Detaljregulering - Dovamyrsvegen og Skogvegen

Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1. gangsbehandling at forslag til detaljreguleringsplan 5108 for Dovamyrsvegen og Skogvegen – gnr 148/27 mfl., datert 01.09.20, legges ut til offentlig ettersyn. Berørte grunneiere varsles, jf. plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.

Saksutredning

Karmøy kommune har utarbeidet forslag til kommunal reguleringsplan for plan 5108 detaljregulering for Dovamyrsvegen og Skogvegen.

Formålet med planen er å legge til rette for fysisk stenging av Dovamyrsvegen, og å legge til rette for gående og syklende i Skogvegen. Planforslaget omfatter et areal på ca. 5,89 daa.

Planområdet ligger på Norheim, og omfatter gatene Dovamyrsvegen og Skogvegen. Dovamyrsvegen ligger nordøst øst for kjøpesenteret Oasen, mens Skogvegen går parallelt med Norheimsvegen mellom Dovamyrsvegen og Hestmyrvegen.

OVERORDNA PLANER:

Planforslaget omfatter arealer som i kommuneplanen er vist til bolig.

Trafikksikkerhetsplan 2018 – 2021

Karmøy kommunes trafikksikkerhetsplan har tre vesentlige punkter:

- Andel barn og unge som har trafikksikker skoleveg skal økes.
- Øke andel gående og syklende uten å øke andel ulykker

- Skape trygge og aktive nærmiljø for alle

Strategi for å oppnå dette er blant annet gjennom god arealplanlegging for å redusere behov for bilbruk, videreføre utbygging av gang- og sykkelvegnettet og skape trygge krysningspunkter.

Areal – og transportplan for Haugalandet

Kapittel 4.5 i ATP omhandler samferdsel. Mål 5 i areal- og transportplanen er blant annet at gåing, sykling og kollektivtransport skal utgjøre hovedtyngden av korte reiser innenfor tettstedene. Strategier for dette er blant annet å legge til rette for økt gange og sykling på korte reiser innenfor tettstedene.

EKSISTERENDE FORHOLD:

Reguleringsplan:

Gjeldende reguleringsplaner

- Plan 544 Norheim – nyregulering, vedtatt 13.12.1994.

Planforslaget omfatter areal som i vedtatt plan er avsatt til veiformål.

- Plan 533 Hestmyr, vedtatt 18.10.1988

Planforslaget omfatter areal som i vedtatt plan er avsatt til veiformål.

Tilgrensende planer

- Plan 502 Norheimskogen, vedtatt 02.07.1968.

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

I krysset hvor Hestmyrvegen, Hestmyrstien og Skogvegen møtes (planforslagets nordøstre endepunkt) møtes flere vann- og spillvannsledninger. En vannledning ligger under Skogvegens østre side fra Hestmyrvegen til den krysser Dovamysvegen og fortsetter sørover mellom eiendommer gnr/bnr 148/408 og 148/253.

For Skogvegen er det kryssende spillvannsledninger fra Bakkevegen til eiendom 148/4 som fungerer som adkomstveg til 5 boliger, samt fra eiendom 148/265 til 148/312.

I Dovamysvegen ligger det en brannkum i vegen mellom Dovamysvegen 11 og 12.

Vannledningen går sørvest over eiendom 148/90. På tilnærmet samme sted ligger også en kum med spillvannsledning som går i samme retning som vannledningen.

Annet (eksisterende bebyggelse mv.):

Dovamysvegen er skiltet stengt for gjennomkjøring, men dette blir ikke overholdt. Vegen blir brukt som «snarvei» mellom Norheimsvegen og Austebøvegen. Denne bruken er utstrakt, og dette er svært forstyrrende for de som bor langs Dovamysvegen. Vegen er også skoleveg, og ikke tilrettelagt med fortau eller gang- og sykkelveg. I utgangspunktet skulle dette ikke være nødvendig i gaten, som har under 30 tilliggende boenheter og egentlig bare skal forsyne disse. Den ulovlige gjennomkjøringen er både et problem for de som bor i gaten som følge av støy og støv, men også et trafiksikkerhetsproblem.

Planforslaget omfatter arealer som allerede er i bruk som vegareal. Både Dovamysvegen og

Skogvegen er kommunale veger. Mesteparten av arealet er derimot ikke overdratt kommunen, og står på private eiere. Dette har ikke noe å si for kommunens drift- og vedlikeholdsplikt på offentlig vegareal. Kommunen har både rett og plikt til å utføre nødvendige drifts- og vedlikeholdsarbeid på kommunale veier, uavhengig av hvem som eier grunnen under veien.

PLANFORSLAGET:

Generelt:

Planområdet dekker områder som er veiareal i dag. Det legges ikke opp til at veiarealet skal utvides. Begge veiene er i utgangspunktet adkomstveier til boliger beregnet på ÅDT 1 – 500 (adkomstveg klasse A). De er også skolevei for elever ved Norheim barneskole, og atkomstvei for gående og syklende til bibliotek, friluftsområder (Moksheimstien) og Hestmyr Idrettsanlegg.

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

Ledningsnett

Det er ikke kommet inn merknader fra kraftselskapet om spesielle hensyn som må tas angående ledningsnett i området.

Vann- og avløp

Fra Hestmyrvegen gjennom Skogvegen til kryss med Bakkevegen ligger 800 BMU overvannsledning. Fra krysset Skogvegen – Bakkevegen til krysset Skogvegen – Dovamyrvegen ligger der ikke overvannsledning. Det er eksisterende kummer i Skogvegen mellom gnr/bnr 148/265 og 148/264, samt i overgangen fra Skogvegen til gangvegen mellom gnr/bnr 148/723 og 148/2.

I forbindelse med opparbeiding av fortau og sykkelveg i Skogvegen, må det legges ny overvannsledning for veivannet på strekningen fra krysset Skogvegen – Bakkevegen til krysset Skogvegen – Dovamyrvegen. Overvannet fra veien må føres inn på overvannsnettet, som går til rørtunnelen på Norheim.

Nettstasjoner

Det er ingen kjente nettstasjoner i planområdet.

Avfallshåndtering.

Det legges opp til bom i Dovamyrvegen. Dette betyr at det må avtales at renovasjonsbil får snu i en privat oppkjørsel, eller at renovasjonsbilen kan kjøre gjennom bommen ved bruk av app eller annen automatisk løsning for åpning.

Barn og unge:

Etter gjennomføring av planforslaget er målet at Skogvegen og Dovamyrvegen skal være tryggere å ferdes i, og en forbedret situasjon fra i dag. Planforslaget endrer ikke avstander til de ulike målpunktene, kun nivået av tilrettelegging på strekningene.

Planforslaget viser at gjeldende regulerte gangvei/snarvei mellom Dovafjellsvegen og Dovamyrvegen blir tilrettelagt med trapp. Dette vil gi adkomst til lekeareal på eiendom gnr/bnr 148/27, som er en offentlig lekeplass. Det er i dag ingen tilrettelagt adkomst fra Dovafjellsvegen til lekeplassen. Dette er ikke en universelt utformet adkomst, men uten større terrenginngrep er det ikke mulig å få til en mer tilrettelagt adkomst til lekeplassen og forbindelse mellom Dovafjellsvegen og Dovamyrvegen.

Rampe er vurdert som alternativ, men det er kommet til at faren for at syklist ville kommet i stor fart ned i Dovamyrvegen er en for stor sikkerhetsrisiko til å akseptere en slik løsning.

Folkehelse:

Ved gjennomføring av planen er tanken at tiltakene skal være trafikkreduserende, fartsreduserende, og fremme fremkommelighet og trafiksikkerhet for gående og syklende.

Ved å redusere trafikkmengden og farten kjøretøyene har, reduseres støyen fra vegen. Dette kan ha en positiv effekt på bokvaliteten langs gaten. Det kan også redusere opplevelsen av trafikk som et hinder eller barriere.

Tiltakene skal tilrettelegge for sikker fremkommelighet for gående og syklende, og i den forbindelse tilrettelegge for fysisk aktivitet. Strekningen er adkomst til idrettsanlegg, skole, bibliotek og turvei. Ved å tilrettelegge for det, er ønsket at flere skal gå eller sykle til disse aktivitetene i stedet for å bruke bil. Ved å tilrettelegge for trygg tilkomst til slike områder, kan en også motivere til turgåing som lavterskelaktivitet.

Selv om arealet med tett overflate ikke økes i forelagte plan, har mengden nedbør økt siden veien ble anlagt på 1960 – tallet. Ved å anlegge overvannsledninger i den delen av Skogvegen som mangler overvannsnett kan det forhindre at overvannet fra denne delen av veien kommer på avveie. Overvann på avveie kan føre til lekkasjer, undergraving av fundamenter og spredning av forurensing.

Naturmangfold:

Området som detaljreguleres er opparbeidet veiareal med grøfter. Det skal ikke utvides i forhold til slik det ligger i dag. Det endrer ikke noen forhold for naturmangfoldet.

§8 Kunnskapsgrunnlaget

Det er ikke kjent at det vokser noe i vegene eller grøftkantene mot hager i tettbygde strøk som krever spesielle hensyn. Veiene ligger i et tettbygd strøk, og det er ikke meldt om at vilt eller andre ville dyr bruker veiene som transportårer. Kunnskapsgrunnlaget oppfattes som godt, i og med at veien ofte blir brukt og noen ville meldt i fra dersom noe usedvanlig ble observert i området.

§9 Føre-var prinsippet

Det er ikke kjente arter eller særlige miljø som blir berørt av planforslaget.

§10 Samlet belastning

Samlet belastning på naturmangfoldet vil være uendret.

§11 Kostnader

Kostnadene bæres av tiltakshaver

§12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Ingen kjent belastning. Se over.

Andre forhold:

Bom i Dovamyrsvegen:

Ved oppstart av planarbeidet ble det sett på om det var mulig å finne andre løsninger enn å sperre Dovamyrsvegen. Vegen er ikke anlagt for å tåle trafikkmengden som kjører på den, slik forholdene er

i dag. Utkjørslar, hekker/andre forhold som gir dårlig sikt og mangel på tilrettelegging for gående og syklende gjør at det er vanskelig å skulle tillate kjøringen. Beboere i veien har også gitt beskjed om at gjennomgangstrafikken ikke er ønskelig, av grunner som støy, trafikkfare og generell sjenanse.

Enveiskjøring med innsnevring i endene av Dovamyrsvegen ble vurdert. Dette ville medført fortsatt trafikk på veien. I og med at Dovamyrsvegen er skolevei, ville trafikk utover kjøring til boligene medført behov for tiltak for å øke trafiksikkerheten på veien. Økt trafikk medfører også økte utgifter til vedlikehold av veien, i og med at den ikke er beregnet på trafikkmengder utover kjøring til boligene.

Det er vurdert ulike typer bom i Dovamyrsvegen. Bommen som står i veien permanent, må kunne åpnes ved utrykning, eller om trafikken i området trenger å legges om i kortere perioder.

Midlertidig bom:

På grunn av at den ulovlige gjennomkjøringen oppfattes som et stort problem, har det vært vurdert midlertidige løsninger, inntil en permanent løsning kan anlegges. En midlertidig løsning ville vært en fast bom/fysisk sperre, som kom opp mens kommunen går til innkjøp av en permanent bom. Problemet har vært at det ikke er plass til å anlegge midlertidige snuhammere/snuplasser i Dovamyrsvegen, for blant annet renovasjonsbil. Det har vært gjort forsøk på å få avtaler med beboere om at renovasjonsbilen får snu i deres oppkjørsler inntil en permanent løsning er på plass, men dette har så langt ikke lyktes.

Fast bom:

I planbeskrivelsen er det lagt til grunn en manuell bom, som kan åpnes ved behov. Dette er den enkleste løsningen, og ikke nødvendigvis den beste. Det er vurdert at det kan bli vanskelig for personer på sykkel eller med barnevogn å ta seg rundt bommen. Dette gjelder også for bommer med app, som åpnes via appen.

En bedre løsning for gående og syklende vil være en veisperre kalt «pullert». Typen kan sees utenfor Rådhuset i Kopervik. Disse er enkle å ta seg rundt eller i mellom for gående med barnevogn, rullestolbrukere og syklende, men biler kan ikke kjøre over dem. Motorsykler kan imidlertid kjøre mellom dem. Løsningen regnes allikevel som god i og med at mopeder og motorsykler utgjør en mindredel av den ulovlige gjennomgangstrafikken.

Den endelige beslutningen om hvilken bomtype som blir permanent i Dovamyrsvegen blir ikke avgjort i plansaken. Saken tar kun stilling til at veien sperres med en fysisk sperre, og hvilke konsekvenser dette har.

Eiendomsforhold:

Dovamyrsvegen og Skogvegen er kommunale veier. Det er kommunen som drifter og vedlikeholder veiene.

Grunnen under veien er derimot ikke i kommunalt eie. Disse veiene ble anlagt på 60 – tallet, og arealet har ikke blitt utskilt og overskjøtet til kommunen. Ideelt sett skulle kommunen ha overtatt grunnen veien ligger på, men det er ikke avsatt penger til dette. Utgiften ville vært knyttet til oppmåling av grensene, og papirarbeidet knyttet til dette. Det er mange offentlige veier i kommunen hvor dette er tilfelle, og det er ikke avsatt penger i budsjettene til å ordne opp i forholdet.

For den daglige driften og bruken av veiene, har det lite å si om kommunen eier grunnen under veien eller ikke. Det er imidlertid kun veien kommunen har råderett over, og alle tiltak som går utenfor dette må skje i forståelse med grunneieren. Dette kan for eksempel være tiltak mot overvann på villveie, ny gatebelysning eller flytting av gatebelysning, og annen infrastruktur tilknyttet veien.

Veivann i privat felles ledning:

Ved gnr/bnr 148/286 i Skogvegen er der en veisluk for veivann (overvann). Vannet går inn på en privat fellesledning. Fellesledninger er ledninger hvor det går både spillvann og overvann. I dag skilles overvann og spillvann, men dette var ikke nødvendigvis vanlig å gjøre da bebyggelsen i området ble oppført.

Sommer 2020 skal VAR legge nye ledninger som separerer spillvann og overvann. Seksjon for Samferdsel og utemiljø vil da få et brev med pålegg om å koble seg til det nye ledningsnettet, på lik linje med de private som er tilknyttet fellesledningen.

Avvik:

På strekningen i Dovamyrsvegen mellom Norheimsvegen og Skogvegen, anlegges fortau med 2 meters bredde.

Det er behov for å lede gående og syklende inn i Skogvegen via Dovamyrsvegen, siden det ikke er løsning for gående og syklende i Norheimsvegen. Norheimsvegen er mye tyngre trafikkert, og en større samleveg i kategori SII.

En smalere veibane kan imidlertid være problematisk ved store arrangement i Norheim kirke, i tilfelle en bilkortesje eller et følge møter motgående biler. Løsningen kan være at fortauet på strekningen i Dovamyrsvegen anlegges med overkjørbar kant, slik at det vil være mulig å kjøre til side ved behov. Siden store arrangement i kirken er hendelser som ikke inntreffer daglig, anses løsningen som akseptabel.

Økonomiske konsekvenser:

Tiltak i planforslaget er kommunalt. Det er oppgradering av kommunale veier. Følgende er et estimert overslag over utgifter knyttet til tiltaket:

Asfaltering (425 m x 6 m bredde) :	344.000,-
bærelag/underlag:	130.000,-
kantstein fortau:	60.000,-
Kantstein sykkelveg:	60.000,-
Lys, kun utskifting av armatur	50.000,-
Overvann:	400.000,-
Sum:	1.044.000,-
30 % usikkerhet:	300.000,
Sum:	1.357.200,-
mva:	339.300,-
Sum:	1.700.000,-

Det er et røft overslag. Punktet om overvann er usikkert. Tatt med 5000,- kr/m x60 m. I tillegg kommer en sluk og litt ekstra i enden mot Dovamyrsvegen. 1,7 mill. brukes som overslag.

I tillegg kommer utgifter til bom i Dovamyrsvegen. Innkjøpspris på bom med app ligger omkring 62 000 NOK. I tillegg kommer utgifter til forarbeider (installasjon), og abonnement.

SAKSBEHANDLING:

Varsel om igangsetting av reguleringsarbeid er gjort i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 12-8. Frist for merknader var 28.06.19.

Følgende uttalelser er kommet til oppstart av planarbeidet:

A: Offentlige myndigheter

1. Statens vegvesen, region Vest 27.05.19
2. Mattilsynet 14.05.19
3. Kirkevergen i Karmøy 23.06.19

B: Private og organisasjoner

- a. Paul Webster... 01.07.19

1.

De innkomne uttalelsene er vurdert og vedlagt.

For vurdering, se «Sammendrag av uttalelser» bakerst i saksfremlegget.

KOMMUNALSJEF TEKNISK SIN VURDERING:

Forslag til reguleringsplan følger i hovedtrekk opp kommunedelplanen for trafiksikkerhet 2018 – 2021, kapittel 5.1.4 Aktiv skoleveg og hjertesoner.

Kommunalsjef teknisk sin konkrete vurdering:

På grunn av manglende tiltak for gående og syklende i Norheimsvegen, og stor trafikk i denne vegen, er det vurdert at den sikreste løsningen er å lede gående og syklende på vei til/fra Norheim skole og idrettsområdet inn i Skogvegen. Tiltakene i planen skal være med på å legge til rette for en trygg skolevei for elevene ved Norheim skole, og utbedre det lokale gang- og sykkelnettet som et lavterskeltilbud for fysisk aktivitet.

Dovamyrsvegen stenges med fysisk sperre, da det har vist seg at bilister ikke har respektert gjennomkjøring forbudt skiltingen. Stengingen vil bidra til å redusere trafikkmengden i Dovamyrsvegen, og gjøre veien sikrere for myke trafikanter og de som bor langs den.

Det er vurdert alternative løsninger i begge veiene, men løsningene det er landet på anses å være de mest effektive med de midlene som er tilgjengelige.

På bakgrunn av det som er sagt over, vil kommunalsjef teknisk derfor anbefale at hovedutvalg teknisk ved 1.gangsbehandling vedtar at forslag til reguleringsplan, datert 01.09.20, legges ut til offentlig ettersyn.

a.

SAMMENDRAG AV UTTALELSER, SAMT ADMINISTRATIV VURDERING

Alle uttalelsene er i sin helhet vedlagt. Sammendraget gjengir hovedinnholdet fra uttalelsene, samt forslagsstillers og administrasjonens vurderinger.

Merknader fra offentlige instanser, varsel om oppstart:

1. STATENS VEGVESEN, REGION VEST

Statens vegvesen har ingen merknader til planarbeidet.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Ingen ytterligere vurdering.

2. MATTILSYNET

Mattilsynet har ingen merknader til saken.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Ingen ytterligere vurdering.

3. KIRKEVERGEN I KARMØY

På tegningene som er lagt frem, er det på strekningen i Dovamyrsvegen mellom Norheimsvegen og Skogvegen tegnet inn et fortau. Slik vi har lest papirene skal ikke strekningen i Dovamyrsvegen være enveiskjørt. Vi regner derfor med at det vil bli kjørefelt i begge retninger til og fra kirken på denne strekningen.

Det planlagte fortauet skal plasseres på den allerede etablerte vegen, vil det bli veldig smalt i krysset der det er inn- og utkjøring til kirka. Dette vil særlig bli en utfordring i forbindelse med større arrangement, der mange skal inn og ut av parkeringen ved kirken.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Anlegging av fortau i Dovamyrsvegen mellom Norheimsvegen og Skogvegen vil snevre inn kjørebanelen til 4,5 meter. Dette er noe smalere (0,5 meter) enn det som vanligvis blir anlagt som kjørebaneler i atkomstveier. Det er vurdert at trafikkmengden på strekningen vil gå ned når Dovamyrsvegen stenges og Skogvegen enveisreguleres.

Ettersom det ikke er løsning for gående og syklende i Norheimsvegen, er det ønskelig at disse ledes inn i Skogvegen. Det en kan gjøre for å løse problemet med den smale kjørebanelen, er at fortau i Dovamyrsvegen anlegges med overkjørbar kant, slik at en ved de anledninger det er nødvendig har plass til å manøvrere. Trafikk til og fra kirken ved store anledninger er også gjerne preget av at en samlet trafikkmengde går til og fra på to ulike tidspunkt, og da i samme retning.

Innsnevringen skal ikke påvirke tilgangen til kirken for bårebil; vi har sjekket svingradiusen i krysset for liten lastebil.

ROS

Merknader sammenslått



Sakshandsamar: Yvonne S. Løvseth

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
098/20	Hovedutvalg teknisk og miljø	01.09.2020

Norheimsmarka - detaljregulering 5096**Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:**

Hovedutvalg teknisk og miljø konstaterer at det foreligger innsigelse mot det foreliggende forslag til plan. Utvalget konstaterer videre at Fylkesmannen i Rogaland og Rogaland Fylkeskommune i den avholdte administrative drøfting fastholder sin innsigelse mot planforslaget. Hovedutvalg teknisk og miljø vil på dette grunnlag be administrasjonen ta initiativ til å gjennomføre mekling, jf. plan- og bygningslovens § 5-6. Det vises i denne forbindelse til begrunnelsen gitt i den foreliggende saksforberedelse

Saksutredning

Arkitektkontoret Brekke Helgeland Brekke AS har på vegne av Odd Hansen Prosjekt AS utarbeidet forslag til detaljreguleringsplan 5096 for Norheimmarka.

Planområdet ligger på Norheim, like nord for kirkegården. Det grenser i øst til Norheimsvegen, og Norheimmarka-vegen i vest.

Planforslaget omfatter et areal på ca. 18,4 da. Den foreslåtte arealdisponeringen er i hovedtrekkene boligbebyggelse, uteopphold/lek, kjørevege, gatetun og parkering.

Bebyggelsen planlegges med et sentralt grøntområde for lek/uteopphold, med interne gangadkomster som krysser planområdet nord – sør og øst – vest. Bebyggelsen ligger med «ryggen» mot kjørevegene som skaper et skjermet rom i midten. Intern adkomst skal være via gatetun. Det er vedlagt skisse i tidligere saksbehandling viser hvordan gatetunet i prinsippet skal opparbeides og være like mye anlagt på gående og syklenes premisser som bilisters (se lenke under «saksbehandling»).

Frittliggende bebyggelse legges i sør-øst og sør i planområdet, mens flermannsboliger legges i den vestre delen mot Norheimmarka-vegen. I nord planlegges rekkehus. Konsentrert bebyggelse (flermannsboliger og rekkehus) skal ha parkering på anvist sted i plankartet, P1 og P2, og gangadkomst til boliger fra disse.

Totalt planlegges det 53 nye boenheter.

SAKSBEHANDLING:

Ovennevnte forslag til reguleringsplan ble behandlet av hovedutvalg teknisk og miljø 1.gang i møte den 03.12.19 - sak 141/19 og følgende vedtak ble fattet:

Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1. gangs behandling at forslag til detaljreguleringsplan 5096 for Norheimmarka – 148/1042, datert 03.12.19, legges ut til offentlig ettersyn. Berørte grunneiere varsles, jf. plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.

Planforslaget har vært utlagt til offentlig ettersyn med frist for merknader satt til 28.01.20. Rogaland Fylkeskommune fikk utsatt frist til å gi uttale til 20.02.20, ettersom deres uttale måtte behandles i fylkestinget 18.02.20.

Det er innkommet følgende uttalelser og merknader til planforslaget:

A. Uttalelser:

- | | |
|---|--------------------|
| 1. Rogaland Fylkeskommune, regionalplanavdelingen | 23.01.20, 02.03.20 |
| 2. Fylkesmannen i Rogaland | 24.01.20 |
| 3. Haugaland Brann- og Redning IKS | 15.01.20 |
| 4. Mattilsynet | 16.01.20 |

B. Private merknader:

- | | |
|--------------------------------------|----------|
| 1. Miljøorganisasjonen Grønn Fremtid | 27.12.19 |
| 2. Kristian Lindås Sørensen | 28.01.20 |

Fylkesmannen i Rogaland og Rogaland fylkeskommune fremmet innsigelse til saken.

Behandling av innsigelse:

Hovedutvalg teknisk og miljø behandlet saken den 28.04.2020, saknr. 46/20, og følgende vedtak ble fattet:

Hovedutvalg teknisk og miljø viser til uttalelsen fra Fylkesmannen i Rogaland og Rogaland Fylkeskommune og konstaterer at det foreligger innsigelse mot planforslaget slik det nå foreligger. Hovedutvalg teknisk og miljø vil be administrasjonen ta initiativ til å avholde administrativt drøftingsmøte mellom kommunen, fylkesmannen og fylkeskommunen med tanke på å komme fram til en løsning for planlagt arealbruk som ivaretar kommunens interesser.

Drøftingsmøtet ble gjennomført digitalt 17.06.2020, med representanter fra Fylkesmannen i Rogaland, Rogaland fylkeskommune og Karmøy kommune.

Partene har ulike ståsteder i forhold til innsigelsens innhold, som går på tettheten (boenheter/daa):

- Fylkesmannen ønsker en høyere tetthet fordi planen, etter Fylkesmannens syn, er i strid med planretningslinjer for samordnet bolig, areal og transportplanlegging. På møtet ble det også trukket frem at planområdet ligger på fulldyrket jord og at det er sentralt til kollektivtraseen.

- Fylkeskommunen ønsker en tetthet godt over 4 boliger/daa fordi planforslaget ligger sentralt i forhold til Norheim sentrum, nærhet til andre funksjoner (skole, barnehage etc.), og fordi Norheim sentrum er overdimensjonert med handel i forhold til innbyggere som søker til sentrumet.
- Karmøy kommune har akseptert en tetthet på 3,4 etter vurderinger som går på bokvalitet, ivaretagelse av barn og unges interesser, sosioøkonomiske forhold, demografiske forhold, bygningstypologier i nærheten til planområdet, tilpassing til eksisterende bebyggelse og muligheten for fremtidige transformasjoner i eneboligområdene rundt Norheim sentrum.

Partene kom ikke til enighet under møtet, men noen forhold ble avklart:

- Enighet om at tettheten i planforslaget er 3,4 boenheter/daa.
- Fylkesmannen ønsker at tetthet forespeilet i regionalplan for Haugalandet legges til grunn, men er åpne for å vurdere å trekke innsigelsen dersom boenhetene økes med 8 – 10 flere boenheter. Fylkeskommunen vil ikke si hva som må til før de vurderer å trekke innsigelsen.
- Det er teknisk infrastruktur under parkeringsplass f_P1 som gjør at det ikke kan anlegges bygningsstrukturer over/under den.

Resultatet av drøftingsmøtet er gjennomgått med forslagstiller og deres konsulent.

Tidligere saksutredninger finnes på følgende lenker:

- Førstegangsbehandling HTM: <https://www.karmoy.kommune.no/moteplan/sak/180331/>
- Innstilling HTM til drøftingsmøte: <https://www.karmoy.kommune.no/moteplan/sak/181795/>

KOMMUNALSJEF TEKNISK SIN VURDERING:

Kommunalsjef teknisk mener det er for enkelt å se Norheimsmarka som en isolert plan på Norheim. ATP trekker frem at krav til tetthet må sees i forhold til tomtens størrelse, utforming, terreng og stedets karakter for øvrig (ATP – Haugalandet – retningslinjer for boligbygging, punkt 12), videre skal kommunene legge til rette for et differensiert boligtilbud i samsvar med forventet framtidig befolkningsstruktur og unngå at andelen mindre boligheter innenfor et boligprosjekt/område begrenses (punkt 13), sikre bokvalitet (punkt 14) og tilgang til områder for lek og aktivitet (punkt 15).

Kommunalsjef teknisk viser til at disse punktene er omtalt og vurdert i tidligere saksfremlegg. Det er ikke slik at kommunen er prinsipielt imot å bygge tettere, men kommunen har andre forhold som også skal vurderes. Dette er forhold som kommunen her pålagt å vurdere, blant annet etter Folkehelseloven, som skal sikre at innbyggerne får en tilfredsstillende bokvalitet.

En rask kikk på eiendomsmarkedet vil vise at en på Norheim kan få en enebolig med tomt (3 soverom) for under 3 millioner. Disse boligene er gjerne eldre boliger fra 1950- og 1960 – tallet. Nye boliger, også leiligheter, ligger gjerne over denne prisen.

I utgangspunktet vil en tro at dette ikke er av interesse for arealplanlegging, men på lengre sikt har

det mye å si for utviklingen av området. Rundt Norheim sentrum, som stort sett er et kjøpesenter, er det store områder med eneboliger fra 1950 – og 1960-tallet. Mer eller mindre hele området som ligger innenfor 750 – meterssonen, hvor det skal bygges med 4 – 8 boliger/daa, er bebygd med eldre eneboliger. Skal en endre dette, må husene selges slik at områdene kan transformeres. Dette betyr at de nye boligene som kommer opp må ha fordeler ved seg som gjør at folk heller velger å kjøpe disse, enn de gamle, billigere boligene. Det gjør en ikke ved å legge opp til en utbygging som oppleves som trang, med for lite uteoppholdsareal og lekeareal.

Å fortette et sentralt område kan ha mange fordeler; lavere utslipp av klimagasser fra transport, lavere utslipp knyttet til oppvarming og vedlikehold av gamle bygningsmasser, muligheter for tilrettelegging av nærmiljøet, det er arealbesparende, etc. Det må derimot gjøres på sikt, og det må gjøres riktig.

I Levekårsundersøkelsen fra 2017 kom det frem at blant dem som melder om boligproblemer, melder over 50 % av de som bor i blokk/bygård om problemer. Det er kriminalitet i nærområdet og støy som i første rekke skiller seg ut, men også trangboddhet og manglende tilgang på uteområde tilknyttet boligen.

Når kommunen så skal vurdere om en plan er god nok til å kunne godkjennes, må kommunen også vurdere om det er greit at det er legges opp til en tetthet som gjør at nettopp de to siste boligproblemene som i størst grad oppleves i leiligheter, kan bli et fremtidig problem.

Tettheten i planforslaget er dermed ikke en så enkel problemstilling som at det er et tall som skal oppnås, og det er ikke så enkelt at en kan si at en bare skal bygge leiligheter i lavblokker for å få nok enheter og nok areal på bakkeplan til uteoppholdsareal og lek.

Det er problemstillinger som spenner over flere punkter, blant annet;

- Demografi
- Nærliggende boligtypologier
- Mulighet for fremtidig transformasjon i nærområdet
- Folkehelse (både den fysiske og mentale helsen)
- Sosioøkonomiske forhold

På bakgrunn av dette anbefaler kommunalsjef teknisk at det foretas mekling i forelagte planforslag.

Vedlegg:

R5096-htm1

Planbestemmelser

planbeskrivelse



Sakshandsamar: Aage Steen Holm

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
099/20	Hovedutvalg teknisk og miljø	01.09.2020
	Kommunestyret	

Plan 2109 - Detaljregulering for Tostemvegen mellom fv47 og Tostemsvingen, Åkra - 13/649 mfl.**Rådmannens forslag til vedtak:**

1. Kommunestyret vedtar detaljregulering for Tostemvegen mellom Fv47 og Tostemsvingen, Åkra – 13/649 mfl. med tilhørende reguleringsbestemmelser (vist på kart sist datert 01.09.20), jf. plan- og bygningslovens § 12-12.
2. Planen kunngjøres og grunneiere og rettighetshavere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-12.

SAKSFRAMSTILLING

Asplan Viak AS har på vegne av Karmøy kommune v/Sektor for samferdsel og utemiljø utarbeidet forslag til reguleringsplan for Tostemvegen.

Planområdet ligger i Åkrehamn og omfatter deler av Tostemvegen med tilstøtende areal. Vegstrekket går fra rundkjøringen ved Fv. 47 østover til og med kryss med Tostemsvingen. Her grenser området til den nye Engvegen, som vil knytte Åkravegen til Tostemvegen. Planforslaget omfatter et areal på ca. 7 da. Den foreslåtte arealdisponeringen er i hovedtrekkene kjøreveg, fortau, gang-/sykkelveg, annen veggrunn, boligbebyggelse, næringsbebyggelse og andre typer bebyggelse og anlegg.

Beskrivelse av de eksisterende forhold og planens hovedtema

Planområdet består av Tostemvegen med ensidig fortau langs deler av strekningen og tilstøtende areal, samt tilpassing av holdeplassen Tjøsvoll (retning nord) i Fv. 47. Planforslaget legger til rette for etablering av bredere fortau langs nord- østsiden av Tostemvegen, og et sammenhengende, trygt nett for gående og syklende i området.

Karmøy kommune ønsker å utarbeide ny reguleringsplan for en del av Tostemvegen, og ruste opp vegen for å kunne ta imot trafikken som vil komme fra nye Engvegen. Karmøy kommune har allerede fått utarbeidet reguleringsplan 2060 nye Engvegen, som knytter Åkravegen til Tostemvegen, for å redusere trafikkbelastningen på fv. 47 Vestre Karmøyveg gjennom Åkrehamn sentrum.

Som utgangspunkt for foreliggende planarbeid var formålet å legge til rette for dobbeltsidig fortau. Det er i dag regulert dobbeltsidig fortau med 2,0 m bredde langs deler av strekningen. Tosidig fortausløsning vil medføre større inngrep på tiliggende eiendommer, samt en forskyvning av Tostemvegen. For å minske inngrep i tiliggende eiendommer, samt gjøre det mulig å beholde vegen der den ligger i dag, har kommunen besluttet at det er ønskelig med ensidig løsning og fortau med 3 meters bredde. Dette vil også gjøre inngrepet mindre kostbart. Tilstøtende areal er i hovedsak tatt med for å regulere inn et midlertidig anlegg- og riggområde langs fortauet, i tillegg til areal for tilpasning og sanering/etablering av avkjørsler til berørte eiendommer. Videre er det satt av areal for mulig etablering av sykkelparkering langs nordsiden av fortauet som kobles til bussholdeplassen, på deler av arealet som i dag nyttes til parkering av Amfi (kjøpesenter på vestsiden av Fv.47).

Planforslaget omfatter arealer som ligger innenfor reguleringsplan 283 (godkjent 17.03.98) og 294 (godkjent 15.02.2005). Planen innebærer i hovedsak å regulere inn et bredere fortau langs nord-østsiden av vegen (opparbeid fortau her i dag) og ta ut regulert, men ikke opparbeid fortau langs sør-vestsiden. Samtidig reguleres utvidelse av busstopp langs Fv. 47 og fortausløsning her kobles mot regulert gang-/sykkelveg mot øst. Det vises for øvrig til den vedlagte planbeskrivelsen.

Overordnede planer

ATP – Regional plan for areal og transport på Haugalandet (vedtatt i Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21. juni 2017)

Planen legger til rette for økt gange og sykling på korte reiser innenfor tettstedene. Eventuell utvikling av infrastruktur for gange og sykling i slike områder sees i sammenheng med utbygging av vegnett, trafiksikkerhet og tilrettelegging langs skoleveg.

Kommuneplan for Karmøy kommune 2014-2023 (godkjent 16.06.2015)

Planområdet er i kommuneplanen vist som eksisterende og fremtidig boligbebyggelse. I sør grenser planområdet til areal avsatt til landbruk-, natur- og friluftsmål. I kommuneplanens samfunnsdel vises det til Trafikksikkerhetsplan for Karmøy. I all hovedsak tar denne planen sikte på "å skape trafiksikre miljøer for barn og unge, noe som innebærer at en prioriterer tilrettelegging og forbedrede forhold for gang, -sykkel- og kollektivtrafikk."

Kommunedelplan for klima og energi 2017 – 2020 (vedtatt i kommunestyret 23.10.2017)

Klima- og energiplanen viser hvordan en skal redusere klimagassutslipp og energiforbruk i Karmøy, samt hvordan Karmøy-samfunnet skal tilpasses konsekvensene av klimaendring. I vedtaket heter det blant annet at Karmøy kommune skal arbeide for en nullvekst i personbiltransporten, og i økende grad tilrettelegge fortransportformer som gange, sykkel og kollektiv.

Kommunedelplan for idrett og fysisk aktivitet 2018-2021 (vedtatt 11.12.2017)

Denne planen er ment brukt som et nyttig styringsredskap for å få en god og ikke minst behovsrettet utvikling innenfor idrett, fysisk aktivitet og friluftsliv. Det er ønskelig at planen skal bidra til økt innsikt i kommunens situasjon og utfordringer innenfor fagområdet og utviklingstrekkene videre. Kommunen skal ha idrettsanlegg og friluftsområder i nærmiljøet hvor folk bor. Et viktig delmål for å nå dette er økt hverdagsaktivitet. Tilrettelegging for å gå til skolen, sykle/gå til jobben, mindre bruk av bil og lignende kan være tiltak for å oppnå dette.

Kommunedelplan for Åkrehamn (godkjent 13.05.2019)

Det strekket av Tostemvegen som reguleres er en del av kommunedelplan for Åkrehamn. Planen trekker opp rammer for den langsiktige utviklingen av Åkrehamn som byområde.

Tilgrensende reguleringsplaner

Planforslaget omfattes av og grenser til reguleringsplan 283 Futurakrysset i nordvest og reguleringsplan 294 Årvoll Nord i nord og sør, og grenser videre til reguleringsplan 240 Tjøsvoll Øst III

i nord, Plan 2060 Engvegen i sørøst, samt Plan 239 Tjøsvoll Øst II og 239-1 langs vestsiden av Tostemvegen.

Teknisk plan - vann- og avløp

VA-traséer

Innen planområdet ligger det eksisterende VA-infrastruktur. Hovedtraséen ledes fra fv. 47 til fortau nord for parkeringsplassen og videre nedstrøms i Tostemvegen til Tostemsvingen. Dette gjelder vannledning, overvannsledning og spillvannsledning. Overvann og spillvann ledes så mot pumpeump og Tjøsvollvatnet i nord. Overvann slippes ut i Tjøsvollvatnet, og spillvann pumpes videre oppstrøms i retning nordvest. På strekningen ligger også et vannledningsstikk i fortau. Vannledning ledes videre i Tostemvegen. Øst for Tostemsvingen ligger en overvannsledning med selvfall mot traséen til pumpeump. Ledningsnettets hovedsakelig i søndre del av veien. Antall eksisterende sandfang er i forhold til areal svært få, og bør kartlegges nøyer. Kummer og sandfang på strekningen bør innmåles før videre arbeid trer i gang.

Overvann

Tjøsvollvatnet er resipient for alle overvannsmengder fra nærliggende planområder. Dette er et naturreservat, og forskrift om fredning må følges. Med tanke på rensing av vegvann stilles det ingen krav for overvann utover sandfang før utslipp.

Ifølge beregninger vil alle eksisterende ledningsstrekke ha kapasitet nok til å videreføre økt vannmengde ved utbygging. Siste strekning som ledes mot Tjøsvollvatnet er en potensiell flaskehals for hele planområdet. Det anbefales en oppdimensjonering av strekning.

Det vises til *VA-rammeplan* som er vedlagt planbeskrivelsen, samt notatet *Vurdering naturmangfold og vannmiljø* som inneholder vurdering av muligheten for bruk av naturbasert løsning.

Planens konsekvenser for barn og unge

Det legges opp til ensidig fortau langs nord - østsiden av Tostemvegen. Fortau reguleres til 3 m bredde. Per i dag er det regulert dobbeltsidig fortau med bredde på 2 m, mens det kun er opparbeid ensidig. Det er sannsynlig at utvidelse av fortau, samt sanering av avkjørsler, vil gi en tryggere skoleveg for de skolebarna som ferdes langs Tostemvegen og generelt tryggere ferdsel for barn og unge i nærområdet. Dette er i tråd med Kommunedelplan for trafiksikkerhet. Videre er det krav om at teknisk plan skal vise løsning for opphøyet gangfelt med intensivbelysning mellom o_F3 og o_F4, for å sikre et trygt krysningspunkt med tanke på videre kobling mot planlagt kryss Tostemvegen/nye Engvegen.

I forbindelse med oppgradering av holdeplassen legges det til rette for mulig etablering av sykkelparkering langs fortauet øst for holdeplassen.

Planforslaget vil øke sikkerheten til myke trafikanter. Fortauet har per idag blandet trafikk, både syklende og gående. Et bredere fortau vil redusere behovet for å trå utenfor ved møtende myke trafikanter.

Planens konsekvenser for naturmangfoldet

Planforslaget omfatter i stor grad eksisterende trafikkområder. Planlagte inngrep langs eksisterende veg vurderes til å ikke påvirke naturmangfoldet innenfor og/eller i nærheten av planområdet i særlig grad. Det vises i denne sammenheng til planbeskrivelsens kap. 6.10 *Naturmangfold* og det vedlagte notatet *Vurdering naturmangfold og vannmiljø*.

Planens innhold i et folkehelseperspektiv

En oppgradering av fortau langs Tostemvegen vil gi bedre gangforbindelse til viktige målpunkt i nærområdet. Et tryggere tilbud vil kunne bidra til at flere velger å gå heller enn å kjøre. Dette er i tråd

med tiltak i handlingsplan for folkehelse med målsetting om trygge skoleveger og økt fysisk aktivitet i hverdagen. Det vises for øvrig til avsnittet *Planens konsekvenser for barn og unge*.

Økonomiske konsekvenser

Kommunen ønsker at tiltaket skal gjennomføres så snart som mulig. Det er budsjettert med 4,0 MNOK for planlegging og gjennomføring av dette tiltaket.

Saksbehandling:

Ovennevnte forslag til reguleringsplan ble behandlet av hovedutvalg teknisk og miljø 1.gang i møte den 03.12.19 - sak 139/19 og følgende vedtak ble fattet:

Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1. gangsbehandling at forslag til detaljreguleringsplan 2109 for Tostemvegen, Åkra – 13/649 mfl., datert 03.12.19, legges ut til offentlig ettersyn. Berørte grunneiere varsles, jf. plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.

Planforslaget har vært utlagt til offentlig ettersyn med frist for merknader satt til 28.01.20.

Det er innkommet følgende uttalelser og merknader til planforslaget:

A. Uttalelser:

- | | |
|--|----------|
| 1. Fylkesmannen i Rogaland | 21.01.20 |
| 2. Direktoratet for mineralforvaltning | 15.01.20 |
| 3. Miljøorganisasjonen Grønn Fremtid | 27.12.19 |
| 4. Mattilsynet | 20.12.19 |

B. Private merknader:

- | | |
|--------------------------|----------|
| 1. Ronny Mangor Eliassen | 15.01.20 |
|--------------------------|----------|

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

Rådmannen vil bemerke:

Det foreliggende forslag til reguleringsplan er en oppfølging av den arealbruken og det plankrav som kommuneplanen trekker opp. Detaljene i plan med bestemmelser er også i samsvar med de krav til teknisk anlegg, friområder og fellesarealer som kommunens retningslinjer stiller.

Forslaget til reguleringsplan er behandlet i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven. Det foreligger ikke innsigelse fra fylkeskommunen eller statlig fagmyndighet og planen kan egengodkjennes av kommunestyret.

Som det fremgår av de innkomne uttalelser og merknader, har høringsrunden avdekket visse konflikter knyttet til arealbruken innenfor planområdet. Rådmannen vil i denne forbindelse vise til den etterfølgende gjennomgangen av de enkelte uttalelser og merknader med kommentarer. Rådmannens generelle konklusjon er imidlertid at det foreliggende planforslag er et rimelig kompromiss mellom de ulike hensyn kommunestyret som øverste planmyndighet må ta når detaljene i kommunens arealbruk skal fastlegges.

Det er i denne gjennomgangen ikke foreslått endringer i planforslaget som betinger nytt offentlig ettersyn. På bakgrunn av det som er sagt over, vil rådmannen anbefale at planforslaget med tilhørende bestemmelser sist datert 01.09.20, godkjennes.

Rådmannen i Karmøy, 16.07.2020

Vibeke Vikse Johnsen
sign.

Oversikt over vedlegg:

- Planbestemmelser
 - Vurdering naturmangfold og vannmiljø
- Oversiktskart
- Plankart – R2109-hm2
- Gjeldende reguleringsplaner
- Kommunedelplan
- Planbeskrivelse
 - ROS - analyse
 - Tegningshefte
 - VA – rammeplan
 - Vurdering naturmangfold og vannmiljø
- Forespørsel om trekking av innsigelse
 - Vurdering naturmangfold og vannmiljø
 - Planbestemmelser 15.06.20
- Fylkesmannen trekker sin innsigelse
- Uttalelser og private merknader
 - Uttalelse fra Miljøorganisasjonen Grønn Fremtid
 - Ettersendt svar fra Miljøorganisasjonen Grønn Fremtid
 - Uttalelse fra Direktoratet for Mineralforvaltning
 - Uttalelse fra Fylkesmannen i Rogaland
 - Uttalelse fra Mattilsynet
 - Merknad fra Ronny Mangor Eliassen

SAMMENDRAG AV INNKOMNE UTTALELSER OG MERKNADER SOM INNEHOLDER ANMERKNINGER TIL PLANEN SAMT ADMINISTRATIV VURDERING

Alle uttalelser og merknader som inneholder anmerkninger til det foreliggende planforslag, er

vedlagt. Sammendraget gjengir hovedinnholdet knyttet til de forhold som angår reguleringsplanen. Det fullstendige innholdet i uttalelsen eller merknaden framgår av vedleggene.

UTTALELSER

1. Fylkesmannen i Rogaland:

Planforslaget legger til rette for økt bruk av gange, sykkel og kollektiv som transportform og gir en bedre trafiksikkerhet for myke trafikanter. Planforslaget mangler en tilstrekkelig vurdering av konsekvenser og avbøtende tiltak for naturverdiene i området. Vi fremmer derfor innsigelse til planen, med forslag til løsning.

Natur

Alle saker som berører økosystemer, naturtyper og arter skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 i, jf. naturmangfoldloven § 7. Planforslaget mangler en tilstrekkelig vurdering etter naturmangfoldloven. Det er kun gjort en vurdering at planen ikke vil påvirke naturmangfoldet innenfor og/eller i nærheten av planområdet i særlig grad. Dette begrunnes med at planforslaget i stor grad omfatter eksisterende trafikkområder.

Nær planområdet ligger Tjøsvollvatnet som er fredet som naturreservat. Vannet er også resipient for overvannet i området. Formålet med fredningen er å bevare et våtmarksområde med naturlig tilhørende vegetasjon og dyreliv. Området har en viktig funksjon som hekke-, trekk-, overvintrings- og næringsområde for mange våtmarksfugler.

Utbygging av planområdet vil gi økt avrenning, som kan ha en negativ påvirkning på Tjøsvollvatnet. Planforslaget mangler en vurdering av konsekvensene den økte avrenning kan ha for naturreservatet. Det er viktig at planforslaget sikrer god nok overvannshåndtering, slik at det ikke gir økt utslipp til Tjøsvollvatnet. Det må settes krav i planbestemmelsene til at avrenning til vassdraget og Tjøsvollvatnet naturreservat skal hindres både under anleggsfasen og etter ferdigstilling av tiltaket, og at massene må lagres i god avstand fra vassdraget og naturreservatet. Med begrunnelsen ovenfor, fremmer Fylkesmannen **innsigelse** til planforslaget slik det nå foreligger. Planen er ikke tilstrekkelig vurdert etter prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12.

Overvannshåndtering og klimatilpasning

Planforslaget gir økt avrenning som må fordrøyes, og det planlegges en lukket fordrøyning for å håndtere dette. Det er ikke gjort en vurdering av hvorfor det ikke er brukt en naturbasert løsning. Det følger av kapittel 4.3 avsnitt 10 i *Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning* at dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort.

Fylkesmannen gir **faglig råd** om at det gjøres en vurdering av muligheten for bruk av en naturbasert løsning. En naturbasert løsning kan også i en større grad bidra til rensing av overvannet før det slippes ut i Tjøsvollvatnet, enn kun ved bruk av sandfang.

Forslagstillers kommentar til uttalelsen datert 21.01.20:

Natur

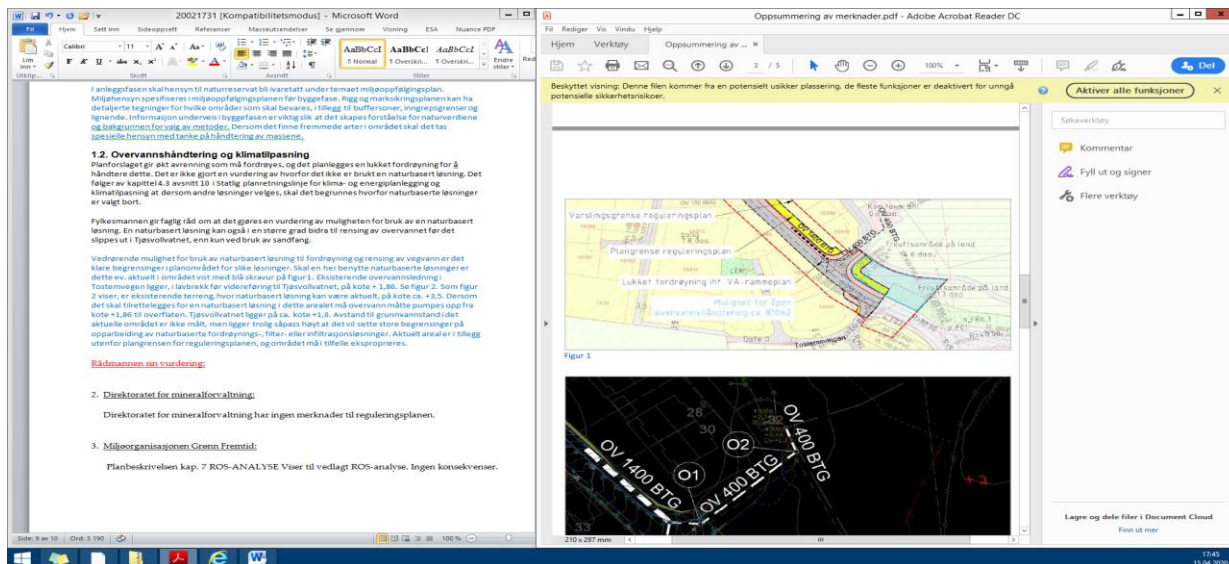
Tatt til orientering. I utgangspunktet forventes det ikke at en gang- og sykkelvei vil påvirke vannmiljø i vesentlig grad. Det vil utarbeides fagnotat med vurdering av tiltaket mot naturmangfoldloven §§8-12 som et vedlegg til reguleringsplanen. Innsjøen er verdisatt til svært viktig (naturbase.no). Det er avrenning fra veg til bekk oppstrøms vannet. Det foreligger god og oppdatert dokumentasjon av naturtypelokaliteter og arter som ligger i influensområdet av planområdet. Dette gir et godt grunnlag for videre planlegging.

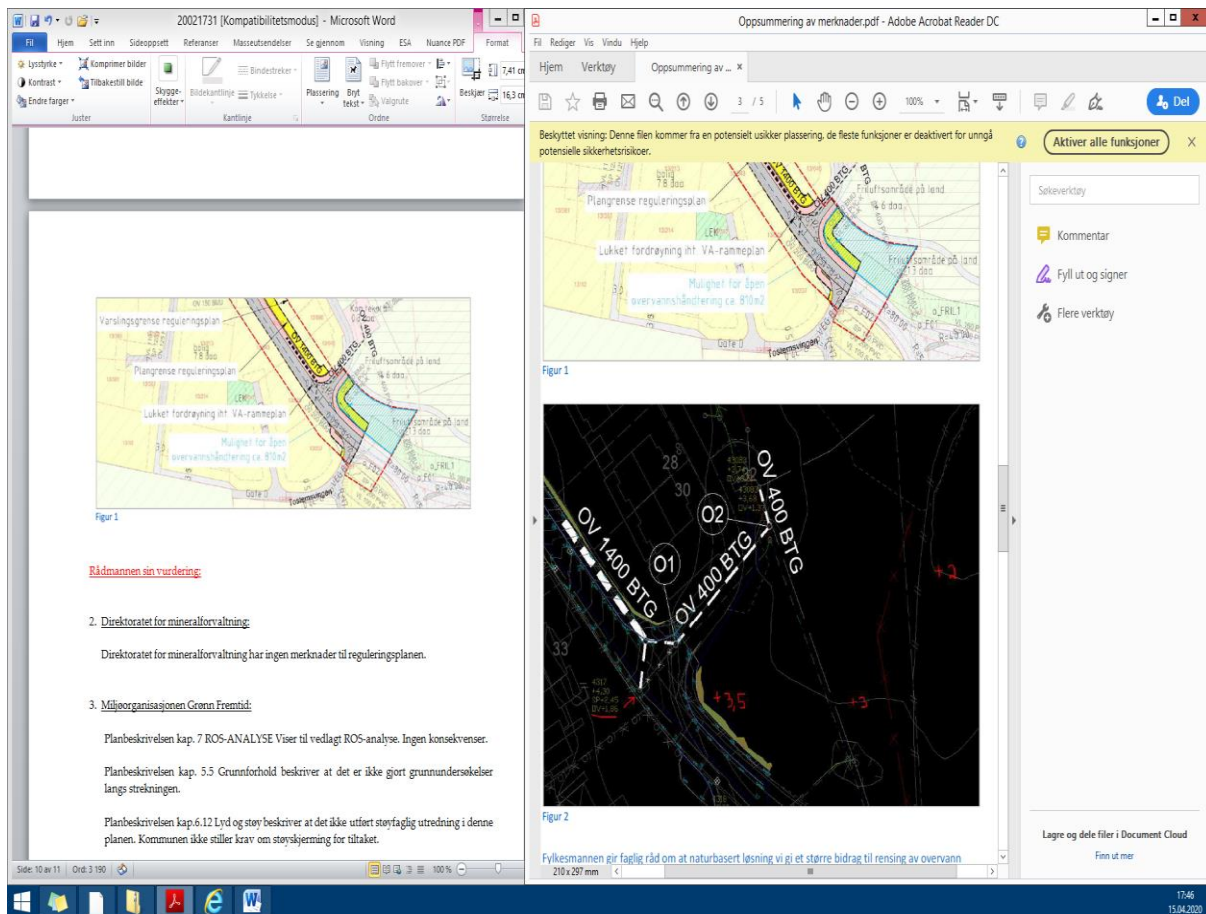
I anleggsfasen skal hensyn til naturreservat bli ivarettatt under temaet miljøoppfølgingsplan.

Miljøhensyn spesifiseres i miljøoppfølgingsplanen før byggefase. Rigg og marksikringsplanen kan ha detaljerte tegninger for hvilke områder som skal bevares, i tillegg til buffersoner, inngrepsgrenser og lignende. Informasjon underveis i byggefasen er viktig slik at det skapes forståelse for naturverdiene og bakgrunnen for valg av metoder. Dersom det finnes fremmede arter i området skal det tas spesielle hensyn med tanke på håndtering av massene.

Overvannshåndtering og klimatilpasning

Vedrørende mulighet for bruk av naturbasert løsning til fordrøyning og rensing av vegvann er det klare begrensninger i planområdet for slike løsninger. Skal en her benytte naturbaserte løsninger er dette ev. aktuelt i området vist med blå skravur på figur 1. Eksisterende overvannsledning i Tostemvegen ligger, i lavbrekk før videreføring til Tjovsvollvatnet, på kote + 1,86. Se figur 2. Som figur 2 viser, er eksisterende terreng, hvor naturbasert løsning kan være aktuelt, på kote ca. +3,5. Dersom det skal tilrettelegges for en naturbasert løsning i dette arealet må overvann måtte pumpes opp fra kote +1,86 til overflaten. Tjovsvollvatnet ligger på ca. kote +1,0. Avstand til grunnvannstand i det aktuelle området er ikke målt, men ligger trolig såpass høyt at det vil sette store begrensninger på opparbeiding av naturbaserte fordrøynings-, filter- eller infiltrasjonsløsninger. Aktuelt areal er i tillegg utenfor plangrensen for reguleringsplanen, og området må i tilfelle eksproprieres.





Fylkesmannen gir faglig råd om at naturbasert løsning vi gi et større bidrag til rensing av overvann enn kun ved bruk av sandfang. Dette er riktig. Naturbaserte renseløsninger vil gi en bedre rensing av vegvann enn bare sandfang. Tiltak beskrevet i VA-rammeplan er tilpasset eksisterende forhold og planer samt begrensninger vist til over. Forurensingssituasjonen vil, med foreslåtte tiltak, trolig ikke bli vesentlig forverret. Økte tette flater, hovedsakelig som bredere fortau, vil gi økt avrenning av overvann. Økt avrenning vil, som beskrevet i VA-rammeplan, bli fordrøyd slik at det ikke vil bli tilført større overvannsmengder til Tjøsvollvatnet enn før utbygging.

Rådmannen sin vurdering:

I brev datert 15.06.20, med utgangspunkt i forslagstiller sitt svar på fylkesmannen sin uttalelse datert 21.01.20, ba Karmøy kommune fylkesmannen om å trekke innsigelsen. Kommunens vurdering i brevet var følgende:

Kommunens VAR avdeling støtter vurderingen Asplan Viak har gjort i forhold til naturbasert løsning. Denne vurderingen vil bli innarbeidet i planbeskrivelsen. Videre har naturforvalter gått gjennom det vedlagte fagnotatet Vurdering naturmangfold og vannmiljø og stiller seg bak de vurderingene som er gjort her. Vedlagte planbestemmelser er revidert(endringer i rødt) som en oppfølging av fagnotatet, og fagnotatet blir dermed et vedlegg til bestemmelsene. På bakgrunn av Asplan Viak sitt svar (tekst i blått) i forhold til vurdering av naturbasert løsning og vedlagt fagnotat med vurdering etter prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12, samt oppdaterte bestemmelser som oppfølging av notatet, ber kommunen fylkesmannen om å trekke innsigelsen til plan 2109.

Forespørselen om trekking av innsigelsen, med vedlegg, er vedlagt saken i sin helhet.

Fylkesmannen har i brev datert 06.07.20, som svar på forespørsel om trekking av innsigelse, konkludert med følgende:

*Fylkesmannen **trekker** innsigelsen til plan 2109 for Tostemvegen, Åkra gnr/bnr 13/649 m.fl.*

2. Direktoratet for mineralforvaltning:

Direktoratet for mineralforvaltning har ingen merknader til reguleringsplanen.

3. Miljøorganisasjonen Grønn Fremtid:

Planbeskrivelsen kap. 7 ROS-ANALYSE Viser til vedlagt ROS-analyse. Ingen konsekvenser.

Planbeskrivelsen kap. 5.5 Grunnforhold beskriver at det er ikke gjort grunnundersøkelser langs strekningen.

Planbeskrivelsen kap.6.12 Lyd og støy beskriver at det ikke utført støyfaglig utredning i denne planen. Kommunen ikke stiller krav om støyskjerming for tiltaket.

Vi minner om at pbl § 4-3 stiller krav til ROS analyse og at bla. NVE veilederen "Sikkerhet mot kvikkleireskred" med kap. 4.5 Prosedyre for utredning av aktsomhetsområder og faresoner er pre akseptert løsning for vurdering av områdestabilitet jf. TEK17 §7-3 for å dokumentere sikkerhet iht. pbl 27-1.

Forslagstillers kommentar:

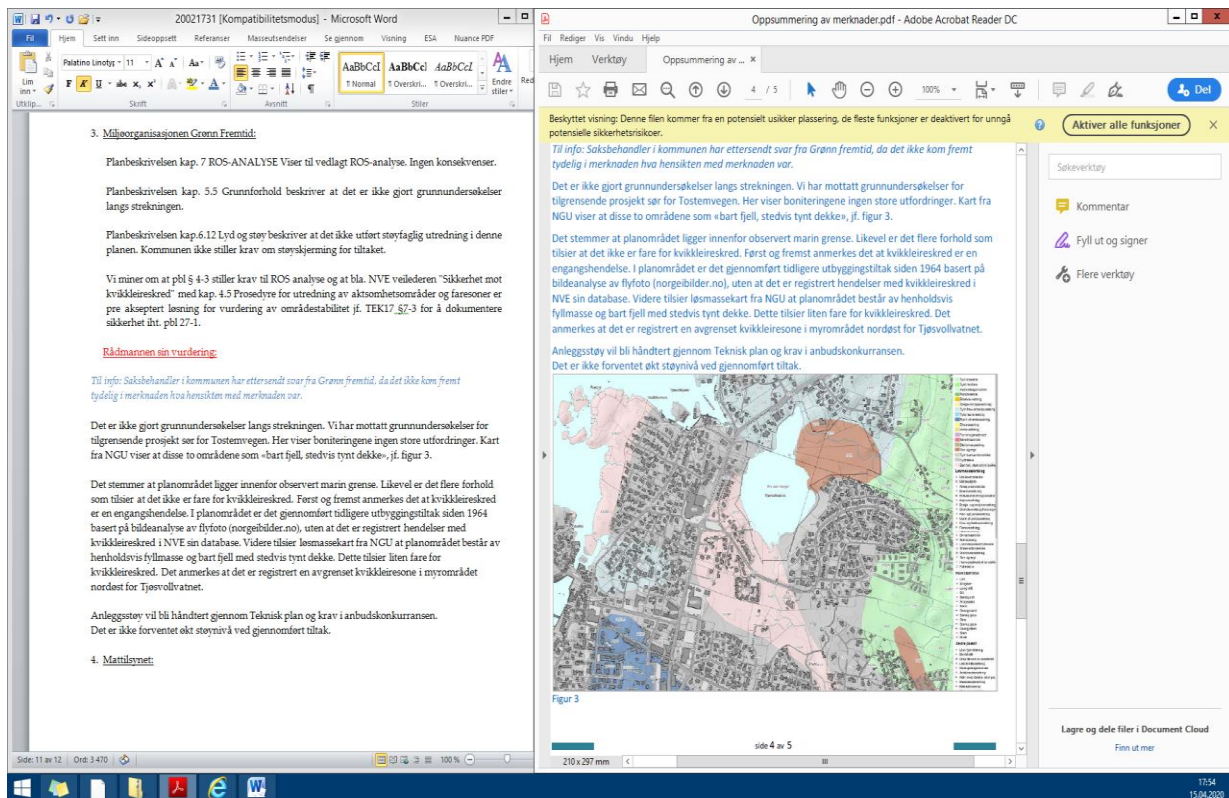
Til info: Saksbehandler i kommunen har ettersendt svar fra Grønn fremtid, da det ikke kom fremt tydelig i merknaden hva hensikten med merknaden var.

Det er ikke gjort grunnundersøkelser langs strekningen. Vi har mottatt grunnundersøkelser for tilgrensende prosjekt sør for Tostemvegen. Her viser boniteringene ingen store utfordringer. Kart fra NGU viser at disse to områdene som «bart fjell, stedvis tynt dekke», jf. figur 3.

Det stemmer at planområdet ligger innenfor observert marin grense. Likevel er det flere forhold som tilsier at det ikke er fare for kvikkleireskred. Først og fremst anmerkes det at kvikkleireskred er en engangshendelse. I planområdet er det gjennomført tidligere utbyggingstiltak siden 1964 basert på bildeanalyse av flyfoto (norgebilder.no), uten at det er registrert hendelser med kvikkleireskred i NVE sin database. Videre tilsier løsmassekart fra NGU at planområdet består av henholdsvis fyllmasse og bart fjell med stedvis tynt dekke. Dette tilsier liten fare for kvikkleireskred. Det anmerkes at det er registrert en avgrenset kvikkleiresone i myrområdet nordøst for Tjøsvollvatnet.

Anleggsstøy vil bli håndtert gjennom Teknisk plan og krav i anbudskonkurransen.

Det er ikke forventet økt støynivå ved gjennomført tiltak.



Rådmannen sin vurdering:

Rådmannen viser til forslagstillers kommentar, og viser for øvrig til at det ettersendte svaret fra *Grønn fremtid* er vedlagt saken.

4. Mattilsynet:

Mattilsynet ber om at det blir tatt hensyn ved eventuell flytting av jordmasser slik at en ikke sprer smitte som kan gi planteskade.

Rådmannen sin vurdering:

Rådmannen vurderer at problemstillingen ikke er særlig aktuelt i forbindelse med planlagte tiltak, som i hovedsak er en mindre utvidelse av fortau inn i etablerte hager.

Viser for øvrig til gjeldende *Forskrift om planter og tiltak mot planteskadegjørere*.

PRIVATE MERKNADER

1. Ronny Mangor Eliassen:

Jeg som eier av gnr 13/210 Ronny Eliassen ser ikke grunnlag for å foreta endringer på min innkjørsel.

Jeg har fri sikt til fortau og vei. Som jeg ser det kan dere legge fortau som planlagt, uten at dere foretar endringer på min eiendom.

Skal det bli foretatt endringer så vil jeg som berørt part, være med på ny plan runde. Med tanke på hvor store konsekvenser dette vil medføre min eiendom.

Rådmannen sin vurdering:

Karmøy kommune ønsker å stenge avkjørsel til eiendommen med den hensikt å øke trafikksikkerheten for myke trafikanter langs Tostemvegen. Det forventes økt trafikk når Engvegen kobles opp mot Tostemvegen, og det er derfor ønskelig å unngå mange enkeltavkjørsler, men heller samle disse. Det er heller ikke ønskelig å ha kryss tett inntil hverandre. I dette tilfellet er det et T-kryss på motsatt side av Tostemvegen.

Rådmannen vil påpeke at reguleringsplanen er et trafikksikringstiltak bestilt av kommunens *Sektor samferdsel og utemiljø*, som ansvarlig for trafikksikkerheten. Eiendommen vil få en lengre innkjørsel til boligen, som beslaglegger en del av dagens etablerte eiendom, noe rådmannen ut fra grunneiers perspektiv kan forstå at ikke er ønskelig. Til tross for dette så må rådmannen vurdere saken ut fra et samfunnsmessig perspektiv, og finner i dette tilfellet at det er et nødvendig tiltak for å sikre en helhetlig og mer trafikksikker løsning for alle parter. Det påpekes for øvrig at byggegrensen på eiendommen ikke endres i forhold til den som er regulert fra før, og at planforslaget dermed ikke legger beslag på areal som i utgangspunktet kunne bebygges. Rådmannen vil legge til at det i prosessen videre med gjennomføring av planen vil være mulig for grunneier å komme med innspill på hvordan avkjørselen skal opparbeides.

Grunneier ber om å få være med på en ny planrunde. Nå er det slik at planforslaget har vært utlagt til offentlig ettersyn med mulighet for berørte parter å komme med innspill. Innspillsrunden har ikke ført til at det er gjort endringer som tilsier at forslaget må ut på ny høring, og det blir dermed ingen ny runde, men forslag til vedtak om at planen godkjennes. Det er på bakgrunn av merknaden gjort en ny vurdering av løsning for innkjørselen, av fagkyndig plankonsulent i samråd med kommunens *Sektor Samferdsel og utemiljø*, og konkludert med at dette samlet sett er den beste løsningen.

Vedlegg:

Plan 2109 - Planbestemmelser

Vurdering naturmangfold og vannmiljø
oversiktskart

Plankart - R2109-htm2

gjeldende reguleringsplaner
kommunedelplan

Plan 2109 - Planbeskrivelse

ROS - analyse

Tegningshefte_2019-11-20

VA rammeplan

Vurdering naturmangfold og vannmiljø

Forespørsel om trekking av innsigelse - Tostemvegen mellom Fv47 og Tostemsvingen, Åkra - 13/649
- Detaljregulering

Planbestemmelser 15.06.20

Fylkesmannen trekker sin innsigelse til plan 2109 Tostemvegen - Åkra

Uttalelse fra Miljøorganisasjonen Grønn Fremtid

Ettersendt svar fra Miljøorganisasjonen Grønn Fremtid

Uttalelse fra Direktoratet for mineralforvaltning

Uttalelse fra Fylkesmannen i Rogaland

Uttalelse fra Mattilsynet

Merknad fra Ronny Mangor Eliassen



Sakshandsamar: Aage Steen Holm

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
100/20	Hovedutvalg teknisk og miljø	01.09.2020
	Kommunestyret	

Plan 4079 - Detaljregulering for Fjedlasjøen naust, Visnes - 82/14

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Kommunestyret vedtar detaljregulering for Fjedlasjøen Naust med tilhørende reguleringsbestemmelser (vist på kart sist datert 21.09.20), jf. plan- og bygningslovens § 12-12.
2. Planen kunngjøres og grunneiere og rettighetshavere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-12.

Saksutredning

Cowi AS har på vegne av grunneiere innenfor planområdet utarbeidet forslag til detaljreguleringsplan 4079 for Fjedlasjøen Naust.

Fjedlasjøen ligger nord og øst for Visnes, ved Buvik (på Hinderaker). Området er om lag 17 km nordvest for Kopervik. Det har adkomst via Fjedlavegen fra fv. 847 Visnesvegen.

Planforslaget omfatter et areal på ca. 4,2 da. Den foreslåtte arealdisponeringen er i hovedtrekkene naust, og småbåtanlegg i sjø og vassdrag samt småbåthavn. Planforslaget legger til rette for bygging av totalt 9 naust innenfor planens grenser. 2 naust eksisterer i dag og inngår i det totale antall tillatte naust. Disse er tillatt gjenoppbygd dersom de skulle ødelegges ved brann eller lignende.

Innenfor planområdet legges det til rette for 2 flytende bølgebrytere. Hvert naust/nausttomt kan ha inntil 2 båtplasser, og det tillates etablert kai for fortøyning og på/avstigning etc.

OVERORDNA PLANER:

Kommuneplanens arealdel

Planforslaget omfatter arealer som i kommuneplanen er vist til småbåtanlegg i sjø og vassdrag.

Området dekker areal på land og i sjø. Forelagte planforslag er i tråd med kommuneplanens arealdel.

Fylkesdelplan for kystsonen i Rogaland

Alle nødvendige inngrep og utbygginger i kystsonen skal legge vekt på arealøkonomisering og minst mulig inngrep i urørt natur. Naust og brygger skal ikke være større enn nødvendig for formålet. Det må tilstrebes å etablere fellesanlegg framfor enkelttiltak.

EKSISTERENDE FORHOLD:

Reguleringsplan:

Planområdet er uregulert. Det er ingen tilgrensende planer.

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

Det er ikke tekniske anlegg i området i dag.

Annet (eksisterende bebyggelse mv.):

Vei og trafikksituasjon:

Det er ikke kjørbart adkomst til planområdet. Grunneierne har tinglyst veirett over eiendom gnr 82 bnr 14 via traktorveg ned til et område med snuplass ca. 7 høydemeter ovenfor planområdet. Grunneierne har en tidsbegrenset rettighet til å benytte snuplassen som parkering for 2 kjøretøy. Den benyttes i hovedsak til avlevering og henting av utstyr. Brukerne av området bor i relativ nærhet til planområdet og enten går eller sykler til stedet. Fra snuplassen er det en trapp og sti ned til planområdet.

Det planlegges ikke parkering i planforslaget. Samtlige eiere bor i nærheten av planområdet og har parkeringsplass ved boligene. Løsningen er i henhold til kommuneplanens bestemmelser for parkering for naust, så lenge det er 1 km eller mindre fra naustene til privat parkering.

Ved eventuelle fremtidige salg av nausteiendommene, må de private selv ta høyde for å sikre parkeringsrettigheter på et egnet sted.

PLANFORSLAGET:

Generelt:

Planarbeidet utløser krav om begrenset konsekvensutredning (KU) iht. forskrift om konsekvensutredning for planer etter plan- og bygningsloven § 8*, bokstav a, vedlegg II punkt 12b (lystbåthavner) og § 10*, bokstav c, statlige planretningslinjer (bygging i strandsonen). Kravet til planprogram gjelder ikke for planer etter § 8*.

**Revidert forskrift om konsekvensutredninger trådte i kraft 01.07.17. Henvisningen til paragrafer i varselet, er iht. den gamle forskriften og paragraf nummer er dermed ikke samsvarende med gjeldende forskrift.*

På gårdsnummer 82, Hinderaker har det lenge vært rettigheter for brukseiere ved sjøen på bruksnummer 14 (Fjedlasjøen). Disse rettighetene ble stadfestet ved dom i Gulating lagmannsrett i 2004 og deretter fastsatt av Jordskifteretten i 2005. Nausttomtene ble innmålt av jordskifteretten i 2006, i samsvar med rettsforliket og deretter tinglyst.

Naustene skal oppføres som enkle konstruksjoner for oppbevaring av båt og relatert utstyr i tråd med kommuneplanens bestemmelser for naust. Naustene skal ikke brukes til varig opphold. I

planbestemmelsene er det vist til hvor mange naust som kan oppføres per bestemmelsesområde slik at de er fordelt i tråd med rettsforliket. Det kan etableres kai uten at en må bygge tilhørende naust på de ulike nausteiendommene. Planforslaget tillater ikke oppføring av stengsler for fri ferdsel i strandsonen.

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

Naustene skal ikke kobles til vann- og avløp, og det er ikke planlagt strømforsyning til planområdet.

Barn og unge:

Planområdet er vanskelig tilgjengelig i et område med spredt bebyggelse. Det er ikke i jevnlig bruk av barn til lek eller fritidsaktiviteter. Kommunalsjef teknisk anser at utbygging etter plan vil ha få eller ingen konsekvenser for barn og unge.

Folkehelse:

Planområdet ligger i et område med spredt bebyggelse og jordbruksområder. Brukerne av området bor innenfor en radius på 1 km. Det er et svært begrenset antall personer som bruker området. Ut over å forbedre muligheten for disse personene til å bedrive sjørettet friluftsliv, har planforslaget liten innvirkning på folkehelsen.

Karmøy kommune ønsker at båtplasser samles i grupper, slik at en minimaliserer privatiseringen av strandsonen, samt begrenser områder utsatt for forurensing forbundet med båthold. På lang sikt kan god forvaltning av strandområdene gi en positiv effekt på folkehelsen i form av rene strender og større bruk av strandsonen blant befolkningen. Kommunalsjef teknisk viser til fylkesdelplan for kystsonen i Rogaland.

Naturmangfold:

I forbindelse med utarbeiding av planforslaget er det laget en temarapport for biologisk mangfold. Rapporten beskriver konsekvensene av planforslaget for naturmangfoldet på land og i sjø. Kunnskapsgrunnlaget er sammensatt av registrerte, offentlig tilgjengelige data, samt befaring i felt. Beskrivelse av planens konsekvenser på naturmangfoldet er basert på kunnskap om de lokale forholdene, planforslaget og faglig skjønn. Planområdet har ingen forekomster av naturmangfold av høy verdi, og samlet gir planforslaget liten negativ konsekvens for naturmangfoldet. Kommunalsjef teknisk viser til rapporten for en dypere gjennomgang av konsekvensene for naturmangfoldet.

Andre forhold:

Friluftsliv:

Planområdet ligger på en liten flate nedenfor en flere meter høy bergkant. Det er ikke mulig å gå langs sjøen for å nå planområdet. En må enten via en trapp og en bratt sti, eller komme med båt. På grunn av topografien er stedet lite nyttet til friluftsliv av andre enn de som har båtplassene sine innenfor området.

Planbestemmelsene sier at det ikke er tillatt med stengsler langs sjøen, slik at en fritt kan ferdes innenfor planområdet.

Utbygging etter planen vil ha liten virkning på friluftslivet utenfor planområdet. Se ellers temarapport friluftsliv for en gjennomgang av konsekvenser for friluftslivet.

Landskap:

Etableringen av 7 nye naust er en fortetting og reetablering av et eksisterende naustmiljø. Området er synlig fra boligbebyggelsen i sør og vest. Foreslått fortetting vurderes å gi en liten negativ konsekvens med tanke på landskapet.

Anleggstrafikk:

Tilkomst med tanke på utbygging etter plan vil skje via sjø. Det vises forøvrig til den vedlagte planbeskrivelsen og tilhørende temarapporter.

Økonomiske konsekvenser:

Det er ingen offentlige areal i planen som skal overtas av kommunen. Det fører ikke til utbygging som medfører utvidelse av offentlige lednings- eller veinett.

SAKSBEHANDLING:

Ovennevnte forslag til reguleringsplan ble behandlet av hovedutvalg teknisk og miljø 1.gang i møte den 05.03.19 - sak 24/19 og følgende vedtak ble fattet:

1. *Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1. gangs behandling at forslag til detaljreguleringsplan (4079) for Fjedlasjøen naust, gnr 82 bnr 14, datert 05.03.19, legges ut til offentlig ettersyn. Berørte grunneiere varsles, jf. plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.*
2. *Det foretas befaringsforberedelse før 2. gangs behandling.*

Planforslaget har vært utlagt til offentlig ettersyn med frist for merknader satt til 08.05.19.

Det er innkommet følgende uttalelser og merknader til planforslaget:

A. Uttalelser:

1. Fylkesmannen i Rogaland 07.05.19 og 27.02.20
2. Statens vegvesen, region Vest 03.04.19
3. Fiskeridirektoratet 21.03.19
4. Karmsund Havn IKS 24.03.19
5. Fiskarlaget Vest 22.05.19

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

Fylkesmannen i Rogaland fremsatte i brev 07.05.19 innsigelse til planforslaget. Fylkesmannen fremmet innsigelse på bakgrunn av manglende byggegrense i byggeområder for naust. Fylkesmannen viste til at dette kunne føre til at naust ble bygd helt i sjøkanten og at dette ville hindre intensjonen om allmenn tilgang til sjøen.

Innsigelsen er imøtekommet med at det er lagt inn en byggegrense i byggeområder for naust. Det er vurdert at byggegrensen ikke vil hindre at man kan anlegge skinner eller lignende for å dra båt opp og ned til naustene, siden disse ikke hindrer ferdsel i sjøkanten.

Innsigelsen ble trukket ved brev 27.02.20.

Ved 2. gangs behandling:

Forslag til reguleringsplan ble behandlet av hovedutvalg teknisk og miljø 2.gang i møte den 28.04.20. – sak 44/20, og følgende vedtak ble fattet:

1. *Hovedutvalg teknisk og miljø viser til kommunalsjef teknisk sin vurdering av de innkomne uttalelser og merknader og vedtar endringer i planforslaget i samsvar med anbefaling fra kommunalsjef teknisk.*
2. *De grunneiere og rettighetshavere som berøres av endringer i planforslaget som er vedtatt i den foreliggende behandling, varsles og gis en frist av 6 uker til å uttale seg, jf. plan- og bygningslovens § 12-10. Dersom det ikke kommer inn merknader, anses behandlingen i Hovedutvalg teknisk og miljø som avsluttet og saken legges fram for Kommunestyret, jf. plan- og bygningslovens § 12-12.*

Planforslaget har vært utlagt til begrenset ettersyn i tidsrommet 04.05.20-15.06.20.

Følgende uttalelser er kommet inn etter offentlig ettersyn:

A: Offentlige myndigheter

1. Statens vegvesen, region Vest 29.05.20
2. Fiskeridirektoratet 12.06.20

B: Private og organisasjoner

Ingen innkomne merknader.

De innkomne uttalelsene er vurdert og vedlagt.

For vurdering, se «Sammendrag av uttalelser» bakerst i saksfremlegget.

RÅDMANNEN SIN VURDERING:

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

Høringsrunden har ikke avdekket vesentlige konflikter knyttet til planforslaget. Rådmannen vil i denne sammenheng vise til den etterfølgende gjennomgang av de enkelte uttalelsene.

Rådmannens konkrete vurdering av planen er at dette er en forholdsvis enkel plan. Det er ikke oppdaget forhold som skulle tilsi at planen ikke bør gjennomføres. Konsekvenser av gjennomføring anses som små. Planen er i samsvar med overordnet plan og foregående rettsprosesser.

Konklusjon:

Det er i denne gjennomgangen ikke foreslått endringer i planforslaget som betinger nytt offentlig ettersyn. På bakgrunn av det som er sagt over, vil rådmannen anbefale at planforslaget med tilhørende bestemmelser, datert 21.09.20, godkjennes.

Rådmannen i Karmøy, 18.08.2020

Vibeke Vikse Johnsen
sign.

VEDLEGG:

1. Planbestemmelser
2. Oversiktskart
3. Gjeldende kommuneplan – utsnitt
4. Gjeldende reguleringsplan
5. Plankart, datert 21.09.20
6. Planbeskrivelse
 - a. ROS - analyse
7. Diverse vedlegg
 - a. Fagrapporter
8. Uttalelser
 - a. Samlet – 1. offentlig høring
 - b. Trekker innsigelse
 - c. Samlet – begrenset ettersyn
 - d.

SAMMENDRAG AV UTTALELSER, SAMT ADMINISTRATIV VURDERING

Alle uttalelsene er i sin helhet vedlagt. Sammendraget gjengir hovedinnholdet fra uttalelsene, samt forslagsstillers og administrasjonens vurderinger.

Innkomne uttalelser og merknader til 1. utlegging til offentlig høring.

Offentlige uttalelser:

Fiskeridirektoratet, 21.03.19:

Fiskeridirektoratet Sør fremsatte ingen vesentlige merknader til planarbeidet til oppstartsmeldingen. Fiskeridirektoratet sør kan ikke se at planforslaget har vesentlige konsekvenser for de interesser direktoratet skal ivareta, og har således ingen vesentlige merknader til planforslaget.

Kommunalsjef teknisk sin kommentar:

Ingen kommentar. Merknaden er tatt til etterretning.

Karmsund Havn IKS, 24.03.19:

Karmsund Havn IKS har ingen merknader til dette utover å vise til uttale fra Kystverket i sakens anledning.

Kommunalsjef teknisk sin kommentar:

Ingen kommentar. Merknaden er tatt til etterretning

Statens vegvesen, region Vest, 03.04.19:

Planområdet grenser ikke til fylkesveg, og planen vil ikke medføre endringer i trafikkforholdene på overordnet vegnett. Statens vegvesen sine innspill til oppstart av planarbeidet er kommentert i saken. Vi har ikke andre merknader til planarbeidet.

Kommunalsjef teknisk sin kommentar:

Ingen kommentar. Merknaden er tatt til etterretning

Fiskarlaget Vest, 22.05.19:

Fiskarlaget Vest har noen generelle merknader som ikke blir gjengitt i sammendraget. Under er gjengitt det som angår planforslaget spesifikt:

Fiskarlaget Vest viser til fiskeridirektoratet si nettside som viser at det ikkje er registrert fiskeriinteresser i/ved reguleringsområdet. Det blir derimot og fiska i område som ikkje er registrert der.

Fiskarlaget Vest ser positivt på at flytebrygge inklusi forankring skal skje innanfor reguleringsområdet, samt at det ikkje er tillate med vedlikehald av båtar i småbåthamna som kan føre til miljøforureining.

Naust må kunne plasseres slik at dei er mest mogeleg hensiktsmessig plassert i høve til bruken. Det må ikkje vere krav om at ein skal kunne gå langs heile strandsona. Ein må kunne gå bak eit naust i eit avgrensa område.

Ein vil til slutt gjere merksam på at fiskerinæringa er basert på fornybar biologisk produksjon, og er derfor grunnleggjande avhengig av eit reint og produktivt kyst- og havmiljø mest mogeleg fritt for miljøgifter, framandstoff og legemiddel. I tillegg er ein avhengig av å ha eigna areal å fiske på.

Kommunalsjef teknisk sin kommentar:

Ingen kommentar. Merknaden er tatt til etterretning. Angående byggegrense for naustene er dette kommentert i kommentaren til uttalen fra fylkesmannen i Rogaland.

Fylkesmannen i Rogaland, 07.05.19 og 27.02.20

07.05.19:

I bestemmelse 3.8 heter det at naustene ikke skal plasseres slik at de hindrer ferdsel i strandsonen. Videre heter det i bestemmelse 3.10 at området skal opparbeides på en slik måte at det inviterer til allmenn ferdsel og bruk, og at gjerder, leegger og eller annen type stengsel ikke er tillatt.

For område #3 og #4 er byggegrensen vist ut i sjø, og i praksis kan man derfor bygge naust helt i vannkanten uten mulighet for ferdsel på utsiden. Fylkesmannen har derfor innsigelse til at det for disse to områdene ikke er vist byggegrense for naust som bygger opp om bestemmelsene 3.8 og 3.10. Innsigelsen kan løses ved at det settes en byggegrense noe inn på land for naustene.

Fylkesmannen har ut over dette ikke merknader til planen.

27.02.20:

Viser til brev datert 19.02.2020. Karmøy kommune ber Fylkesmannen trekke innsigelsen til plan 4079 for Fjedlasjøen naust, Visnes. Kommunen har revidert plankartet etter tilbakemelding i brev datert 14.02.2020. Planforslaget sikrer nå allmenn ferdsel både i planbestemmelsene og i plankartet.

Med bakgrunn i det oppdaterte plankartet, trekker Fylkesmannen innsigelsen til planen.

Kommunalsjef teknisk sin kommentar:

For å imøtekomme innsigelsen er det lagt inn byggegrenser i byggeområder for naust. Det er en egen byggegrense i sjøen for kaianlegg.

Innkomne uttalelser og merknader til begrenset høring 04.05.20 – 15.06.20:

1. FISKERIDIREKTORATET – FORVALTNINGSSEKSJONEN I REGION SØR

Fiskeridirektoratet kan ikke se at de interesser Fiskeridirektoratet er satt til å ivareta i planleggingen, vil kunne berøres spesielt negativt av denne planen. Det er viktig at man opptrer hensynsfullt ved eventuell gjennomføring av planen.

Rådmannen sin vurdering:

Ingen ytterligere kommentar.

2. STATENS VEGVESEN, TRANSPORT OG SAMFUNN

Statens vegvesen har ingen merknader til endringa i planforslaget.

Rådmannen sin vurdering:

Ingen kommentar.

Vedlegg:

R4079-kst

planbestemmelser

oversiktskart

utsnitt kommuneplan

planbeskrivelse

RISIKO OG SÅRBARHET 21.09.20

TEMARAPPORT BIOLOGISK MANGFOLD 02.11.18

TEMARAPPORT FRILUFTSLIV 02.11.18

TEMARAPPORT LANDSKAP 02.11.18

Samlet merknader - offentlig ettersyn 1

Samlet merknader ettersyn 2

fylkesmannen trekker innsigelse



Sakshandsamar: Jarle Stunes

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
101/20	Hovedutvalg teknisk og miljø	01.09.2020

Plan 226-22 -Detaljregulering for Åkra sentrum I og II. Endring fra lekeplass til bolig 15/937 og regulering av lekeplass på 15/843

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 2. gangsbehandling forslag til endring i reguleringsplan for gnr. 15, bnr. 937, del av godkjent reguleringsplan for Åkra sentrum I og II (vist på kart sist datert 01.09.20).
2. Hovedutvalg teknisk og miljø forutsetter, som grunnlag for vedtakets pkt. 1, at det startes en egen planprosess for endring av del av gnr. 15, bnr. 843. Hensikten med endringen er å endre del av bnr. 843 innenfor godkjent reguleringsplan 2107 Åkra sør – Veakrossen, fra boligformål til lekeplass. (vist på vedlagte kart datert 01.09.20).
3. Ovennevnte vedtak oversendes fylkesmannen i Rogaland som grunnlag for revurdering av innsigelsen fremmet 07.08.17, og som oppfølging av administrativ drøfting gjennomført 17.12.19.

Saksutredning

Bakgrunn for planforslaget

Rådmannen fremmet i juni 2017 forslag til endring av godkjent reguleringsplan for Åkra sentrum I og II. Forslaget til endring omfatter et areal på ca. 0,6 da og innebærer at regulert lekeplass blir omdisponert til boligområde. Gjeldende bestemmelser blir beholdt uendret.

Forslaget ble begrunnet med at en endring av reguleringsplanen er en forutsetning for at en skal ha mulighet for å komme fram til minnelige avtaler om grunnerverv i forbindelse med realisering av Engvegen, strekninga fra Åkravegen til Tostemvegen. Dette er et sentralt prosjekt i forbindelse med realisering av effektiv trafikkavvikling i Åkrehamn og er en del av prosjektet ny fv. 547, Åkra sør – Veakrossen.

Arbeidet med realisering av denne delen av Engvegen ble startet opp av Karmøy kommune før Kommunal- og moderniseringsdepartementet godkjente kommunedelplanen for vegstrekninga. Da reguleringsarbeidet for omkjøringsvegen kom i gang i 2018, så Statens vegvesen og Karmøy kommune det som mest hensiktsmessig at Engvegen ble innarbeidet som en del av planene for

omkjøringsvegen. I denne situasjonen vurderte rådmannen at det var mest rasjonalt at arbeidet med den foreliggende reguleringsendring ble stilt i bero.

Reguleringsplanen for størstedelen av traséen for omkjøringsvegen ble godkjent av kommunestyret 01.07.19. Dette omfatter også Engvegen. Uansett utfall for den delen av omkjøringsvegen som ikke har godkjent reguleringsplan, vil en realisering av Engvegen være viktig. Utfordringene knyttet til grunnnervet er ikke endret selv om det er Rogaland fylkeskommune som nå skal gjennomføre grunnforhandlingene og erverv. Forlengelsen av Engvegen fram til Tostemvegen er en del av realiseringen av ny fylkesveg 547 som styringsgruppen for Haugalandspakken har gitt sin tilslutning til. Dette har ytterligere aktualisert behovet for en endelig avklaring av det foreliggende reguleringsarbeidet.

Siden det har gått noe tid siden reguleringsforslaget ble behandlet første gang, ser kommunalsjef teknisk det som hensiktsmessig å referere relevante deler av teknisk sjefs vurdering til behandlingen i 2017:

Endringsforslagets konsekvenser for barn og unge:

Forslaget til endring av arealbruken medfører ingen endringer i det faktiske og reelle fysiske miljøet med spesiell betydning for barn og unge. Området som foreslås omdisponert fra lekeplass til boligformål er en del av en hage som allmennheten ikke har tilgang til. Man kan kanskje si at forholdene for eventuelle barn som bor i boligen som disponerer det aktuelle arealet i dag, får noe forverrede forhold for aktivitet dersom det senere blir bygd en ny bolig på tomte. Blir det ikke bygd en ny bolig her, blir situasjonen uendret etter godkjenning av den foreslåtte reguleringsendringen.

Kommunen har for øvrig aldri tatt initiativ til å realisere reguleringsplanen slik den foreligger i dag.

Endringsforslagets konsekvenser for naturmangfoldet:

Planområdet er en del av et opparbeidet hageareal og det er ikke registrert forekomst av sjeldne arter eller naturtyper innenfor planområdet. Det er svært lite sannsynlig at det er sjeldne arter innenfor området.

Øvrig vurdering:

Det foreliggende forslag til endring i reguleringsplanen er fremmet som et ledd i arbeidet med å realisere utbygging av Engvegen mellom Åkravegen og Tostemvegen. I utgangspunktet er det ingen formell kopling mellom grunnnervet og spørsmålet om reguleringsstatus for deler av hagearealet til en bolig i området. Det er betingelsen som grunneier har satt for frivillig å avstå arealer som er grunnlaget for at rådmannen har valgt å starte reguleringsarbeid.

Oppstarten av reguleringsarbeidet har derfor fra rådmannens side hatt to ulike siktemål. Det ene er å løse et grunnnerv. Det andre er det mer prinsipielle, og kanskje mer interessante, nemlig å få en politisk vurdering av hvor langt en skal gå i retning av å kople ulike forhold for å få mulighet til å løse et grunnnerv i minnelighet.

Nå er det kanskje ikke grunn til å tro at det vil dukke opp mange helt tilsvarende saker, men om det gis tilslutning til å gå videre med denne saken gir jo det noen føringer for andre tilfeller der erverv av grunn skal gjennomføres.

Dersom en velger å gå videre med reguleringssaken, er heller ikke dette ukomplisert. Regionale myndigheter har i sine høringsuttalelser sagt at de ikke har vesentlige innvendinger dersom en finner erstatningsareal for det arealet som blir omdisponert. Dette finnes jo ikke i et relativt tett utbygd område slik som er situasjonen her. Problemstillingen

som med stor sannsynlighet vil dukke opp, er om dette kan aksepteres av de nevnte myndigheter eller er dette i konflikt med nasjonale målsetninger om lekeareal for barn og unge? Og i så fall, er det grunnlag for innsigelse? Er det tilfellet, er man på et kjent spor.

På tross av de betenkeligheter knyttet til reguleringsendringen som skisseres her, vil teknisk sjef likevel anbefale at forslaget legges ut til offentlig ettersyn. Det er viktig å få en grundigst mulig opplysning av saken, og det får en gjennom å videreføre behandlingen. Så får en vurdere saken på ny når berørte parter og offentlige myndigheter er gitt anledning til å uttale seg til et konkret planforslag.

Ovennevnte forslag til endring i reguleringsplan ble behandlet av hovedutvalg teknisk og miljø 1.gang i møte den 08.06.17 - sak 89/17 - og følgende vedtak ble fattet:

1. Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1.gangsbehandling at forslag til endring i reguleringsplan for gnr. 15, bnr. 937 - del av godkjent reguleringsplan for Åkra sentrum I og II legges ut til offentlig ettersyn (vist på kart sist datert 08.06.17).
2. Berørte grunneiere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-10 og § 5-2.

Planforslaget har vært utlagt til offentlig ettersyn med frist for merknader satt til 09.08.17.

Det innkam følgende uttalelser og merknader til planforslaget:

A. Uttalelser:

- | | | |
|----|--|----------|
| 1. | Rogaland Fylkeskommune, regionalplanavdelingen | 30.06.17 |
| 2. | Fylkesmannens miljøvernabdeling | 07.08.17 |

B. Private merknader:

- | | | |
|----|---------------------|----------|
| 1. | John Marton Thorsen | 05.07.17 |
|----|---------------------|----------|

Administrativ vurdering er sammen uttalelser og merknad, vedlagt.

I sin uttalelse datert 07.08.17 fremmet fra fylkesmannen i Rogaland innsigelse mot det foreliggende planforslaget. Rådmannen i Rogaland fylkeskommune gir faglig råd om at endringen ikke godkjennes før kommunen har pekt på erstatningsarealer. Fylkesrådmannen uttrykker imidlertid forståelse for de utfordringene kommunen står overfor i forbindelse med gjennomføringen av planen for Engvegen.

Daværende teknisk sjef ga ved 1.gangsbehandlingen uttrykk for at den foreliggende saken ikke er ukomplisert, verken som enkeltsak eller sett i en mer prinsipiell sammenheng.

Hovedutvalg teknisk og miljø ga i sin behandling 08.06.17 tilslutning til at man kunne starte reguleringsarbeid med tanke på løse utfordringen knyttet til grunnnerv.

Gjennom høringsrunden har et nytt aspekt dukket opp. Hvor langt kan regionale myndigheter gå i å styre detaljer i kommunens arealdisponering? Fylkesmannen henviser i sin innsigelse til Rikspolitisk retningslinje for barn og unges interesser i planlegging. Her sies det at det skal skaffes erstatningsareal dersom leke- eller friområder blir tatt i bruk til annet formål. Dette forholdet er i det foreliggende tilfellet rent teoretisk. Arealet som blir omdisponert er et privat hageareal som ikke er tilgjengelig for allmenheten. Det er heller ikke noen realisme i at det noen gang vil bli tatt initiativ fra kommunen for å erverve arealet. Er det da relevant å bruke den rikspolitiske bestemmelsen som begrunnelse og hjemmel for å fremme innsigelse?

Kommunalsjef teknisk konkluderte i sin anbefaling til hovedutvalg teknisk og miljø med at saken hadde behov for å bli drøftet med regionale myndigheter. Målet var å finne en løsning som tar

utgangspunkt i en felles forståelse av mulighetene for en minnelig løsning på grunnervet, og som også gjenspeiler den faktiske situasjonen i området. Kommunalsjef teknisk så det som mest rasjonelt at denne avklaringen ble gjennomført gjennom en administrativ drøfting i samsvar med etablerte rutiner. Når denne drøftinga er gjennomført, ville reguleringsspørsmålet igjen bli lagt fram for hovedutvalg teknisk og miljø.

I tråd med det som er sagt over, ble saken behandlet i hovedutvalg teknisk og miljø 27.08.19, og følgende vedtak ble fattet:

1. *Hovedutvalg teknisk og miljø viser til uttalelsen fra fylkesmannen i Rogaland og konstaterer at det foreligger innsigelse mot forslaget til endring slik det nå foreligger.*

2. *Hovedutvalg teknisk og miljø ber rådmannen ta initiativ til å avholde administrativt drøftingsmøte mellom kommunen og fylkesmannen med tanke på komme fram til en løsning på planlagt arealbruk som ivaretar kommunens interesser.*

17.12.19 ble det avholdt administrativt drøftingsmøte med fylkesmannen i Rogaland. Fylkesmannen opprettholdt sin innsigelse, men gav uttrykk for at dersom kommunen kunne finne et erstatningsareal ville en vurdere saken på nytt.

Rådmannens vurdering:

Med den usikkerhet som har vært omkring realiseringen av ny fv. 547 fra Åkra sør til Veakrossen, har rådmannen, i lys av tilgjengelig saksbehandlingskapasitet, ikke funnet det riktig å prioritere denne reguleringsaken. Nå er imidlertid situasjonen en annen i og med at styringsgruppen for Haugalandspakken har låst midler til opparbeidingstiltak i Åkrehamn sentrum. Forlengelsen av Engvegen inngår som en del av det som skal gjennomføres.

Rådmannen har derfor vurdert hvilke muligheter som foreligger for å finne et erstatningsareal for lekeplassen på bnr. 937. Etter nærmere vurdering, har rådmannen funnet å kunne anbefale at del av kommunens eiendom på bnr. 843 blir vist til lekeplass. Dette vil kunne bli en lekeplass som tilnærmet ivaretar de funksjoner som dagens regulerte lekeplass gjør. Riktignok ligger den på sørsiden av Åkravegen, men trafikken på Åkravegen vil bli redusert når Engvegen er etablert, så på denne bakgrunn finner rådmannen at denne løsningen er akseptabel.

Dette arealet inngår i reguleringsplan 2107, ny fv. 547 fra Åkra sør til Veakrossen. Det vil derfor være behov for en egen, formell reguleringsprosess for endelig avklaring av bruken av dette arealet. Men med bakgrunn i den overordnede arealvurderingen som er gjort, og med kommunen som grunneier, vil en reguleringsendring med stor grad av sannsynlighet bli realisert i løpet av rimelig tid.

Forutsetningen for at dette planarbeidet blir startet opp og gjennomført, er naturligvis at fylkesmannen trekker sin innsigelse.

Rådmannens konklusjon:

På bakgrunn av gjennomført saksprosess og det forslag til erstatningsareal for lekeplass som framgår av vedlagte kart, vil rådmannen anbefale at hovedutvalg teknisk og miljø ber fylkesmannen i Rogaland om trekke sin innsigelse til foreslått endring for gnr. 15, bnr. 937.

SAMMENDRAG AV INNKOMNE UTTALELSER OG MERKNADER SOM

INNEHOLDER ANMERKNINGER TIL PLANEN SAMT ADMINISTRATIV VURDERING

Alle uttalelser og merknader som inneholder anmerkninger til det foreliggende planforslag, er vedlagt. Sammendraget gjengir hovedinnholdet knyttet til de forhold som angår reguleringsplanen. Det fullstendige innholdet i uttalelsen eller merknaden framgår av vedleggene.

Uttalelser:

1. Fylkesmannen i Rogaland sier i sin uttalelse:

- Viser til uttalelse datert 20.03.17 og punkt 5d i Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegging. Her heter det at det ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Fylkesmannen kan ikke se at kommunen har vurdert alternativ plassering.
- Slik fylkesmannen ser det, er det arealet i realiteten ubebygd og har kvaliteter som egner seg som lekeplass for barn.
- Fremmer innsigelse mot planforslaget.

Vurdering:

Kommunalsjef teknisk viser til uttalelsen og tar synspunktene til etterretning.

Teoretisk skal den aktuelle lekeplassen ha en funksjon som nærlekeplass for den nærliggende boligbebyggelsen. En nærlekeplass skal kunne nås av barna gjennom å gå på boligveger med adkomstfunksjon uten å måtte krysse veger som fungerer for samleveg for boligområder som ligger lenger unna og kanskje veger som betjener større, offentlige funksjoner eller næringsområder.

Med dette som utgangspunkt, finnes det etter rådmannens vurdering ikke alternativ lokalisering av lekeplass for det aktuelle området.

En kan selvfølgelig tenke seg at lekeplassen flyttes til et annet privat hageareal, men dette er ingen reell løsning. Etter kommunalsjef teknisk sin vurdering fins det ikke aktuelt erstatningsareal.

2. Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen, sier i sin uttalelse:

- Kan ikke se at kommunen har svart på henstillingen om å finne erstatningsareal.
- Fylkesrådmannen er innforstått med sakens innhold og utfordringene kommunen har med å gjennomføre vegplanen uten å måtte gå til rettslige skritt.
- Gir faglig råd om at planen ikke godkjennes.

Vurdering:

Kommunalsjef teknisk sjef viser til uttalelsen og tar synspunktene til etterretning. Synspunktene er i all hovedsak sammenfallende med fylkesmannens vurdering. Fylkesrådmannen fremmer imidlertid ikke innsigelse til planforslaget, men gir faglig råd om ikke å godkjenne endringsforslaget.

Kommunalsjef teknisk viser til de kommentarene som er gitt innledningsvis og kommentarene gitt til fylkesmannens uttalelse.

På bakgrunn av den vurdering som er gjort over, ser ikke teknisk sjef noe grunnlag for å følge det faglige rådet som gis av fylkesrådmannen.

Merknader:

1. John Marton Thorsen sier i sin merknad:

- Det er muligheter til å utvide en eksisterende lekeplass i området med tilsammen 175 m2.
- Ellers er det mulig å disponere areal i vestre ende av felt A7 til lekeplass.

Vurdering:

Kommunalsjef teknisk sjef ser Thorsens merknad som et innspill i den videre prosess med å løse de utfordringene en står overfor. Umiddelbart kan det se ut som Thorsen ikke peker på realistiske alternativer som en kan gå videre med. Det er ikke mulig å utvide eksisterende lekeplass med 175 m2, det andre forslaget omfatter en bebygd boligtomt.

Vedlegg:

R226-22-htm3

UTTALELSE TIL OFFENTLIG ETTERSYN AV PLAN 226-22 PÅ GNR. BNR. 15 937 ÅKRA SENTRUM,
KARMØY

17080937

SKM_C554E19072314480

Saksframlegg 1.gangsbeh.



Dato:
19.08.2020
Arkivsak-ID.:
20/24138
JournalpostID:
20/41812

Sakshandsamar: Elin Davidsen

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
102/20	Hovedutvalg teknisk og miljø	01.09.2020

Samlesak for referatsaker

Underliggende saker:

001/20, Stadfesting - byggesak - Setjefylkesmann - Karmøy - detaljregulering for Fv 47 Åkra sør - Veakrossen



KARMØY KOMMUNE

Dato:
21.08.2020
Arkivsak-ID.:
20/24138
JournalpostID:
20/42066

Sakshandsamar: Elin Davidsen

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
103/20	Hovedutvalg teknisk og miljø	01.09.2020

Samlesak for spørsmål