



Innkalling

Utvalg:	Hovedutvalg teknisk og miljø
Møtested:	Kommunestyresalen
Dato:	13.10.2020
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.

Saksliste

Sak nr.	Sakstittel
104/20	Overordnet delegeringsreglement for perioden 2020-2024
105/20	Vedtak i klagesak - Nybygg tomannsbolig - gnr. 5 bnr. 664 - Vea
106/20	Vedtak i klagesak - Utvidelse/vedlikehold av kai - gnr. 50 bnr. 47 - Falnes P.gård
107/20	Gnr. 24 bnr. 14 - Stolvegen - bruksendring for del av garasje - klagebehandling
108/20	Gnr. 21 bnr. 17 - Riving og nybygg enebolig og garasje - Stavagarden - klagebehandling
109/20	Plan 5104 - Politisk prinsippavgjørelse - utvikling av fiskerinæring på Fosen
110/20	Plan 3047 for offentlig ettersyn - Øvre Østremneset - 66/2 mfl. - detaljregulering
111/20	Plan 4082 for offentlig ettersyn - Fast bru til Storøy
112/20	Plan 1027 - Detaljregulering for Kong Ferking - 22/212 mfl.
113/20	Plan 2114 - sluttbehandling - Veavågen brygge - 3/134, 452 mfl. - detaljregulering
114/20	Samlesak for spørsmål

<Kopervik>, 06.10.2020

Rune Midtun

leder



Sakshandsamar: Lene Yvonne Kvilhaug

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
	Eldrerådet	
	Karmøy ungdomsråd	
	Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne	
	Hovedutvalg administrasjon	
104/20	Hovedutvalg teknisk og miljø	13.10.2020
	Hovedutvalg oppvekst og kultur	
	Hovedutvalg helse og omsorg	
127/20	Formannskapet	26.10.2020
	Kommunestyret	

Overordnet delegeringsreglement for perioden 2020-2024

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Kommunestyret vedtar vedlagte forslag til overordnet delegeringsreglement for Karmøy kommune. Det overordnede delegeringsreglementet gjelder fra vedtaksdato.
2. Rådmannen gis myndighet til å endre dette digitale reglementet i den grad slike endringer ikke medfører vesentlig realitetsendringer som vil være å regne som prinsipielle eller på annen måte i strid med kommunestyrets intensjon.

SAKSFRAMSTILLING

Sammendrag av saken:

Av kommuneloven § 5-14 følger det at kommunestyret selv skal fastsette et overordnet delegeringsreglement innen 31. desember året etter at kommunestyret ble konstituert. **Dette betyr at Karmøy kommune må vedta nytt overordnet delegeringsreglement innen utløpet av 2020.** Det vil likevel være mulig å endre overordnet delegeringsreglementet når som helst i løpet av kommunestyreperioden. Overordnet delegeringsreglement for Karmøy kommune ble sist vedtatt 02.05.2016, med tillegg vedtatt 19.12.2016.

Formålet med et overordnet delegeringsreglement er å sikre god kommunal styring gjennom delegering for å sikre effektiv saksbehandling, bedre samordnet styring, klar ansvarsfordeling mellom folkevalgte organer og administrasjonen, samt sikre rettssikkerhet.

Rådmannen legger herved frem forslag til nytt overordnet delegasjonsreglement for Karmøy

kommune. Forslaget sikrer tilstrekkelig tydelig myndighet og å sikre at myndighet omfatter det enkelte organets oppgaver i praksis. Forslaget inneholder noen justeringer og oppdateringer i forhold til någjeldende delegeringsreglement.

Fakta/saksopplysninger:

Bakgrunn for saken

Av kommuneloven § 5-14 følger det at kommunestyret selv skal fastsette et overordnet delegeringsreglement innen 31. desember året etter at kommunestyret ble konstituert. **Dette betyr at Karmøy kommune må vedta nytt overordnet delegeringsreglement innen utløpet av 2020.** Det vil likevel være mulig å endre overordnet delegeringsreglementet når som helst i løpet av kommunestyreperioden.

Overordnet delegeringsreglement for Karmøy kommune ble sist vedtatt 02.05.2016, med tillegg vedtatt 19.12.2016. Forut for denne revideringen ble det lagt ned et betydelig arbeid. Forslaget som fremsettes i denne sak viderefører derfor i stor grad gjeldende delegeringsreglement, men med noen endringer som vil bli nærmere omtalt nedenfor. Endringene er basert på tilbakemeldinger som er mottatt siden sist revisjon.

Karmøy kommune har kjøpt et digitalt program for delegeringsreglement fra Kommuneforlaget, kalt "KF delegering". Dette programmet ble kjøpt inn for å imøtekomme behovet for et mer et lettere tilgjengelig og brukervennlig delegeringsreglement for både ansatte i kommunen og befolkningen for øvrig. Programmet gjør at man enkelt kan velge å se på paragrafnivå eller organisasjonsnivå hvem som har myndighet.

I forbindelse med kjøpet av dette digitale delegeringsreglementet var administrasjonen i kontakt med flere kommuner i Rogaland som også har kjøpt programmet. Det anses som et godt verktøy for formålet, og flere kommuner har uttrykt tilfredshet med dette digitale programmet.

Dette digitale delegeringsreglementet vil også oppdatere seg fortløpende i henhold til lov- og forskriftsendringer, noe som medfører at Karmøy kommune til enhver tid kan holde seg oppdatert på nye lov- og forskriftsendringer. Dette forutsetter dermed at rådmannen gis myndighet til å endre dette digitale reglementet i den grad slike endringer ikke medfører vesentlig realitetsendringer som vil være å regne som prinsipielle eller på annen måte i strid med kommunestyrets intensjon jf. forslag til vedtakspunkt 2.

I medhold av kommuneloven § 13-1 kan rådmannen innenfor sitt ansvarsområde gis fullmakt til å treffe vedtak i enkeltsaker eller typer av saker som ikke er av prinsipiell betydning. Rådmannen gis myndighet til å treffe avgjørelser i henhold til lover og forskrifter som ikke er nevnt ovenfor i saker som ikke er av prinsipiell betydning, hvis kommunestyret ikke har gitt kompetansen til et annet organ i kommunen. For de særskilte lovene og forskriftene som er nevnt i dette overordnede delegeringsreglementet vil rådmannens kompetanse til å treffe avgjørelser ikke påvirkes av lov- eller forskriftsendringer som ikke medfører en vesentlig realitetsendring som gjør at avgjørelsene blir prinsipielle. Det som fremgår av dette avsnittet er tatt inn i det overordnede delegeringsreglementet.

Delegeringsreglementet kan revideres gjennom hele valgperioden dersom det oppstår behov eller ønske om endringer.

Problemanalyse

Av kommuneloven § 5-14 følger det at kommunestyret selv skal fastsette et overordnet delegeringsreglement innen 31. desember året etter at kommunestyret ble konstituert. For å imøtekomme kommunelovens krav om at kommunestyret selv skal fastsette et revidert overordnet delegeringsreglement innen 31. desember året etter at kommunestyret ble konstituert

fremmer rådmannen dette overordnede delegeringsreglementet til politisk behandling. Det er viktig å sikre at tilstrekkelig myndighet er delegert fra kommunestyret av hensyn til legitimiteten til de beslutninger som kommunens organer treffer.

Det overordnede delegeringsreglementet skal opp til behandling i alle politiske råd og utvalg før endelig vedtakelse i kommunestyret. Dette sikrer mulighet for innflytelse i prosessen.

Andre opplysninger

Ved utarbeidelsen av forslag til delegeringsreglementet har etatene og stab fått mulighet til å komme med innspill til forbedringer og nødvendige endringer.

Begreper

Litt om begrepene «kompetanse», «delegering», «kompetansetildelingskompetanse» og «prinsipiell betydning».

Begrepet «kompetanse» benyttes i denne sammenheng som begrep for myndighet/fullmakt. Delegering er tildeling av kompetanse. Begrepet «kompetansetildelingskompetanse» benyttes om kompetansen til å gi myndighet/fullmakt. Eksempelvis kan det nevnes at når rådmannen gis kompetansetildelingskompetanse, gis han myndighet/fullmakt til å delegere myndighet/fullmakt. Kompetansetildelingskompetanse kan i likhet med annen fullmakt/myndighet (kompetanse) delegeres videre der delegeringsreglementet åpner for det. Når et organ delegerer myndighet gir det myndighet til et annet organ samtidig som det delegerende organet beholder myndigheten. Det betyr at kommunestyret fortsatt har myndighet som delegeres til underordnede organer i dette delegeringsreglementet og kan trekke tilbake delegert myndighet.

I forbindelse med delegering skiller man ofte mellom saker av prinsipiell betydning og saker av ikke prinsipiell betydning. Dette ser man blant annet tydelig i kommuneloven § 13-1 6. ledd hvor rådmannen kan gis myndighet til å treffe vedtak i saker som ikke har prinsipiell betydning. Delegeringsreglementet er i samsvar med dette skillet.

Professor Jan Fridthjof Bernt uttaler følgende om hva som er «av prinsipiell betydning» i note til kommuneloven av 1992 § 23 nr. 4, på rettsdata:

“Hva som er «av prinsipiell betydning», må avgjøres ikke bare ut fra vedtakets karakter og konsekvenser, og ut fra kommunens eller fylkeskommunens størrelse, men også ut fra en vurdering av i hvilken utstrekning de mer prinsipielle sidene av den aktuelle avgjørelse må anses klarlagt ved prinsippavgjørelser, instruks eller tidligere praksis. Det forhold at et mindretall blant de folkevalgte er uenige med dette, og ønsker en kursomlegging, vil ikke i seg selv medføre at saken anses av «prinsipiell betydning», så lenge det ikke er inntrådt nye omstendigheter som medfører at det er en nærliggende mulighet for at det vil være mulig å oppnå flertall for en slik omlegging nå”.

Lovbestemmelsen er videreført i ny kommunelov jf. § 13-1 6. ledd, og det er forutsatt at samme forståelse skal legges til grunn hva gjelder betydningen av formuleringen “av prinsipiell betydning” jf. Prop. 46 L (2017-2018) s. 379.

Vurdering

Se vedlegg med forslag til overordnet delegeringsreglement for Karmøy kommune (vedlegg 1). Merk at det nye delegeringsreglementet vil erstatte delegeringsreglementet for Karmøy kommune vedtatt 02.05.2016, med tillegg vedtatt 19.12.2016. Någjeldende delegeringsreglement er også vedlagt saken (vedlegg 2).

I det følgende vil saken belyse de ikke ubetydelige endringene som er gjort i forhold til någjeldende delegeringsreglement. Rene språklige endringer omtales således ikke. Endringene i de ulike organisasjonsenheter omtales nedenfor.

Ordfører

Hastekompetanse

Ordføreren er i revidert forslag til delegeringsreglement gitt utvidet hastekompetanse i saker som skulle vært avgjort av kommunestyret selv eller formannskapet selv i nærmere angitte situasjoner som er omtalt i delegeringsreglementet:

“Ordfører delegeres avgjørelsesmyndighet etter kommuneloven § 11-8 i saker som etter kommuneloven skulle vært avgjort av kommunestyret selv eller formannskapet selv, når det er nødvendig at vedtak treffes så raskt at det ikke er tid til å innkalle kommunestyret eller formannskapet. Ordfører har også myndighet til å treffe vedtak i saker som kommunestyret ikke har valgt å delegere til andre enn kommunestyret eller formannskapet, men hvor det er delegeringsadgang, når det er upraktisk å sammenkalle kommunestyret eller formannskapet.

Melding om vedtak truffet i medhold av § 11-8 forelegges kommunestyret og formannskapet i deres neste møter. Ordfører samrår seg, så langt det er mulig, med rådmannen før avgjørelse treffes.”

I gjeldende delegeringsreglement er ordførers hastekompetanse begrenset til kurante saker som er delegert til formannskapet å avgjøre, i formannskapets sommerferie, såfremt det er nødvendig å få saken hurtig behandlet. Det foreslås nå at ordfører også får kompetansen som kommunestyret har i hastesaker, samt at det ikke er begrenset til verken kommunestyrets eller formannskapets sommerferie. Foreslått endring vil bidra til at kommunen i større grad vil være rustet til å kunne ta beslutninger som krever hurtig avgjørelse. Ordfører vil imidlertid kun ha slik hastekompetanse i saker som det er nødvendig å treffe et vedtak så raskt at det ikke er tid til å innkalle det organet som skulle ha avgjort saken. Dette er i tråd med ny kommunelov § 11-8.

I tillegg gis ordfører myndighet til å treffe avgjørelser i saker hvor det er upraktisk å sammenkalle kommunestyret eller formannskapet, forutsatt at det ikke er en beslutning som kommunestyret selv eller formannskapet selv i henhold til lov må treffe.

Rettslig representant

I forslaget til revidert delegeringsreglement har man søkt å tydeliggjøre ordførers myndighet og rolle som kommunens rettslige representant og stedfortreder, og herunder at ordfører kan delegere sin myndighet til å begjære offentlig påtale, samt sin partsrepresentantkompetanse/stedfortrederkompetanse. Det er også tydeliggjort at ordfører kan delegere denne kompetansen videre i bestemte sakstyper og fortsatt ha myndighet til å delegere i en konkret sak.

Det er foreslått at ordfører kan videredelegere sin myndighet til å begjære offentlig påtale til rådmannen. Rådmannen gis imidlertid myndighet fra kommunestyret til å begjære offentlig påtale (anmeldelse til politimyndighet) i barnevernsaker og anmeldelser av brukere i rus- og psykiatritjenesten. Rådmannen vil da også kunne videredelegere denne myndighet. Punktet om påtale og ordførers rolle som rettslig representant og partsrepresentant er derfor endret til følgende:

Ordføreren er kommunens rettslige representant og stedfortreder etter kommuneloven § 6-1 2. ledd og tvisteloven § 2-5, og gis myndighet til:

a) å begjære offentlig påtale (anmeldelse til politimyndighet) i alle saker utenom saker som angår offentlig påtale i barnevernsaker og anmeldelser av brukere i rus- og psykiatritjenesten. Denne myndigheten kan helt eller delvis videredelegeres rådmannen. Rådmannen vil kunne videredelegere denne myndigheten.

Rådmannen har myndighet til å begjære offentlig påtale (anmeldelse til politimyndighet) i alle saker

som angår offentlig påtale i barnevernsaker og anmeldelser av brukere i rus- og psykiatritjenesten. Rådmannen kan videredelegere denne myndigheten.

b) å delegere sin partsrepresentantkompetanse/stedfortrederkompetanse jf. tvisteloven § 2-5 helt eller delvis til den eller de han utpeker. Ordfører kan gi generell fullmakt til å være partsrepresentant/stedfortreder i bestemte sakstyper eller for en enkelt sak til den eller de ordfører utpeker. Delegeringen må gis skriftlig.

Varaordfører

I gjeldende delegeringsreglement er ikke varaordfører nevnt. I dette delegeringsreglement er rollen som varaordfører tatt inn for å tydeliggjøre varaordførers rolle som ordførers stedfortreder, samt spesifisere når varaordfører skal tre inn i den rollen. Dette følger imidlertid av lov, og vil dermed ikke være en delegert myndighet som gis til varaordfører. Følgende tekst er foreslått inntatt i reglementet:

«Varaordfører fungerer som ordfører når ordfører ikke fungerer i vervet som ordfører (for eksempel i ordførers ferie eller ved sykefravær). Ved planlagt fravær hvor varaordfører skal tre inn i ordførers sted, plikter ordfører å orientere varaordfører om dette i rimelig tid forut for sitt fravær.

Ved eventuelle tilfeller hvor ordfører er inhabil, trer varaordfører inn i ordførers sted.»

Kontroll- og kvalitetsutvalget

Alle landets kommunestyre skal oppnevne et kontrollutvalg til å føre kontroll og tilsyn med forvaltningen i kommunen. Utvalget skal se etter at kommunen følger regelverket, at kommunen er målrettet, effektiv og etisk til beste for kommunen sine innbyggere.

I forslaget til revidert delegeringsreglement er følgende tatt inn som nye presiseringer uten å medføre noen realitetsendring fra gjeldende reglement:

“Kontroll- og kvalitetsutvalget har myndighet til å foreta endringer i planperioden etter at vedtatt plan for gjennomføring av forvaltningsrevisjon er vedtatt av kommunestyret selv jf. kommuneloven § 23-3 siste ledd.

Kontroll- og kvalitetsutvalget har myndighet til å foreta endringer i planperioden etter at vedtatt plan for gjennomføring av selskapskontroller er vedtatt av kommunestyret selv jf. kommuneloven § 23-4 siste ledd.”

I tillegg henvises det til forskrift om kontroll og revisjon av 17. juni 2019 nr. 904 som er en ny forskrift som regulerer kontrollutvalget og dets sekretariats oppgaver.

Formannskapet

Representasjon i selskaper, stiftelser, institusjoner og lignende

Der det tidligere sto at formannskapet kunne oppnevne “representasjon i selskaper, stiftelser, institusjoner o.l. i de tilfeller hvor kommunen har slik myndighet og myndigheten ikke uttrykkelig er lagt til annet organ (se Hovedutvalg oppvekst og kultur)” er det nå søkt tydeliggjort hva som menes med dette i tillegg til at hovedutvalg oppvekst og kultur ikke kan oppnevne representanter til generalforsamling og lignende (jf punktet under hovedutvalg oppvekst og kultur).

Det presiseres nå at formannskapet kan velge representanter og vararepresentanter til generalforsamling, årsmøte og lignende. Dette forannevnte gjelder der kommunen har slik myndighet og kommunestyret kan delegere slik myndighet.

Det kan nevnes at det etter aksjeloven er slik at aksjeeier, dvs. kommunen, kan bli

erstatningsansvarlig for stemmegivning i generalforsamling, jf. aksjeloven § 17-1 (1), hvor det står: *«Selskapet, aksjeeier eller andre **kan kreve at daglig leder, styremedlem, medlem av bedriftsforsamlingen, gransker eller aksjeeier erstatter skade som de i den nevnte egenskap forsettlig eller uaktsomt har voldt vedkommende.**»*

Medvirker kan også bli erstatningsansvarlig, jf. aksjeloven § 17-1 (2), hvor det står: *«Selskapet, aksjeeier eller andre **kan også kreve erstatning av den som forsettlig eller uaktsomt har medvirket til skadevolding** som nevnt i første ledd. Erstatning kan kreves av medvirkeren selv om skadevolderen ikke kan holdes ansvarlig fordi han eller hun ikke har utvist forsett eller uaktsomhet.»*.

Det er ingen begrensning i hvem som kan bli medvirkningsansvarlig. Medvirker kan bli ansvarlig selv om aksjeeier ikke har skyldansvar. Medvirkeren må imidlertid ha utvist forsett eller uaktsomhet for å kunne holdes ansvarlig.

Ut ifra det ovenfornevnte har kommunen som juridisk person et mulig erstatningsansvar i saker hvor kommunen som aksjeeier forsettlig eller uaktsomt påfører tap gjennom stemmegivning i generalforsamling og lignende gjennom kommunens representant. Aktuelt beslutningsorgan i kommunen vil derfor kunne ha god grunn til å ville instruere ordfører eller annen representant for kommunen som møter i generalforsamling eller lignende.

Den som møter på kommunens vegne, har også et mulig erstatningsansvar i medhold av medvirkningsregelen. Ordføreren eller annen representant kan derfor i enkeltsaker ha gode grunner for å fravike instruks, særlig i tilfeller hvor ny informasjon av betydning fremkommer i generalforsamling og lignende og det ikke er tid/mulighet til å konferere med fullmaktsgiver. Den representanten må forvente å måtte forsvare fravikelsen fra instruks overfor det instruerende organet. Best demokratisk styring av kommunens eierskap sikres gjennom retten til å instruere representanten når denne skal møte i generalforsamling, årsmøte og lignende.

Kommunestyret og formannskapet kan derfor instruere den som møter på kommunens vegne om hva vedkommende skal stemme for/mot. Ordfører eller annen som møter på kommunens vegne må ha god grunn til å fravike en instruksjon om hva han skal stemme for/mot i generalforsamling, årsmøte eller lignende. Formannskapet og kommunens representant er bundet til å følge selskapets vedtekter, avtale mellom eierne, kommunenes eierstrategi for selskapet og kommunens eierskapsmelding.

Følgende ordlyd er derfor foreslått:

“Kommunestyret delegerer til formannskapet å oppnevne kommunens representanter og vararepresentanter i generalforsamling, årsmøte o.l. hos virksomheter der kommunen har slik myndighet og eierinteresser, der dette ikke ved lov er ufravikelig lagt til kommunestyret selv.

Kommunestyret oppnevner selv representanter til interkommunale selskaper jf. lov om interkommunale selskaper (IKS-loven).

Formannskapet kan velge å instruere den som møter på kommunens vegne i virksomheter hvor kommunen har eierinteresser (aksjeselskaper, IKS o.l.). Ordfører eller annen som møter på kommunens vegne må ha god grunn til å fravike en instruksjon om hva han skal stemme for/mot i generalforsamling, årsmøte eller lignende. Formannskapet og kommunens representant er bundet til å følge selskapets vedtekter, avtale mellom eierne, kommunenes eierstrategi for selskapet og kommunens eierskapsmelding.”

Barnevernloven

I dagens delegeringsreglement har både formannskapet og hovedutvalg helse og omsorg ansvar for det forebyggende arbeidet etter barnevernloven § 3-1 1. ledd. Det anses lite hensiktsmessig at dette ansvaret skal deles mellom formannskapet og hovedutvalg helse og omsorg. Dette området er det

mest nærliggende å plassere hos formannskapet da det av forarbeidene er klart at dette er et tverretattlig ansvarsområde. Det vises i den forbindelse til Inst.O.nr.80 (1991-1992) og lovens ordlyd hvor det uttrykkelig og bevisst er vist til at ansvaret ligger hos "kommunen", nettopp for å unngå at etater som til daglig er i kontakt med barna, fraskriver seg et naturlig ansvar for å avdekke uheldige forhold eller sette i verk nødvendige tiltak for aktiv forebygging:

"Komiteen vil understreke det totalansvar kommunen har for å sikre alle barn trygge og gode oppvekstvilkår.

Komiteens flertall, alle unntatt medlemmene fra Arbeiderpartiet, vil også understreke at det er uheldig om bare det samme organet skal ha ansvaret for «å følge med» og «å finne tiltak som kan forebygge...» for barna i en og samme kommune. Her må det være en arbeidsdeling slik at en ikke opplever at etater som til daglig er i kontakt med barna, fraskriver seg et naturlig ansvar for å avdekke uheldige forhold eller sette i verk nødvendige tiltak for aktiv forebygging"

Skjenkesaker

Forslaget til revidert delegeringsreglement er tilpasset det som følger av de alkoholpolitiske retningslinjene for Karmøy kommune. F. eks. fremgår det av de alkoholpolitiske retningslinjene at rådmannen er ansvarlig for prikktildeling og ikke formannskapet. Følgende tekst er derfor forslått:

"Kommunestyret delegerer sin myndighet i bevillingssaker til formannskapet. Kommunestyret delegerer til formannskapet å avgjøre søknader om skjenkebevillinger, utvidet skjenketid, nye salgsbevillinger m.v. etter retningslinjer fastsatt av kommunestyret. Saken fremmes etter prinsippet om fullført saksbehandling, via hovedutvalg helse og omsorg. Det foran nevnte gjelder med den begrensning som uttrykkelig følger av delegering til rådmannen i de til enhver tid gjeldende alkoholpolitiske retningslinjer fra kommunestyret, herunder prikktildeling og endring/fornyning av eksisterende skjenkebevillinger og salgsbevillinger."

Hastekompetanse

Formannskapet gis etter kommunelovens § 11-8 myndighet til å treffe vedtak i saker som etter kommuneloven skulle vært avgjort av kommunestyret selv, når det er nødvendig at vedtak treffes så raskt at det ikke er tid til å innkalle kommunestyret.

Formannskapet har også myndighet til å treffe vedtak i saker som kommunestyret ikke har valgt å delegere, men hvor det er delegeringsadgang, når det er upraktisk å sammenkalle kommunestyret.

Melding om vedtak forelegges kommunestyret i dettes neste møte.

Feste og bortfeste

I tillegg til å delegere adgang til kjøp og salg av eiendom/aksjer innen budsjetterte rammer, hvor dette ikke er tillagt annen myndighet, foreslås det i revidert forslag til delegeringsreglement også å delegere adgang til å feste og bortfeste eiendom innen budsjetterte rammer, såfremt dette ikke er tillagt en annen myndighet.

Mindretallsanke:

Fylkesmannen har tatt til orde for at mindretallsanke må reguleres særskilt i overordnet delegeringsreglement. Mindretallsanke er regulert i møtereglement, og foreslås nå tatt inn i overordnet delegeringsreglement for å imøtekomme fylkesmannens oppfatning. Rådmannen (eller rådmannens stedfortreder) gis i dette forslaget mulighet til å mindretallsanke. Dette sikrer at administrasjonen i alvorlige tilfeller, særlig med hensyn til ulovlige vedtak, har mulighet til å mindretallsanke. Dette samsvarer også med praksis fra andre kommuner. Det forutsettes imidlertid at rådmannen har høy terskel for å mindretallsanke.

Følgende er dermed foreslått tatt inn i delegeringsreglementet:

"Mindretallsanke

Et vedtak fattet etter delegasjon i formannskapet, kan ankes av rådmann (eller rådmannens

stedfortreder) eller et mindretall på minst 2 representanter til avgjørelse i kommunestyret. Det må stemmes over forslag til anke innen møtets slutt.

Et vedtak fattet etter delegasjon i et hovedutvalg, kan ankes av rådmann (eller rådmannens stedfortreder) eller et mindretall på minst 2 representanter til avgjørelse i formannskapet. Det må stemmes over forslag til anke innen møtets slutt. Formannskapet har myndighet til å behandle mindretallsanke fra hovedutvalg. Det vil ikke være adgang til å mindretallsanke formannskapets vedtak i sak som er mindretallsanket fra et hovedutvalg.”

Hovedutvalg helse og omsorg

I dette reglementet er teksten under hovedutvalg helse og omsorg utformet slik at den blir mer lik teksten i de øvrige hovedutvalgene.

Alle henvisninger til lover og forskrifter under punktet om delegasjon etter særlover er tatt bort, med unntak av folkehelseloven og tobakkskadeloven. Delegation etter de gitte særlovene finner man nå enkelt i det digitale delegeringsreglementet.

Følgende er foreslått tatt ut:

*“- avklare hvilke brukerbehov/-grupper som skal prioriteres
- avklare hvilke tjenester som skal prioriteres – samt beskrive de enkelte tjenester mht. omfang, kvalitet og kostnad”*

Grunnen er at det er hensiktsmessig at hovedutvalg helse og omsorg, hovedutvalg teknisk og miljø og hovedutvalg oppvekst og kultur sin tekst er mest mulig lik. Alle disse utvalgene kan treffe avgjørelser på sitt område som er av generell og prinsipiell karakter.

Delegert myndighet til leder/arbeidsutvalg

For å klargjøre adgangen til å delegere til leder av utvalget eller arbeidsutvalg har vi tatt inn følgende tekst:

“Hovedutvalget kan gi leder eller arbeidsutvalg myndighet til å treffe vedtak i ovenfornevnte saker som ikke er av prinsipiell betydning, dersom ikke kommunestyret har bestemt noe annet.”

Barnevernloven

Det vises til omtalen under formannskapet, hvor det overordnede ansvaret for det forebyggende arbeidet etter barnevernloven § 3-1 1. ledd foreslås delegert til formannskapet. Dette medfører derfor at kulepunkt 3 under hovedutvalg helse og omsorg sitt ansvarsområde utgår:

“• Ansvar for at det generelle forebyggende arbeidet etter lovens § 3-1, 1. ledd.”

Videre er de øvrige punktene under hovedutvalg helse og omsorg sin myndighet etter barnevernloven foreslått tatt bort:

*“• Overordnet ansvar for internkontrollen innen barneverntjenesten jf lovens § 2-1, 2. ledd.
• Overordnet ansvar for nødvendig opplæring av barnevernets personell, jf lovens § 2-1, 6. ledd.
• Påse at barneverntjenestens leder holder hovedutvalget orientert om ansvarsområdet/virksomhetens oppgaveområde og fremmer aktuelle saker for hovedutvalget, og at hovedutvalget også orienteres om arbeidet med tilsyn med barn i fosterhjem.”*

Grunnen er at det er hensiktsmessig at hovedutvalg helse og omsorg, hovedutvalg teknisk og miljø og hovedutvalg oppvekst og kultur sin tekst er mest mulig lik. Alle disse utvalgene kan treffe avgjørelser på sitt område som er av generell og prinsipiell karakter.

Fra 1. januar 2021 vil bvl. § 2-1 få et nytt 8. ledd som sier at *“Kommunestyret selv skal minst én gang i året få en redegjørelse om tilstanden i barneverntjenesten”*. Denne nye bestemmelsen vil pålegge barnverntjenesten å gi kommunestyret en årlig tilstandsrapport. Tilstandsrapporten vil

ivareta ønsket om orientering vedrørende flere av de ovenfornevnte punktene.

Mindretallsanke

Adgangen for mindretallsanke tydeliggjøres i delegeringsreglementet. Se omtale under formannskapet.

Hovedutvalg oppvekst og kultur

Det sto tidligere at hovedutvalg oppvekst og kultur for noen selskaper eller andre juridiske enheter kunne velge representanter, vararepresentanter og observatører. Dette er i forslaget innskrenket for å sikre samsvar med selskapslovgivning, selskapenes vedtekter, kommunens avtaler med andre eiere, kommunens vedtatte eierstrategier og kommunens eierskapsmelding.

Begrensningen er at hovedutvalget ikke lenger vil kunne velge representanter og vararepresentanter til generalforsamling, årsmøte og lignende på hovedutvalgets område.

Det er imidlertid presisert at hovedutvalget kan oppnevne styremedlemmer og styrets varamedlemmer hos virksomheter som kommunen ikke har eierinteresser i (stiftelser, frivillige organisasjoner og lag etc.) under hovedutvalget sitt saksområde, hvor kommunen har slik myndighet.

I forslaget til revidert delegeringsreglement er det videre foreslått tatt ut oppramsingen av de ulike organisasjonene/stiftelsene/selskapene etc. da noen av dem ikke er relevante lenger, samt at dette også kan endres ila. kommunestyreperioden.

Følgende blir derfor foreslått som ny tekst:

“Kommunestyret delegerer til hovedutvalg oppvekst og kultur å kunne oppnevne kommunens styremedlem og varamedlem hos virksomheter hvor kommunen ikke har eierinteresser (stiftelser, frivillige organisasjoner og lag etc.) under hovedutvalget sitt saksområde der kommunen har slik myndighet og kommunestyret kan delegere slik myndighet.”

Delegert myndighet til leder/arbeidsutvalg

For å klargjøre adgangen til å delegere til leder av utvalget eller arbeidsutvalg har vi tatt inn følgende tekst:

“Hovedutvalget kan gi leder eller arbeidsutvalg myndighet til å treffe vedtak i ovenfornevnte saker som ikke er av prinsipiell betydning, dersom ikke kommunestyret har bestemt noe annet.”

Mindretallsanke

Adgangen for mindretallsanke tydeliggjøres i delegeringsreglement. Se omtale under formannskapet.

Lov om folkebibliotek

Hovedutvalg oppvekst og kultur fastsetter reglement for folkebiblioteket jf. folkebibliotekloven § 4.

Hovedutvalg teknisk og miljø

Følgende er endret og presisert:

Delegert myndighet til leder/arbeidsutvalg

For å klargjøre adgangen til å delegere til leder av utvalget eller arbeidsutvalg har vi tatt inn følgende tekst:

“Hovedutvalget kan gi leder eller arbeidsutvalg myndighet til å treffe vedtak i ovenfornevnte saker som ikke er av prinsipiell betydning, dersom ikke kommunestyret har bestemt noe annet.”

Mindretallsanke

Adgangen for mindretallsanke tydeliggjøres i delegeringsreglement. Se omtale under formannskapet.

Delegasjon etter særlov - Lov om planlegging og byggesaksbehandling av 27. juni 2008 nr. 71:

Hovedutvalg teknisk og miljø er fortsatt underinstans i klagesaker etter plan- og bygningsloven. Denne myndigheten er av ressurseffektive hensyn begrenset i dette forslaget ved at rådmannen gis myndighet til å behandle klage på avvisning av klage og saker hvor kommunen er forpliktet etter lovgivningen til å gi tillatelse. I slike saker vil uansett fylkesmannen være klageinstans.

Hovedutvalg teknisk og miljø har fått delegert myndighet til å legge planforslag ut på offentlig høring. For å sikre en effektiv planprosess gis rådmannen i forslaget myndighet til å vedta å legge ut planer på begrenset høring i tilfeller der det er tale om små endringer som skal ut på høring til få parter.

Hovedutvalg administrasjon

Etter kommunestyre- og fylkestingsvalget 2019 ble det opprettet et nytt hovedutvalg "Hovedutvalg administrasjon".

I gjeldende delegeringsreglement vises det til et partssammensatt utvalg (også kalt administrasjonsutvalg) bestående av politisk valgte representanter og representanter fra arbeidstakerorganisasjonene, samt et arbeidsgiverpolitisk utvalg (APU) bestående av kun politisk valgte representanter. Dette skillet er videreført ved at hovedutvalg administrasjon (APU) trer sammen med arbeidstakerrepresentanter i saker som gjelder forholdet mellom arbeidsgiver og arbeidstaker (partssammensatte utvalg jf. kommuneloven § 5-11).

Av kommuneloven § 5-1 4. ledd fremgår det at folkevalgte organer består av folkevalgte, dvs. personer som et folkevalgt organ har valgt inn i et folkevalgt organ eller annet kommunalt organ jf. § 5-2. I et partssammensatt utvalg etter kommuneloven § 5-11 er arbeidstakerrepresentantene valgt av og blant de ansatte.

Det er i forslaget til revidert delegeringsreglement forsøkt å tydeliggjøre skillet, samt de ulike arbeidsområdene.

Videre vil verken det arbeidsgiverpolitiske utvalget (Hovedutvalg administrasjon) eller det partssammensatte utvalget etter ny kommunelov § 13- 1 siste ledd ha myndighet til å innstille ved tilsetting av etatsjefer og stabsledere og heller ikke fastsette lønnsvilkår for etatsjefer og stabsleder. Det er derfor foreslått tatt ut for å samsvare med kommunelovens bestemmelser da ny kommunelov er klar på at personalansvaret ligger hos kommunedirektør/rådmann.

Delegert myndighet til leder/arbeidsutvalg

For å klargjøre adgangen til å delegere til leder av utvalget eller arbeidsutvalg har vi tatt inn følgende tekst:

"Hovedutvalget kan gi leder eller arbeidsutvalg myndighet til å treffe vedtak i ovenfornevnte saker som ikke er av prinsipiell betydning, dersom ikke kommunestyret har bestemt noe annet."

Mindretallsanke

Adgangen for mindretallsanke tydeliggjøres i delegeringsreglement. Se omtale under formannskapet.

Ungdomsråd

Det ble i 2018 igjen opprettet et ungdomsråd. I ny kommunelov er også ungdomsrådet likestilt med eldreråd og råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne. Ungdomsrådet er derfor tatt inn i

reglementet og gitt samme myndighet som de øvrige rådene, dvs. rett til å uttale seg i saker som angår dem, her ungdom.

Sakkyndig Takstnemnd eiendomsskatt

I forslag til revidert delegeringsreglement er følgende tekst tatt inn:

“I medhold eiendomsskatteloven § 8 A-3 (4) velger kommunestyret en sakkyndig takstnemnd til å verdsette eiendommer i Karmøy kommune på bakgrunn av forslag fra tilsatte befaringsmenn.”

Sakkyndig overtakstnemnd – eiendomsskatt

I forslag til revidert delegeringsreglement er følgende tekst tatt inn:

“Til å behandle klager over utskrivingen av eiendomsskatt velger kommunestyret i medhold av eiendomsskatteloven § 20 en klagenemnd for eiendomsskatt (sakkyndig overtakstnemnd – eiendomsskatt).”

Rådmann

Generelt

Følgende er foreslått tatt ut under rådmannens myndighet punkt 1. “generelt” da en slik delegeringsadgang ikke er hjemlet i ny kommunelov:

“Formannskapet og de faste utvalg kan i situasjonsbestemte tilfeller delegere myndighet til rådmannen til å treffe vedtak hvor det er klart at disse selv av tidsmessige grunner ikke rekker å behandle en sak. Delegering fra formannskapet eller et fast utvalg skal være tidsbegrenset og ikke være i strid med gjeldende lovgiving.”

Avtaler om kjøp av varer og tjenester og avtaler om kjøp av bygge- og anleggsarbeid

Under punktet om “avtaler om kjøp av varer tjenester” og “avtaler om kjøp av bygge- og anleggsarbeid” er det presisert at alle avtaler også må være i tråd med vedtatte investeringsreglement.

Videre under samme punkt står det at i tilfeller der kommunens anbud er i ferd med å utgå skal de respektive utvalg informeres i god tid slik at eventuell ny anbudsprosess kan iverksettes.

Anbudprosesser er en naturlig del av den daglige driften i en kommune. Det inngås fortløpende avtaler om alt fra innkjøp av kontorrekvisita til velferdsteknologi med mer. Offentlige anskaffelser er et strengt lovregulert område. Etter at den overnevnte teksten ble tatt inn i overordnet delegeringsreglement har det vært flere saker som kun kunne ha som utfall at kommunen måtte lyse ut konkurranse for ikke å bryte loven. Det har medført unødvendig ressursbruk både for administrasjonen og for politikerne å utarbeide saksframlegg og fatte vedtak når det ikke var handlingsrom ift. beslutninger som måtte tas. Avsnittet er derfor foreslått tatt ut. Det er viktig å påpeke at hovedutvalgene selv av eget initiativ kan be om rapport på nylig avsluttede/utløpte avtaler.

Følgende er videre tatt inn under innkjøpspunktene som en presisering:

“Det delegeres til rådmann å treffe beslutninger i medhold av rammeavtaler eller enkeltavtaler han har inngått eller kommer til å inngå.”

Det delegeres til rådmann å utarbeide innkjøpsrutiner for administrasjonen i kommunen.

Det delegeres til rådmann å gjennomføre og vedlikeholde kommunens innkjøpsstrategi.”

Husbanksaker

Under punktet om husbanksaker er det lagt til følgende presisering som ikke innebærer noen

materiell endring:

“Rådmannen har ansvaret for den etterfølgende oppfølgingen av etablerings- og utbedringslån, herunder startlån.”

Skadeserstatninger/billighetserstatning

Under punktet for skadeserstatninger/billighetserstatning økes rådmannens rådighet fra kr 150 000 til kr 3 millioner. Dette er begrunnet i samfunnsutviklingen og at beløpet ikke er blitt oppjustert på mange år. Dagens praksis som følger av punktet om sivile saker tilsier at rådmannen kan inngå forlik på over beløpsgrensen i dette punktet. Derfor er følgende tekst tatt inn:

«Rådmannen kan inngå avtale om dekning av erstatning for inntil kr 3 millioner. Se imidlertid rådmannens myndighet til å inngå forlik på høyere beløp under punktet om "Sivile saker" under punkt "1.7 Diverse".»

Dette er praktisk og hensiktsmessig ettersom det gir rådmannen handlingsrom til å unngå unødvendige rettslige prosesser.

Budsjettjusteringer

Under punktet om budsjettjustering er *“innen samme funksjon”* endret til *“innen samme tjenesteområde”*. Dette er i samsvar med budsjettutforming. I samme punkt er også følgende setning tatt ut under rådmannens myndighet *“se inntekter for refusjon sykkelønn og poster for lønn under ett innen samme funksjon”* da dette ikke er nødvendig å ha med lenger.

Punktet for *“unntak/begrensninger i budsjettfullmaktene”* er endret til følgende:

“Unntak fra fullmaktene

Følgende forhold er unntatt fra budsjettfullmaktene og kan ikke endres uten behandling i kommunestyret

- 1. Omdisponeringer som kommer i strid med ordlyd og/eller intensjonene i vedtak gjort i et overordnet organ.*
- 2. Omdisponeringer som er av prinsipiell karakter eller som er av vesentlig betydning.*
- 3. Omdisponeringer som binder kommuner til bevilgninger i senere års budsjetter.”*

Til og med punkt 1 er en videreføring av det som står i gjeldende delegeringsreglement med annen språkdrakt. Punkt 2 og 3 er en uttrykkelig presisering av gjeldende ordning.

Øvrig kompetanse på økonomiområdet

Under punktet om *“øvrig kompetanse på økonomiområdet”* er det foretatt en presisering av hvilke reglementer/vedtak som rådmannen må forholde seg til.

Personalsektor

Det er videre foretatt nødvendige endringer i punkt 1.2 *“personalsektor”* med bakgrunn i tydeliggjøringen av rådmannens personalansvar i ny kommunelov jf. § 13-1 (7).

Vedrørende stedfortredertjeneste for rådmannen er dette endret til at rådmannen kan bemyndige den rådmannen finner mest egnet.

Skole- og barnehagesektor

Under punkt 1.3 *“skole- og barnehagesektor”* er følgende tatt inn *“vedta og godkjenne skoleruten”*. Dette ble vedtatt i kommunestyret 14.05.2018 og er derfor tatt inn i revidert forslag til overordnet delegeringsreglement.

Utøvelse av eierrådighet

Under punktet 1.5 *“utøvelse av eierrådighet”* er beløpsgrensene hevet fra kr 500 000 til kr 3 000 000. Dette fordi beløpsgrensene ikke har tatt høyde for prisutviklingen ved at de ikke har vært endret på flere år, samt samfunnsutviklingen. Videre foreslås også størrelsen på arealet som

kan selges eller bortfestes økt fra 5 dekar til 10 dekar i tettbygde strøk. I tillegg er følgende avsnitt lagt til for å presisere at beløpsgrensene ikke er ment å skape hindringer for etterlevelse av kommunestyrets forutsatte formålsoppgåelse ved budsjettvedtak:

“De økonomiske verdigrensene ovenfor er ikke til hinder for at nødvendig innkjøp og salg av fast eiendom foretas i henhold til vedtatt budsjett for et gitt prosjekt og etter retningslinjer fastsatt i det til enhver tid gjeldende investeringsreglementet vedtatt av kommunestyret.”.

Diverse

Under punkt 1.7 “diverse” er følgende lagt til uten å innebære materiell endring:

“Valg

Rådmannen har ansvar for administrativ oppfølging av valgloven, herunder etablere prosjektorganisasjon.”

Sivile saker

Se kommentar under ordfører.

Se også kommentar til "Skadeserstatninger/billighetserstatning" under punkt "1.1 Økonomi" i overordnet delegeringsreglement.

Påtale

Rådmannen har myndighet til å begjære offentlig påtale (anmeldelse til politimyndighet) i alle saker som angår offentlig påtale i barnevernsaker og anmeldelser av brukere i rus- og psykiatritjenesten. Rådmannen kan videredelegere denne myndigheten.

Tilfeldig salg

I punktet om «Tilfeldig salg» foreslås siste del av setningen tatt ut da det kan medføre en for snevert handlingsrom:

«Rådmannen avgjør forespørslers/søknader om tilfeldig salg av kioskvarer og lignende på spesielle dager som 17. mai og lignende.»

Følgende er derfor foreslått:

«Rådmannen avgjør forespørslers/søknader om tilfeldig salg av kioskvarer og lignende».

Diverse innen helse og omsorg

Videre er følgende tatt inn i punkt 1.7 “diverse innen helse og omsorg”:

“Rådmannen har ansvar etter lov om kommunale krisesentertilbud av 19. juni 2009 nr. 44 (krisesenterloven). Rådmann representerer kommunen i Krisesenter Vest IKS.”

I tillegg har rådmannen fått hele kommunens ansvar etter helseberedskapsloven med mindre loven sier noe annet eller saken er av prinsipiell betydning.

Avtaler om myndighetsoverdragelse og andre samarbeidsavtaler

Følgende er tatt inn for å dekke avtaler med andre kommuner:

“Avtaler om myndighetsoverdragelse og andre samarbeidsavtaler

Karmøy kommune har flere avtaler om myndighetsoverdragelse innen ulike kompetanseområder fra andre kommuner til Karmøy kommune. Rådmannen har ansvar for gjennomføringen og myndighetsutøvelsen i henhold til disse avtalene.

Karmøy kommune har flere samarbeidsavtaler på ulike områder. Rådmannen har ansvar for gjennomføringen og eventuell myndighetsutøvelse i henhold til disse avtalene.”

Delegasjon etter særlov - Lov om planlegging og byggesaksbehandling av 27. juni 2008 nr. 71

Hovedutvalg teknisk og miljø er underinstans i klagesaker etter plan- og bygningsloven. Denne myndigheten er av ressurseffektive hensyn begrenset i dette forslaget ved at rådmannen gis

myndighet til å behandle klage på avvisning av klage og saker hvor kommunen er forpliktet etter lovgivningen til å gi tillatelse. I slike saker vil uansett fylkesmannen være klageinstans.

Hovedutvalg teknisk og miljø har fått delegert myndighet til å legge planforslag ut på offentlig høring. For å sikre en effektiv planprosess gis rådmannen i forslaget myndighet til å vedta å legge ut planer på begrenset høring i tilfeller der det er tale om små endringer som skal ut på høring til få parter.

Rådmannens kommentarer:

Rådmannen fremmer dette forslaget og ser hensiktsmessigheten i tydelig plassering av ansvar og myndighet.

Rådmannens konklusjon:

Innstillingen om overordnet delegeringsreglement for Karmøy kommune bør vedtas i sin helhet.

Rådmannen i Karmøy,

Vibeke Vikse Johnsen
sign.

Vedlegg:

Delegeringer for Sakkyndig Takstnemnd eiendomskatt 29.09.2020

Delegeringer for Eldrerådet 29.09.2020

Delegeringer for Formannskapet 29.09.2020

Delegeringer for Hovedutvalg administrasjon 29.09.2020

Delegeringer for Hovedutvalg helse og omsorg 29.09.2020

Delegeringer for Hovedutvalg oppvekst og kultur 29.09.2020

Delegeringer for Hovedutvalg teknisk og miljø 29.09.2020

Delegeringer for Klagenemnda 29.09.2020

Delegeringer for Kommunestyret 29.09.2020 (1)

Delegeringer for Kontroll- og kvalitetsutvalget 29.09.2020

Delegeringer for Lokale samarbeidsutvalg 29.09.2020

Delegeringer for Ordfører 29.09.2020

Delegeringer for Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne 29.09.2020

Delegeringer for Rådmann 29.09.2020

Delegeringer for Sakkyndig overtakstnemnd - eiendomsskatt 29.09.2020

Delegeringer for Barneverntjenestens leder 29.09.2020

Delegeringer for Smittevernlege 29.09.2020

Delegeringer for Ungdomsrådet 29.09.2020

Delegeringer for Valgstyret 29.09.2020

Delegeringer for Varaordfører 29.09.2020

Forslag innledende tekst i overordnet delegeringsreglement

Lønnsutvalg

Lenke til KF-delegering

Gjeldende delegeringsreglement - vedtatt av kommunestyret 2.5.2016 med tillegg vedtatt 19.12.2016



Sakshandsamar: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
105/20	Hovedutvalg teknisk og miljø	13.10.2020

Vedtak i klagesak - Nybygg tomannsbolig - gnr. 5 bnr. 664 - Vea

Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 107/20.

Saken oversendes Fylkesmannen i Rogaland for klagebehandling.

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

I delegert sak nr. 107/20 ble det gitt avslag på søknad om oppføring av tomannsbolig. Avslaget ble hjemlet i plan- og bygningsloven § 12-4, vedrørende regulert boligtype og regulert utnyttelse.

Klagen

I klagen fremkommer i hovedsak følgende:

- « Under planlegging av dette prosjektet kontaktet vi saksbehandler for å få belyst noen spørsmål som var viktig når en skulle planlegge boligen. Vi anså det ville være behov for dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser hvis tiltakshaver skulle realisere sine planer: 2 boenheter, byggehøyde, utnyttelsesgrad. Vi fikk svar på e-post 25.06.2019. Her kommenteres kun et av de forholdene vi spurte om, - byggehøyde. I den videre planleggingen ble derfor byggehøyde tilpasset reguleringsplanen. De andre forholdene (2 boenheter/2mannsbolig og utnyttelsesgrad) kommenteres ikke i svar og vi anså dermed det som mulig å få dispensasjon i og med at tomten kun grenser til annen boligtomt på en side og har grønt område på to sider. Ingen andre tomter på feltet har tilsvarende beliggenhet, dette er spesielt for denne tomte og derved særlig grunn.»
- «Det nevnes at kommunen tillater sekundærbolig i tillegg på eneboligtomt. Vi antar at en sekundærbolig også kan bebos av barnefamilier med bil. Trafikkbelastning kan neppe være særlig større med tomannsbolig enn bolig med sekundærbolig. Det argumenteres med «sprengt» trafikkbelastning på adkomstveg. Fra området er det flere veier som benyttes for gående og syklende, for eksempel til barnehagen og idrettshallen. Trafikkbelastning på veien oppleves ikke som overbelastet og mener at det når her er flere adkomstveier det må

kunne hensyntas i vurdering av dispensasjon.»

- *«Når det gjelder overskridelse av utnyttelsesgrad bidrar krav om 4 parkeringsplasser for tomannsbolig i stor grad til dette. Boligen i seg selv er i liten grad over BYA 40%. Hvis boligen omdefineres til enebolig er boligen i prinsippet i tråd med reguleringsplan. «*
- *«Denne tomte kan ikke sammenlignes med de andre tomtene på grunn av beliggenhet med tilgrensende grøntarealer og flere alternative gang- og sykkelveier som adkomst. Derfor vil det å gi dispensasjon ikke medføre presedens for de resterende tomtene. Da fremstår det som «regelrytteri» for å følge lovens bokstav uten å vurdere rimelig skjønn slik at mor og datter kan bygge en felles bolig.»*

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Vurdering

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

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan nr. 2079 – Slettavika, Veavågen, 5/162 – godkjent 07.03.2016.

I klagen vises det til at det i forbindelse med prosjekteringen ble ansett som mulig å få dispensasjon i og med at tomten kun grenser til annen boligtomt på en side og har grønt område på to sider, samt at ingen andre tomter på feltet har tilsvarende beliggenhet, dette er spesielt for denne tomte og derved særlig grunn.

Omsøkte tomannsbolig er avhengig av dispensasjon fra planbestemmelsene §§ 2 og 3, vedrørende boligtype og utnyttelsesgrad.

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.

Det må først vurderes om hensyn bak bestemmelse om boligtype blir vesentlig tilsidesatt.

I planbestemmelsene § 2 fremkommer det følgende:

«I området skal det oppføres frittliggende eneboliger med tilhørende anlegg.»

Hensyn bak bestemmelsen er i hovedsak å begrense størrelsen på et prosjekt av hensyn til belastningen på omgivelsene. Boligtype bestemmer hvor mange boenheter planområdet skal dimensjoneres for. Behov for fortau blir bestemt etter antall boenheter.

Kommunen kan ikke se at det er noen særlig grunn til at akkurat denne tomte skal avvike fra regulert boligtype. Reguleringsplanen er ny, fra 2016, og vurderingene som ligger til grunn for planen er ikke gamle eller utdaterte. Det er snakk om en relativt liten plan med 6 eiendommer, hvorav én er bebygget med enebolig m/sekundærleilighet. Det er også gitt tillatelse til ytterligere én enebolig. I planbeskrivelsen kommer det klart frem at det legges opp til eneboliger innenfor planområdet. Det er også vist til i planbeskrivelsen at det ikke er krav om fortau. Dersom det var tillatt oppført tomannsboliger innenfor planområdet, ville det blitt stilt krav om fortau i reguleringsplanen. Det synes dermed som en omgåelse av regelverket å søke dispensasjon for boligtype. Da det er

ytterligere 3 ubebygde eiendommer utenom omsøkte innenfor planområdet, vil en dispensasjon føre til presedens.

En ny plan gir naboer og omgivelser opplysninger om hvilken belastning infrastrukturen skal belastes med. Det er ikke påregnelig at boligtyper og tetthet skal endres uten at dette blir behandlet gjennom ny planbehandling, der alle berørte parter får muligheter til å uttale seg. En nylig vedtatt reguleringsplan skal gi omgivelsene forutsigbarhet. Det skal svært mye til for å dispensere fra bestemmelser i en så ny plan.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering anses hensyn bak bestemmelsen det dispenseres fra å bli vesentlig tilsidesatt.

Det må videre vurderes om hensyn bak bestemmelsen om regulert utnyttelse blir vesentlig tilsidesatt.

Hensyn bak bestemmelse om utnyttelsesgrad er i hovedsak å begrense størrelsen på tomte av hensyn til belastning på omgivelser, samt ivareta gode uteoppholdsareal på tomte.

Det vises til foregående dispensasjonsvurdering, der momenter vedrørende at planen er nylig vedtatt også gjør seg gjeldende for denne dispensasjonen.

Regulert tetthet er ganske høy (40%) og burde være tilstrekkelig i et eneboligområde. Tomten er nordvendt, og har dermed ikke rikelig med gode uteoppholdsarealer. Ved en overskridelse av regulert utnyttelse, og at eiendommen skal deles på to, betyr at det blir minimalt med gode uteoppholdsarealer. Klagers anførsel om at krav om 4 parkeringsplasser for tomannsbolig i stor grad bidrar til overskridelse av utnyttelsesgrad anses å være et svakt argument. Dette styrker vel heller kommunens begrunnelse for ikke å tillate tomannsbolig på denne tomte.

Hensyn bak bestemmelse om utnyttelsesgrad anses vesentlig tilsidesatt, og vilkår for dispensasjon i pbl. § 19-2 er ikke oppfylt.

I klagen vises det til at det ikke er forskjell på trafikkbelastning for tomannsbolig og enebolig med sekundærleilighet.

Ved tolkning av hvilke boligtyper som kan tillates innenfor planområder viser kommunen til Grad av utnytting, som er en veileder for beregnings- og måleregler, utarbeidet av Kommunal- og moderniseringsdepartementet. Enebolig med utleiedel/sekundærleilighet er definert på følgende måte:

«Frittliggende bygning som er beregnet på én husstand, men som også inneholder en del som kan benyttes som en selvstendig enhet med alle nødvendige romfunksjoner.»

Tomannsbolig er definert på følgende måte:

«Frittliggende bygning beregnet for to husstander, med to tilnærmet like store og likeverdige boenheter.»

Teknisk sjef sin konklusjon

Kommunalsjef teknisk kan ikke se at det i klagen er fremlagt nye momenter som skulle tilsi at vedtak i delegert sak nr. 107/20 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 5 bnr. 664 - Klage på vedtak om avslag

E-post

Avslag - Nybygg tomannsbolig - gnr. 5 bnr. 664 - Vea

TANGJERD SITUASJONSKART UTEOPPHOLDSAREAL

1_SKJEMA

2__TANGJERD ERKL AVSTAND 5-_20200325121130

4__TANGJERD ERKL AVST 5-160_20200325115213

5_KORR_NABOVARSEL_NABOVARSEL-20200325-1118

6_KORR_KVITTERINGNABOVARSEL_KVITTERING-FOR-NABOVARSEL-20200325-1118

7_KART_SITUASJONSPLAN_TANGJERD OV KART_20200325094408

8_ANKO_AVKJOERSELSPLAN_TANGJERD KART REG_20200325114121

9_TEGN_TEGNINGNYFASADE_TANGJERD FAADE NV_20200325095353

10_TEGN_TEGNINGNYFASADE_TANGJERD FASADE SO_20200325095448

11_TEGN_TEGNINGNYPLAN_TANGJERD PLAN 1 G 2_20200325113953

12_TEGN_TEGNINGNYTTSNITT_TANGJERD SNITT_20200325101952

13_ANKO_ERKLAERINGANSVARRETT_ERKLÆRINGOMANSVARRETT_HELLVIK HUS KARMØY AS

14_KORR_ANNET_RETTIGHET 5-664_20200325112938

17_ANKO_GJENNOMFØRINGSPLAN

18__VEDLEGGSSOPPLYSNINGER

20051272

20071386

TANGJERD AVSTANDSERKLERING 5160

TANGJERD KART FORSTØTNINGSMUR_20200430142538.PDF

TANGJERD MUR SO_NV.PDF

TANGJERD SNITT OG PLAN



Sakshandsamar: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
106/20	Hovedutvalg teknisk og miljø	13.10.2020

Vedtak i klagesak - Utvidelse/vedlikehold av kai - gnr. 50 bnr. 47 - Falnes P.gård

Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 41/20.

Saken oversendes Fylkesmannen i Rogaland for klagebehandling.

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

I delegert sak nr. 41/20 ble det gitt avslag på søknad om restaurering/vedlikehold av brygge. Avslaget ble gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 1-8, vedrørende forbud mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen, samt § 12-4, vedrørende formål i reguleringsplan (spesialområde kulturelt bevaringsområde og spesialområde naturvern i sjø). Vedtaket ble påklaget i brev datert 20.08.2020. Det er gitt utsatt klagefrist, og klagen er således innkommet rettidig. Tiltaket er påbegynt, men ble stoppet av kommunens byggetilsyn.

Klagen

Klagen kan oppsummeres i følgende hovedpunkter:

- «Det anføres at planlagt og utført vedlikehold av bryggen ikke medfører at hensyn bak bestemmelsene det søkes om dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. pbl. § 19-2.»
- «Det ble satt i gang vedlikehold av bryggen som følge av at havstrøm, bølger m.m førte til at steiner og betong raste ut i front og at bryggen sprakk opp. En brygge med skader hvor steiner med betong siger ut i sjøen ivaretar på ingen måte de aktuelle hensyn knyttet til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Vi vil også poengtere at reparasjon vedlikehold av bryggen var tvingende nødvendig. Bryggen ble grundig ødelagt i 12.01.2005 av en enkeltstående hendelse med ekstremvær, hvor deler av

bryggen ble undergravd og seg ut, samt at dekket ble brukket opp.»

- *«Det er tiltakshavers vurdering at den valgte løsning med betongmur i front på best måte ivaretar natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser jf. pbl. § 1-8, da det realistiske alternativet til å vedlikeholde bryggen eventuelt var å grave opp stein og betong delvis også i sjø, for så å legge bryggen på ny.»*
- *«Det bemerkes at Fylkesrådmannen/miljømyndighet i sin uttalelse ikke er negativ til tiltaket som sådan, eller til at bryggen blir utbedret eller at bryggen blir støpt, men påpeker at en av hensyn til de to kampesteinene, burde lage bryggefronten i naturstein. Det er med andre ord mer estetiske og skjønnsmessige vurderinger som er lagt til grunn.»*
- *«Det er etter dette tiltakshavers mening at man kan ivareta aktuelle hensyn på en god måte ved å gi dispensasjon til betongmur i front som blir kledd med tredekke. Videre vil en løsning med betongmur i front som hinder at stein og betong vil bli skylt ut i sjøen på ny gi bedre sikring mot nye skader, slik at behovet for vedlikehold, som vil påvirke natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, reduseres.»*
- *«For ordens skyld bemerkes at ved en fortsettelse av rehabiliteringen av bryggen, naturligvis vil legge dette arbeidet med tilbørlig hensyntagen til naturmangfold, dyr og fugleliv, og utføre disse så skånsomt som mulig, utenfor sårbare perioder for hekkende fugler mv.»*
- *«For det tilfelle kommunen eller klageinstansen ikke godkjenner dette, ber tiltakshaver om at en alternativ løsning vurderes. Tiltakshaver har merket seg fylkesrådmannens innsigelser, som oppfattes å være knyttet til utforming og estetikk. Selv om en er uenig i vurderingen, har han undersøkt, fått utredet og foreslår at en alternativ løsning kan være at betongmuren som er satt opp skjæres/meisles ned til havoverflaten eller rett under, og at naturstein støpes oppå dette. Dette vil være en løsning som naturligvis vil være svært kostbar, og også medføre en noe lengre tidsbruk, men en vil på denne måten i tillegg til å ivareta de aktuelle hensyn også imøtekomme Fylkesrådmannens anbefaling.»*
- *«Tiltakshaver ber om at det blir avholdt befaring før klagen behandles.»*

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Vurdering

Utvidelse/vedlikehold av kai er søknadspliktig i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1 første ledd bokstav a). Eiendommen ligger i et område som er omfattet av reguleringsplan nr. 140 – Indre Vikevågen – godkjent 30.09.2003. På land er eiendommen regulert til spesialområde kulturelt bevaringsområde, og i sjø er det regulert til spesialområde naturvernområde i sjø.

Utvidelse/vedlikehold av kai er dermed avhengig av dispensasjon fra reguleringsformål på land og i

sjø, samt at tiltaket er avhengig av dispensasjon fra pbl. § 1-8, vedrørende forbud mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen.

I klagen fremkommer det i hovedsak at hensyn bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt, samt at fordelene er større enn ulempene.

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.

Det må første vurderes om hensyn bak formål kulturelt bevaringsområde blir vesentlig tilsidesatt.

Hensyn bak arealformålet er at de kulturelle verdiene innenfor området tas vare på blir særlig vurdert ved byggetiltak.

I henhold til planbestemmelsene § 20 skal alle tiltak på land eller i strandsonen til uttale hos antikvariske myndigheter. Rogaland fylkeskommune har uttalt seg negativt til tiltakets utforming, og bemerket at det er viktig at de to store steinene som er omtalt i reguleringsplanen ikke får sin synlighet redusert. Det er naturlig at denne uttalen vektlegges tungt ved vurdering av om det kan gis dispensasjon fra det aktuelle formålet.

Når de antikvariske myndigheter har uttalt seg negativt til tiltaket må det legges til grunn at det ikke ivaretar de kulturelle verdiene på stedet. Når formålet med bestemmelsen er å sikre at dette ivaretas vil det å gi dispensasjon etter kommunens syn føre til at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.

Da hensyn bak bestemmelsen er vesentlig tilsidesatt er ikke vilkåret i pbl. § 19-2 oppfylt.

Det må videre vurderes om hensyn bak formål naturvernområde i sjø blir vesentlig tilsidesatt.

Hensyn bak formål naturvernområde i sjø er å ta spesielt hensyn til naturmangfoldet og de verdier dette representerer, og at tiltak i området ikke skal forringe naturmangfoldet. Dette gjelder ikke bare selve tiltakene, men også det arbeidet som utførelsen av tiltaket medfører, f. eks. bruk av gravemaskin og andre anleggsmaskiner. Arbeidet skal utføres så skånsomt som mulig.

Det fremgår av planbestemmelsene § 13 at «*området skal sikres som et viktig sjøfuglområde*», og i § 15 at «*anlegg for havn, kaier, molo eller flytebrygger tillates ikke etablert.*» En naturlig tolkning av bestemmelsen tilsier at det heller ikke tillates utvidelse av etablerte anlegg.

Kommunen ser svært alvorlig på det arbeid som er utført uten tillatelse. Dersom riktig saksbehandling hadde vært fulgt ville kommunen satt som vilkår for utføringen av arbeidet for å unngå forstyrrelser på hekkende fugl. Det er sterkt beklagelig at arbeidet ble påbegynt uten tillatelse slik at dette ikke kunne vurderes. Det er ikke sagt noe i søknaden eller klagen om hvilke tiltak som eventuelt ble gjort for å ivareta naturmangfoldet ved de utførte arbeidene. Uten en konkret beskrivelse av utførelsen kan det ikke legges til grunn at dette er ivaretatt verken i det som er utført eller det som er omsøkt som ikke er utført.

Kommunen anser hensyn bak bestemmelsen å være vesentlig tilsidesatt.

Det må videre vurderes om hensyn bak pbl. § 1-8 er vesentlig tilsidesatt.

I strandsonen skal det etter pb1 § 1-8 første ledd tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv,

landskap og andre allmenne interesser. Disse hensynene skal ikke bli skadelidende om dispensasjon gis. Strandsonen er definert som område av nasjonal verdi. Karmøy kommune er blant de kystkommuner i Rogaland med stort press på arealene.

Da det er snakk om utvidelse og vedlikehold av eksisterende kai, anses ikke tiltaket å føre til særlig økt grad av privatisering av området. Privatisering er imidlertid bare ett av hensyn bak § 1-8. Det skal også tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø i strandsonen. For å ivareta disse hensyn er det regulert hensynssoner i området, i sjø er det regulert naturvernområde, og på land er det regulert kulturelt landskapsområde.

Tiltaket er vurdert av kulturminnemyndighetene til ikke å ivareta det vernede området på land på en tilfredsstillende måte. Kommunen stiller seg bak denne vurderingen. Siden vilkårene for å gi dispensasjon fra formål plan ikke anses oppfylt, vil hensyn bak § 1-8 også bli vesentlig tilsidesatt i dette tilfellet.

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. 41/20 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 50 bnr. 47 - Klage på avslag

Tegninger

AVSLAG - Vedlikehold/reperasjon av brygge - gnr. 50 bnr. 47 - Falnes P.gård

Vedlegg A-1 - Tilsynsrapport

Vedlegg A-2 - Vedlegg til tilsynsrapport - Planbestemmelser og foto

Vedlegg B-1 - Søknad om dispensasjon §1-8

Vedlegg B-2 - Vedlegg til søknad foto

Vedlegg B-3 - Vedlegg til søknad sit-kart.

Vedlegg B-4 - Vedlegg til søknad tegninger

Vedlegg C-1 - Søknad om disp. formål plan

Vedlegg C-2 - Nabomerknad+tilsvar

Vedlegg C-3 - Ny nabomerknad

Vedlegg C-4 - Illustrasjon

Vedlegg D-1 - Fylkeskommunens uttale.

Søknad om tillatelse

Oversiktskart



Sakshandsamar: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
107/20	Hovedutvalg teknisk og miljø	13.10.2020

Gnr. 24 bnr. 14 - Stolvegen - bruksendring for del av garasje - klagebehandling

Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 921/18.

Saken oversendes Fylkesmannen i Rogaland for klagebehandling.

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

- I delegert sak nr. 921/18 ble det gitt tillatelse til påbygg til garasje, og avslag på søknad om bruksendring. Avslaget ble gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-6, vedrørende arealanvendelsen i kommuneplan (LNF-område) og kommuneplanens pkt. 5.15 – bestemmelser knyttet til utforming av garasjer og hus.
- Vedtaket ble påklaget i brev datert 03.01.2019.
- I HTM-sak nr. 41/19 ble saken utsatt for befaring.
- På HTM-møte den 04.06.2019 ble det avholdt befaring og vedtatt følgende:

«1. Hovedutvalg teknisk og miljø anbefaler dispensasjon fra plan og bygningslovens § 11-6, etter medhold i samme lovs § 19-2. Det anbefales også dispensasjon fra kommuneplanens pkt. 5-15, slik at omsøkte tillates. Bruksendring anbefales også i saken.

Bakgrunn for vedtaket:

Hovedutvalg teknisk og miljø kan ikke, i denne saken, se at landbrukshensynene tilsidesettes i vesentlig grad. Siden de fysiske endringene er små, vil hensynene i planen det dispenseres fra heller ikke berøres vesentlig. Eiendommen er regulert til boligformål og selv om den ligger i LNF-område vil den, i uoverskuelig fremtid, ikke benyttes i landbruksøyemed.

Hovedutvalg teknisk og miljø finner her at fordelene er vesentlig større enn ulempene om dispensasjon tillates.

2. Dispensasjon fra bestemmelser i pkt. 5.15 bokstav C

Rom for varig opphold i garasjer og uthus er ikke ønsket i Karmøy kommune.

I denne saken ser man ikke hensikten bak bestemmelsene vesentlig tilsidesatt, og følgelig anbefales en dispensasjon.

3. Saken sendes fylkesmannen for uttale.»

Ved en glipp ble ikke saken oversendt for uttale før ca. 1 år etter HTM-vedtaket. På bakgrunn av denne saken har kommunen endret interne rutiner for anmodning om uttaler i klagesaker.

Uttale Fylkesmannen i Rogaland

I uttalen fra Fylkesmannen fremkommer følgende:

« Loftet på garasjen er omsøkt til leilighet og er allerede utformet som rom til varig opphold. Slik tiltaket er omsøkt anses det for å fylle alle krav til en selvstendig boenhet. Landbrukskontoret har uttalt at de ikke har innvendinger såfremt det ikke etableres ny boenhet på eiendommen.

Etablering av en garasje med rom for varig opphold i LNF-område krever dispensasjon fra formålet i kommuneplanen og selve utformingen av garasjen fra bestemmelsen § 5-15 c «Garasjer og uthus kan ikke inneholde rom for varig opphold.».

Vi vurderer omsøkt tiltak som uheldig på flere områder. Å legge til rette for flere boenheter i et LNF-område hvor landbruket skal ha prioritet er uheldig. Videre er det uheldig å åpne opp for en ny boenhet hvor det ikke er mulig å sikre tilstrekkelig bokvalitet. I tillegg vil tiltaket gi en meget uheldig presedensvirkning. Kommuneplanen har en egen bestemmelse om spesifiserer at garasje ikke kan ha rom for varig opphold. Det er ingenting i denne saken som skulle tilsa å åpne opp for det her. Vi anser derfor at dispensasjonen vil uthule kommuneplanbestemmelsen.

*Av hensyn til LNF-formålet, bolig-, areal- og transportplanlegging, uheldig presedens og bokvalitet **frarår** vi at det gis dispensasjon.»*

Det vises for øvrig til uttalen i sin helhet.

Klagen

- I klagen vises det til at bruksendringen gjelder i 2. etg, eiendommen har et areal på 1962 m² og er tidligere bebygd, klager kan ikke forstå at en bruksendring til opphold for barna i 2. etg på en utskilt tomt skal berøre landbruket.
- Klager kan ikke forstå at en slik bruksendring skal skape presedensskapende effekt, må være mulig å få utvide boligareal på egen tomt selv om garasjen ikke er tilknyttet egen bolig.
- Det blir videre stilt spørsmål om man kunne hatt rom for varig opphold over garasjen hvis garasjen var et tilbygg til eksisterende bolig.
- Klager kan ikke se at en bruksendring er negativ for verken naboer, landbrukskontoret, kommunen eller for formål bak bestemmelsen.

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Det foreligger landbruksfaglig uttale der det i hovedsak fremkommer følgende:

«Området der eiendommen ligger er i kommunens LNF-kartlegging definert som et viktig jordbruks- og kulturlandskapsområde. Dette er et sammenhengende område som strekker seg fra Sandve i sør til Ådland i nord, og der jordbruksinteressene står sterkt og skal stå sterkt.

Jordbruksarealene rundt gnr. 24, bnr. 14 er definert som fulldyrka jord, og det er et aktivt landbruksmiljø med ulike produksjoner både med husdyr og grønnsaker i nærområdet.

Etablering av en ny boenhet i et slikt område øker sjansen for konflikter mellom landbruk og boligformål i forbindelse med det som er normal landbruksdrift. Dette er reelle problem som kommunes landbruksetat har mange henvendelser om i løpet året. Lukt i forbindelse med gjødselhåndtering og husdyrhold, uønsket støy fra maskiner i forbindelse med normal landbruksdrift, kanskje utenom normal «kontortid» er bare noen av de konfliktene som oppstår.

Selv om dagens eiere har en viss tilknytning til landbruksnæringen, og har forståelse for de arbeidstopper, lyder og lukter som er naturlig i normal jordbruksproduksjon, er dette noe som endres over tid.

Landbrukets næringsareal som LNF-området er, må sikres for framtida. En stadig økning av boliger og andre ikke-landbruksrelaterte næringer i LNF-området uthuler LNF-område som et velegnet næringsareal til landbruksproduksjon. Ei landbruksnæring som stadig vil måtte tilpasse seg naboer, vil føre til at landbruksdriften på arealene ikke lenger vil være optimal, og kanskje på sikt legges ned.

Sektor areal og byggesak sin landbruksavdeling er ut fra en generell landbruksfaglig vurdering negativ til etablering av en ny boenhet på gnr. 24, bnr. 14.»

Vurdering

Bruksendring fra garasje til boenhet er søknadspliktig i medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 20-1 bokstav d). Omsøkte tiltak ligger i et område som er avsatt til landbruk-, natur- og friluftsmål (LNF- område) i kommuneplanen. I slike områder er det kun tillatt å bygge/dele i tilknytning til stedbunden næring. Da omsøkte tiltak ikke er tilknyttet stedbunden næring, er tiltaket avhengig av en dispensasjon.

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 anføres det i hovedsak at en ikke kan se at bruksendringen berører landbruket, at den skal skape presedens, samt at en bruksendring ikke er negativ for naboer, landbruk osv.

Det må først vurderes om hensynene bak kommuneplanen blir vesentlig tilsidesatt hvis dispensasjon gis.

Hensynene som ligger til grunn for arealformålet LNF-område er å ivareta landbruksinteressene, men også viktige natur- og friluftsinnteresser. Vurderingstemaet blir dermed om disse hensynene vesentlig tilsidesettes ved omsøkte tiltak.

Det er ikke knyttet spesielle interesser til friluftslivet i denne saken, så vurderingen blir om landbrukshensyn blir vesentlig tilsidesatt. Jordvern er et viktig nasjonalt hensyn, og det skal legges særlig vekt på jordvernhensyn i dispensasjonssaker.

Omsøkte eiendom er på ca. 1,9 da og bebygd med bolig og garasje. Det at eiendommen er fradelt til boligformål innebærer at den lovlig kan brukes til boligformål, men formålet i planen er fortsatt LNF, og nye tiltak på eiendommen må vurderes ut fra om det er forenlig med LNF-formålet. Etablering av ny selvstendig boenhet vil klart være i strid med LNF-formålet.

Kommunens LNF-kartlegging viser at eiendommen ligger i et viktig jordbruks- og kulturlandskapsområde. Dette er et sammenhengende område som strekker seg fra Sandve i sør til

Ådland i nord, og der jordbruksinteressene står sterkt og skal stå sterkt. Eiendommen grenser til jordbruksarealer på to sider. Jordbruksarealene rundt eiendommen er definert som fulldyrka jord, og det er et aktivt landbruksmiljø med ulike produksjoner både med husdyr og grønnsaker i nærområdet. Kommunalsjef teknisk mener det vil være uheldig å etablere en ny selvstendig boenhet i dette området, da det kan føre til konflikter mellom landbruk og boligformål. Kjente konflikter i slike områder er konflikter knyttet til lukt i forbindelse med gjødselhåndtering og husdyrhold, uønsket støy fra maskiner i forbindelse med landsbruksdrift osv. Det at klager trenger plass til familien er personlige forhold som ikke kan vektlegges i en dispensasjonsvurdering.

Kommunalsjef teknisk viser videre til at det foreligger stort press i LNF-områder i kommunen. En dispensasjon i dette tilfellet vil kunne skape en forventning om tilsvarende bygging/bruksendring på lignende tomter. Slik presedensvirkning kan medføre at formålet bak planen på sikt vil bli vesentlig tilsidesatt.

Etter kommunalsjef teknisk sin vurdering vil en dispensasjon i denne saken undergrave kommuneplanen som styringsdokument og sette landbrukshensyn vesentlig til side.

I klagen blir det videre stilt spørsmål om man kunne hatt rom for varig opphold over garasjen hvis garasjen var et tilbygg til eksisterende bolig.

I kommuneplanens bestemmelser pkt. 5.15 bokstav c) fremkommer det følgende:

«Garasjer og uthus kan ikke inneholde rom for varig opphold»

Kommuneplanen er et demokratisk utarbeidet dokument som brukes som et styringsverktøy for samfunnsutviklingen. Kommuneplanen har vært gjennom en omfattende behandling for å bli det dokumentet den er blitt. En så klar og eksplisitt regel må anses for å være et utslag av nettopp en politisk vilje. Rom for varig opphold i garasjer og uthus er altså ikke ønsket i Karmøy kommune. Formålet med denne regelen er å sikre gode boenheter av høy kvalitet, bygget i områder hvor infrastruktur som slokkevann, skoleskyss osv. foreligger. Krav til slokkevann er blant annet ikke oppfylt i dette området, og det er ikke ønskelig med ytterligere boenheter i området. Dispensasjon vil i dette tilfellet ha en meget uheldig presedensskapende virkning. Dispensasjon for ekstra boenhet i garasje i LNF- områder kan med enkelthet anføres for dispensasjoner i andre arealformål. Dispensasjon vil således ha en sterkt uthulende effekt på en meget tydelig bestemmelse i kommuneplanen.

Etablering av en ny selvstendig boenhet vil uansett være avhengig av en dispensasjon i et LNF-område, uavhengig av om den ligger i eksisterende bolig eller i en frittliggende garasje som i denne saken.

Hensyn bak pbl. § 11-6 vedrørende arealformål og planbestemmelser blir vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon i denne saken, og vilkårene for å gi dispensasjon i medhold av pbl. § 19-2 er dermed ikke oppfylt.

I denne saken har Fylkesmannen i Rogaland, som berørt uttalemyndighet, 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.

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. 921/18 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 24 bnr. 14 - Uttale til dispensasjon - påbygg bruksendring garasje

HTM sak 58-19

HTM sak 41-19

Klage

Avslag

Søknad om tillatelse

Søknad om dispensasjon

Situasjonskart

Tegning

Uttale nr. 1 landbruk

Uttale nr. 2 landbruk

Saksframlegg



Sakshandsamar: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
108/20	Hovedutvalg teknisk og miljø	13.10.2020

Gnr. 21 bnr. 17 - Riving og nybygg enebolig og garasje - Stavagarden - klagebehandling

Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 87/20.

Saken oversendes Fylkesmannen i Rogaland for klagebehandling.

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

- I delegert sak nr. 87/20 ble det gitt avslag på søknad om riving og oppføring av ny enebolig. Avslaget ble hjemlet i plan- og bygningsloven § 11-6, vedrørende arealanvendelsen i kommuneplan (LNF).
- Vedtaket ble påklaget i brev datert 24.02.2020.
- I HTM-sak nr 57/20 ble det vedtatt befaring.
- Befaring ble avholdt på HTM-møte den 09.06.2020, og det ble fattet følgende vedtak:

«Hovedutvalg teknisk og miljø anbefaler dispensasjon fra PBLs § 31-5, slik at eksisterende gammelt hus kan rives. Hovedutvalg teknisk og miljø gir også dispensasjon fra PBLs § 11-6, slik at nytt hus, tilpasset dagens standard, kan reises.

Begrunnelse for dispensasjonen.

Hovedutvalg teknisk og miljø mener her at med samme antall hus på eiendommen, vil ikke forholdene på stedet endres vesentlig, hverken reguleringsplan eller andre forhold. Hovedutvalg teknisk og miljø anser her fordelene vesentlig større enn ulempene, ved å dispensere her.

Saken oversendes fylkesmannen for uttalelse.»

- Saken ble oversendt for uttale til Fylkesmannen i Rogaland og Rogaland fylkeskommune.

Klagen

I klagen fremkommer det følgende hovedpunkter:

- « I dispensasjonssøknaden er det lagt vekt på at tiltaket er en erstatningsbolig og at kommuneplanens bestemmelser pkt. 9.1 åpner for at det på eksisterende bebygde boligeiendommer i LNF-områder kan oppføres nybygg med samlet BYA på inntil 200 m² ved riving av eksisterende bolig.»
- « Landbruksavdelingen viser til at det i byggesak fra 2002/2003 ble fastslått at det ikke var behov for to boliger på eiendommen siden det ikke var selvstendig landbruksdrift. I forbindelse med oppføring av nytt bolighus ble det imidlertid ikke stilt krav om riving av eksisterende eldre bolighus og det vises til at dette ble begrunnet med at denne ikke lenger var egnet som bolig, men skulle kun brukes til utleie og turisme.»
- « I både prinsippøknad, for å avklare dispensasjonsspørsmålet, og i byggesøknaden fra 2003 søkes det om å føre opp «gardshus nr. 2» på eiendommen og altså ikke en erstatningsbolig. Med andre ord er det gitt tillatelse til hus nr. 2 på garden og vi mener at det er dette man må forholde seg til. At det gamle våningshuset skulle ha en begrenset bruk, hvor det kun skal nyttes til utleie eller turisme, er ikke lagt til grunn eller satt som vilkår i vedtaket fra HTM.»
- « Kommunen legger til grunn at boligen har en verneverdi og er SEFRAK-registrert. Kommunen viser til at eierne i sin tid selv hevdet at verneverdien var så stor at de ikke ønsket å rive det. Det vil være feil å hevde at eierne ikke ønsket den gamle boligen revet utelukkende på grunn av verneverdien og viser til at det var flere argumenter som ble lagt til grunn når saken var til behandling tilbake i 2003. «
- « Det er riktig at det i klage på vedtaket ble vist til at «gamlehuset» både hadde en viss verneverdi og at det kunne nyttes til f. eks. utleie for såkalt gardsturisme på sommerstid. Det er imidlertid viktig å merke seg at dette kun var ett av flere eksempler som ble brukt i argumentasjonen for ønsket om å beholde den gamle boligen.»
- «Når kommunen viser til at standarden på det gamle huset var dårlig i 2003 vil det nå, 17 år senere, være behov for en vesentlig rehabilitering for å fortsatt sikre bruk. En slik rehabilitering kan ikke verken anbefales, eller være kostnadssvarende, og man sitter da igjen med at riving og nybygg tilnærmet vil være det eneste alternativet man har.»
- « At den del av tomta som omsøkt bolig plasseres på er definert som innmarksbeite vil være en ren teoretisk påstand, hvor det er svært tydelig på tomta at dette ikke har vært beiteareal på svært lang tid.»

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Uttale Fylkesmannen i Rogaland

I uttalen fremkommer følgende:

« Søknaden om å erstatte eksisterende bolig nr. 2 med en ny er ikke i tråd med LNF-formålet i kommuneplanen da bygningen ikke er tilknyttet et driftsmessig behov. Saken må derfor behandles som en dispensasjon.

Det er ikke nok at bare hensynet bak arealformålet det blir dispensert fra, eller hensyna i formålsbestemmelsen i loven, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon, etter en samlet vurdering, være klart større enn ulempene.

Det er fulldyrka jord og innmarksbeite på alle sider av tunarealet hvor ny bolig ønskes oppført. Dette innebærer at hensynet til landbruket skal ha høy prioritet ved vurdering av arealbruken i dette område. Foreslått erstatningsbolig blir delvis lagt inn på areal registrert som innmarksbeite i NIBIOS gardskart AR5. Slik søknaden fremstår erstatter ikke erstatningsboligen en eksisterende boligbruk, det fremgår av søknaden at den eksisterende boligen har vært brukt til gårdsturisme.

Vi fraråder derfor søknaden, med bakgrunn i at nyoppføring ikke erstatter en eksisterende bygningsbruk, samt at tiltaket vil bidra til nedbygging av innmarksbeite. Oppføring av erstatningsbolig vil derfor forsterke en boligbruk i LNF-område, uten nødvendig tilknytning til

landbruksdrift.»

Det vises for øvrig til uttalen i sin helhet.

Uttale Rogaland fylkeskommune

«Ut fra våre arkiver, flyfoto og andre kartgrunnlag ser fylkesrådmannen ikke at omsøkte tiltak kommer i konflikt med kjente automatisk freda kulturminner. Vi gjør oppmerksom på at deler av eiendommen har et høyt potensial for hittil uregistrerte kulturminner og at fremtidige inngrep i grunnen her vil utløse krav om en arkeologisk registrering før tiltak kan iverksettes (se vedlagt kart). På befaringen opplyste grunneier og tiltakshaver om at det ikke er planlagt inngrep i dette arealet i forbindelse med omsøkt boligbygging. Vi har derfor ingen merknader til det omsøkte tiltaket med tanke på automatisk freda kulturminner. Fylkesrådmannen understreker at selv om det pr. i dag ikke kjennes automatisk freda kulturminner i tiltaksområdet, må eventuelle funn ved gjennomføringen av tiltaket straks varsles fylkesrådmannen, og alt arbeid stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert/nærmere dokumentert funnet, jfr. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

Bolighuset er ifølge SEFRAK-registeret bygget i siste kvartal av 1800-tallet, og ble den gang (1987) vurdert å ha vernekategori B. I kommunens kulturminneplan er vernekategori satt til C. Huset har stått ubebodd i flere år, har få originale bygningsdeler igjen i eksteriør og har svært lav takhøyde inne. Det vurderes imidlertid ikke å være i så dårlig stand at det ikke er mulig å restaurere. En eventuell restaurering ville likevel krevd høy grad av materialutskifting, antikvarisk tilbakeføring av bygningsdeler og tilpassing til akseptabel boligstandard. Fylkesrådmannen støtter kommuneantikvars vurdering og har fra et kulturvernsperspektiv ingen vesentlige merknader til eventuell riving av bolighuset.»

Det vises for øvrig til uttalen i sin helhet.

Kommuneantikvar har følgende uttalelse i saken:

«Huset og driftsbygningen er plassert i kategori C (SEFRAK), som er laveste kategori. Huset har svært få originale bygningsdeler, men har bevart sin grunnform. Etter våre opplysninger har Rogaland fylkeskommune plassert huset i vernekategori B. Saken bør derfor sendes dit for uttale. Eiendommen har et registrert automatisk fredet kulturminne. I tillegg krysser en eldre veg eiendommen. Denne vegen er påvist automatisk fredet frem til Stavavegen på nordsiden av eiendommen. Det er sannsynligvis samme vegfar som fortsetter sørover og det bør vurderes hvilken vernestatus denne vegen bør ha videre. Dette må avklares av Rogaland fylkeskommune.»

Kommunens landbrukskontor har gitt følgende uttalelse:

«Det er ingen aktiv landbruksdrift på eiendommen og jordbruksareal er leid ut til bruk med aktiv landbruksdrift. I følge søknaden som landbrukskontoret har fått til uttalelse, utgjør berørt areal ca. 0,3 dekar innmarksbeite. Omsøkte bolig vil ligge på arealer som er definert som innmarksbeite. Siden dette ikke er en bygning som oppføres i tilknytning til landbruksdriften på eiendommen, er det nødvendig med en egen søknad om omdisponering av jordbruksareal etter jordloven § 9 for dette tiltaket, dersom det gis byggetillatelse til bolig her.

Nåværende eiere overtok ervervet eiendommen i 2002. Da de overtok eiendommen hadde det ikke vært selvstendig landbruksdrift på eiendommen på flere år, og de har heller aldri selv drevet jordbruksarealet selvstendig. Etter overdragelsen i 2002 ble det fastslått av både kommunens landbruksavdeling og fylkesmannens landbruksavdeling at det ikke var behov for to boliger på eiendommen ut fra en landbruksfaglig vurdering. I forbindelse med oppføring av nytt bolighus på eiendommen i 2003 (02/4168) etter eierskiftet, ble det imidlertid ikke stilt krav om riving av eksisterende eldre bolighus. Dette ble begrunnet med denne ikke lenger var egnet som bolig, men skulle kunne brukes til utleie og turisme. Det er dette bygget det nå søkes om erstatningsbolig for. Siden det fremdeles ikke er selvstendig drift på eiendommen, og eiendommens arealgrunnlag ikke

tilsier at det pålegges boplikt i forbindelse med framtidig eierskifte, finnes det heller ikke nå behov for to boliger på gnr. 21, bnr. 17.

Bosettingshensynet er ikke truet i området Stava – Ferkingstad, og det finnes ledige regulerte og uregulerte boligarealer ikke langt fra omsøkte eiendom.

Ut fra en landbruksfaglig vurdering vil kommunens landbruksforvaltning på det sterkeste frarå oppføring av erstatningsbolig på gnr. 21, bnr. 17, på grunn av at dette eldre bolighuset ikke lenger er å regne som en bolig, men skal brukes kun til utleie og turisme, at driftsenheten på ingen måte fyller de strenge krav som stilles til behov for to boliger på en landbrukseiendom og jordvernens hensyn.»

Vurdering

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

Eiendommen ligger i et område som er avsatt til landbruk, natur og friluftsområde (LNF) i kommuneplanen. I slike områder skal bygging/deling kun gjennomføres i tilknytning til stedbunden næring.

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.

De generelle hensyn bak at et område avsettes til LNF-formål er å ivareta landbruksproduksjon og /eller sikre naturområder med spesielle naturkvaliteter og/eller spesiell betydning for friluftslivet.

I klagen er det vist til at tiltaket er en erstatningsbolig, og at kommuneplanens bestemmelser pkt. 9.1 åpner for at det på bebygde boligeiendommer i LNF-områder kan oppføres nybygg med samlet BYA inntil 200 m².

Kommunalsjef teknisk viser til at pkt. 9.1 i kommuneplanens bestemmelser gjelder for boligeiendommer, og omsøkte eiendom er en landbrukseiendom. Bestemmelsen er dermed ikke aktuell eller relevant for omsøkte bolig. Det bemerkes imidlertid at omsøkte prosjekt uansett ikke ville kunne blitt oppført i samsvar med pkt. 9.1, da bestemmelsen tillater BYA inntil 200 m², omsøkte bolig overskrider dette betraktelig, da ny bolig er søkt oppført med en BYA på 332 m².

I klagen vises det til at det i 2003 ble søkt og om godkjent gardshus nr. 2 og ikke et erstatningshus, samt at momenter knyttet til verneverdi og gardsturisme bare var en del av argumentasjonen.

I 2003 ble det gitt avslag på søknad om oppføring av gardshus på eiendommen. Avslaget ble gitt på bakgrunn av at behovet for gardshus nr. 2 ikke var tilstede. Avslaget ble påklaget og hovedutvalget for tekniske saker gav dispensasjon for tiltaket. Klagen på avslaget ble i hovedsak begrunnet med at « For det første vil det være av verneverdiinteresse å bevare gamlehuset. Dette kan da brukes på sommertid f. eks. til utleie for såkalt gårdsturisme. Nærhet til badestrand og rike havfiskemuligheter gjør dette til et svært populært tilbud som vil kunne gi gardsdriften gode og sterkt tiltrengte økonomiske tilskudd.»

Kommunalsjef teknisk forutsetter at argumentasjonen i klagen vedrørende bevaring og planlagt bruk ble lagt til grunn i hovedutvalgets vurdering av om det kunne gis dispensasjon, selv om det ikke ble satt vilkår knyttet til det. Det at en nå søker om å erstatte boligen som søker på det tidspunktet ville beholde på grunn av verneverdi anses som en utnyttelse av regelverket. Regelverk knyttet både til

dispensasjon og jordvern er også kraftig strammet inn siden 2003. Landbruksrådgiver i kommunen fraråder dispensasjon, og det veier tungt i dispensasjonsvurderingen.

Klager viser videre til at den del av tomta som omsøkt bolig plasseres på er definert som innmarksbeite er en ren teoretisk påstand.

Kommunens markslagskart viser at omsøkte bolig vil ligge på areal som er definert som innmarksbeite, dette gjelder ca. 0.3 da. Kommuneplanen sier at ny bebyggelse skal plasseres på ikke-produktive arealer. Eiendommen er del av et relativt stort og sammenhengende landbruksareal. En ny bolig her innebærer ytterligere økning av boligformål i et typisk landbruksområde. Selv om det ikke er et stort beiteareal som forsvinner, så vil det planerte uteområdet mot vest også ta landbruksareal. Området blir dag brukt til lager av høyballer. Klager viser til at plasseringen av høyballer her er tilfeldig og at det er enkelt å finne annet egnet sted for dette. Kommunalsjef teknisk mener imidlertid at tun og uteområder for bolig her utvides på bekostning av landbruksjord. Eksisterende bolig er opplyst å ha en BYA på 65 m², og ny bolig søkes oppført med en BYA på 332 m², det er altså en markant større bygning enn den som søkes revet.

I denne saken har Fylkesmannen i Rogaland, som berørt uttalemyndighet, 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.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Kommunalsjef teknisk kan ikke se at det i klagen er fremlagt nye momenter som skulle tilsi at vedtak i delegert sak nr. 87/20 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr 21 bnr 17 - Stavagården - Uttalelse vedrørende kulturminneforhold

Situasjonsplan med område med potensial markert.pdf

Gnr. 21 bnr. 17 - Uttale til søknad om dispensasjon fra fylkesmannen i Rogaland

Melding om politisk vedtak - klagebehandling gnr. 21 bnr. 17

Saksprotokoll

Saksframlegg

Saksprotokoll 19.05

KLAGE-PÅ-VEDTAK_87-20

Avslag

Uttale kommuneantikvar

Uttale landbrukskontor

Søknad om rammetillatelse

3_SØK-DISP_DISPENSASJONSSØKNAD_B1-DISPENSASJONSSØKNAD

4_SØK-DISP_DISPENSASJONSSØKNAD_B2-

TILLATELSE_SVV_DISPENSASJON_BYGGEGRENSE_SAK_19-325075

7_KART_SITUASJONSPLAN_D1-SITUASJONSPLAN_REV-2

8_TEGN_TEGNINGEKSISTERENDEFASADE_E8-FOTO_EKSISTERENDE_BOLIG

9_TEGN_TEGNINGNYFASADE_E4-FASADER_1-200_REV-2

12_TEGN_TEGNINGNYFASADE_E1-3D_ILLUSTRASJONER

2020.01.23 REDEGJØRELSE

SAK 2003

Oversiktskart



Sakshandsamar: Aage Steen Holm

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
109/20	Hovedutvalg teknisk og miljø	13.10.2020

Plan 5104 - Politisk prinsippavgjørelse - utvikling av fiskerinæring på Fosen

Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

Alternativ 1:

Hovedutvalg teknisk og miljø er positiv til omtalt fiskerinæringsvirksomhet med plassering på eiendommene gnr. 106/84 og 106/85.

Alternativ 2:

Hovedutvalg teknisk og miljø anbefaler videre planarbeid, men mener at omfanget av regulert drift må samsvare med dagens bygg og fysiske rammer. Dette innebærer at utvalget er positiv til kai med lagerbygg, men ber om at funksjoner som overnatting og kontor ikke tas med i planen.

Alternativ 3:

Hovedutvalg teknisk og miljø anbefaler at planarbeidet stanses. Det er ikke ønskelig å legge til rette for regulering av fiskerinæring på denne plasseringen.

23.08.18 ble det avholdt oppstartsmøte for ny detaljregulering av Varaneset Fiskekai på Fosen, gnr. 106/85 mfl. Eier og fisker, Øyvind Vaaga, ønsket å rive dagens eldre bygning som har vært brukt til lager av fiskeutstyr, og føre opp et nytt, noe større bygg i 3 etasjer med flere funksjoner, deriblant to bad, kjøkken, stue, flere soverom til mannskap og kontor for fiskeforetaket. Øyvind Vaaga besitter en fiskebåt på 42 fot og er registrert i fiskermanntallet.

Dette ønsket ble først fremmet som en byggesak, men da området ligger i strandsonen med LNFR-formål og var uregulert, og det nye bygget var større og med flere funksjoner enn dagens bygg, ble det fra administrasjonens side avgjort at dette måtte løses gjennom en reguleringsplan.

Det var flere hovedproblemstillinger som ved oppstart ble trukket frem ved planarbeidet:

- Regulering av fiskerinæringsvirksomhet i et LNFR-område, deriblant privatisering av strandsonen.
- Forholdet til næringsvirksomhet i forhold til Regional plan for areal og transport på Haugalandet: Plasseringen ligger langt fra andre funksjoner, kollektivtrafikk mv.
- Dårlig adkomstvei til området

- Miljøkonsekvenser og ev. negative effekter på nærliggende hyttebebyggelse

Ved innsending av planforslag første gang, ble også stormflo et tema. Dagens kai ligger godt under nivået for fremtidig havnivå, og kan bli berørt av stormflo også med dagens havnivå. Kommunen ble oppmerksom på problemstillingen etter at Fylkesmannen fremmet innsigelser til flere planer pga. bygging i flomsonen.

Kommunen var positiv til at det ble igangsatt et reguleringsarbeid med tanke på å regulere området til LNFR-spredd med formål «næring - heimkai for fiskebåt». I dette lå hensynet til at dagens fiskekai har vært bruk i lang tid, og at det i utgangspunktet ikke var tenkt å øke bruken av området, foruten å bedre tilrettelegge for mannskap og utstyr.



Illustrasjon 1: Tidsmaskinen.no, 1954: Sjøhuset fremst i bildet, litt til venstre for midten. Adkomstveien langs sjøen opp til kommunal vei bak huset i øvre, høyre hjørne.



Illustrasjon 2: Fiskekaien plassert i forhold til Røyksundet. Ved fiskekaien er det i luftlinje 110 m over til

nordsiden av sundet.

Ved innsending av planforslag, har administrasjonen derimot foreløpig ikke funnet planforslaget tilfredsstillende nok til å kunne anbefale det. Punktene vil bli listet opp lenger ned i saksfremlegget, men et sentralt spørsmål er hvorvidt eiendommen er egnet til å fungere med tanke på plassbehov, ønsket bruk og hensyn til omgivelser. Løsninger på dette kan være dyre å utarbeide, både på plannivå og byggesaksnivå.

Kommunens administrasjon, og forslagsstiller med fagkyndig, avholdt 20.08.20 et møte for å diskutere videre planarbeid. Gjennom godkjent referat i etterkant av møtet, ble det bekreftet at forslagsstiller ønsker å løfte saken til politisk nivå for å få en prinsippavgjørelse på hvorvidt ønsket drift (og dermed reguleringsplan) oppfattes som ønsket i dette området.

Administrasjonen ser at en slik prinsippavgjørelse kan gi, både administrasjonen og høringsparter ved offentlig ettersyn, en avklaring av virksomhetens plassering og omfang – og kan dermed danne grunnlag for å gå videre med andre faglige problemstillinger som må løses før et ev. planforslag kan legges frem til politisk behandling. Dersom politisk nivå mener at plassering i forhold til naturgitte utfordringer og omfang ikke bør reguleres i dette området, er det er fordel for forslagsstiller å få saken avsluttet allerede nå.

Beskrivelse av området

Området utgjør to eiendommer (gnr. 106/84 og 106/85) og ligger på Varaneset, nordvest på Fosen. Rett nord for kaien er Røyksundets vestlige løp, og rett nord for denne ligger de nye, etablerte hyttefeltene vest på Røyksund. Fra kommunal vei er det ca. 120 meter privat fellesvei ned til kaien og dagens, eldre bygning. Veien er en smal grusvei og ligger på en annen eiers grunn. Denne eieren har ikke ønsket å regulere adkomstveien til kaien, selv om forslagsstiller har veirett til bruk av veien. Langs sjøen går veien under nivå for fremtidig havnivåstigning.



Illustrasjon 3: Fiskekaaien ligger i øvre venstre hjørne og består av to eiendommer (106/84 og 106/85). Tiltakshaver og eier bor i huset på fraskilt eiendom, nede i høyre hjørne av bildet. Her ligger også kommunal vei.

Forslagsstiller og eier av fiskekaaien, bor selv der kommunal vei går over til privat fellesvei. Det er herfra han i dag driver «kontorvirksomheten» for båten. Sjøppel fra båt/kai fraktes opp til hans private hus.

Selve kaaien består av en kai, en uisolert fiskebrygge på 2 etasjer der andre etasje har skråtak (se illustrasjon 4 under). Den brukes i dag til å lagre utstyr, garn mv. Utenfor kaaien ligger en flytebrygge. Adkomstveien fortsetter forbi forslagsstillerens eiendom og ender i et naust bortenfor, som eies av andre (gnr. 106/86).

Forslagsstiller/fagkyndig sin beskrivelse av dagens og fremtidig drift

Nåværende eier er 3. generasjon og har fiskekvoter frem til 2032. Det har vært fiske fra denne kaia i manns minne. Det har tidligere vært en del av fiskebruk. Dette er nå delt i flere deler, nåværende eier er bosatt på stedet, men boligen har et annet gårds og bruksnummer. Det er altså sterke tradisjoner for fiske fra denne havnen. Dersom det fortsatt skal drives fiske fra denne kaaien etter at kvotene går ut om 12 år, må det legges til rette for mer moderne drift for at det skal være aktuelt at noen overtar driften.

Det er 1 båt som tilhører eier av kaaien og sjøhuset, denne har heimkai her. Det er 4 foretak som driver med samfiske. 4 båter bruker anlegget hyppig, og det kan være inntil 5 båter ved land samtidig. De fisker sild, makrell, brisling og torsk langs hele kysten. De har 5 mann ansatt totalt på båtene, og mannskapet kan variere antall, eksempelvis 2+3 på båter. Fisken leveres til mottak, eller hentes på kai med 7,5 tons lastebil ved mindre mengder.

Det er opparbeidet kaianlegg med brygge, flytebrygge og sjøhus. Sjøhuset er av eldre dato og er ikke

tilpasset moderne drift. Det jobber færre på båtene og med tyngre utstyr, så man er helt avhengig av å kunne komme inn og ut av lager med mekanisk løfteutstyr. Krav til innkvartering når man er i havn er også blitt større, hittil har man basert seg på lugarene i båten. Det ønskes å kunne tilby mannskap bedre innkvartering når båten ligger til kai.

Overnatting til beredskap og drift:

Beredskap f.eks i forhold til vær og vind, tider de går ut eller kommer til land, er ikke regelmessig og svært sesongbetont. I driftsrom/stue kan det skje reparasjon av nøter og garn. Lager i 1. etasje er hovedsakelig til verktøy og ting som benyttes i drift, og vil tåle at sjøvann trenger inn i bygget ved stormflo. Kontorarbeidet i forbindelse med driften blir i dag gjort i fra hjemmekontor. Det er ønskelig å samordne denne funksjonen med resten av driften.



Illustrasjon 4: Ønsket nytt bygg til venstre, dagens bygg til høyre. De skrå veggene nederst er tilsvarende andre bygg i umiddelbar nærhet.

Arealformål i kommuneplanen – og hva arealformålet kan romme

Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNFR-formål. Arealformålet LNFR betyr landbruk, natur, friluftsliv og reindrift, og er i utgangspunktet et formål som ikke tillater utbygging av noe slag. Unntak er nødvendige bygg og tiltak for primærnæringene (landbruk, fiske, reindrift), selv om formålet ikke innebærer at alt kan tillates innenfor formålet uten regulering eller tillatelser etter annet lovverk.

Fiskerivirksomhet innenfor LNFR-formålet er først og fremst ment som gårdstilknyttet fiskeri, med andre ord et tradisjonelt fiske i kombinasjon med gårdens landbruksdrift. Dette innebærer at fiskerivirksomhet innenfor LNFR-formålet skal ta utgangspunkt i en gårdseiendom (landbrukseiendom). Dagens eier av fiskebåt og fiskekaien utgjør imidlertid ikke en landbrukseiendom i lovens forstand. Både bolighuset og fiskekaien er utskilt fra opprinnelig gårdseiendom, og må i dag regnes som bebygd eiendom på lik linje som vanlige bolig-, fritidsbolig- og nausteiendommer. I tillegg er driften, slik som beskrevet over, preget av å være et foretak der også flere ansatte deltar, også i et samfiske med andre båter. Heimkaien får dermed funksjoner som mannskapsforpleining/overnatting og kontor i tillegg til lager for fiskeutstyr, og er mer å sammenligne med et nærings-formål i plansammenheng.

I kommuneplanens arealdel er det imidlertid en bestemmelse som åpner opp for at eksisterende fiskerivirksomhet kan tillates. Planbestemmelse kap. 9.1. pkt e sier:

«Nye bygg og anlegg tilknyttet landbruks- og fiskerivirksomhet skal i hovedsak plasseres i tilknytning til eksisterende tun/bebyggelse. Bare i de tilfeller det ikke er hensiktsmessig å plassere bygning eller anlegg i tilknytning til eksisterende tun kan annen plassering vurderes.»

Kapittel 9.1 har overskrift «Eksisterende bebygde bolig- og fritidseiendommer i LNF-områder», noe som stemmer dårlig med bestemmelses ordlyd over, da fiskeri ikke ligger under bolig- og fritidseiendommer. Administrasjonen har likevel lagt vekt på at det åpnes for fiskerivirksomhet innenfor LNFR-formålet i kommuneplanens arealdel. Ordlyden gir dog inntrykk av at plassering skal

skje i tilknytning til eksisterende tun/bebyggelse, noe som nok henspeiler på et gårdstun, med andre ord landbruksrelatert drift.

Selv om det er eksisterende fiskerivirksomhet på stedet, innebærer ikke dette at krav til miljø, arealdisponering og sikkerhet kan ses bort fra. At dagens drift naturlig har utviklet seg i omfang (båttørrelse, samfiske, mv.) uten at det har vekket oppmerksomhet fra kommunen eller andre myndigheter, gir ikke automatisk rett til å befeste bruken gjennom en ny reguleringsplan.

Mer om LNFR-begrepet

I veileder fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet og Landbruks- og matdepartementet til LNFR-formålet - «*Gården som ressurs. Bygge- og anleggstiltak i og i tilknytning til landbruk – forholdet til plan etter plan- og bygningsloven*» (2017) - er det listet opp kriterier som må være oppfylt for at tiltaket skal inngå i LNFR-formålet:

- Tiltaket er knyttet til produksjon på garden eller det behovet garden har for varer og tjenester, eller
- det er nødvendig i forbindelse med annen næringsvirksomhet knyttet til jordbruk, skogbruk, reindrift, yrkesfiske eller lignende.
- Virksomheten er basert på og tilpasset gardens eget ressursgrunnlag, for eksempel bruk av fôr, planter, trær, blomster, frukt, grønnsaker og andre råvarer produsert på garden samt videreforedling og/eller salg av disse.

I tillegg bør følgende kriterier vektlegges:

- Tiltakets virkninger for jord- og skogsdrift, reindrift eller annen primærnæring, herunder nedbygging av dyrka eller dyrkbar mark
- Tiltakets størrelse og volum i forhold til omgivelsene.
- Tiltakets virkninger for natur- og kulturlandskap, naturmangfold, friluftsliv, kulturminner, vannforvaltning, trafikk, naboer, estetikk og gardstun.
- Om virksomheten kan innpasses i eksisterende bygninger eller om det kreves nybygg.
- Om tiltaket ligger i pressområder eller fraflyttingsområder.
- Om tiltaket er i samsvar med hensynssoner og kommuneplanens mål eller strategier for utbyggingsmønster, tettstedsavgrensning, jordvern eller andre forhold.
- Tiltakets virkning når det gjelder støy, forurensning, drikkevann, visuelle eller estetiske forhold, mv.
- Om tiltaket er tenkt plassert i område utsatt for fare eller risiko, eller om tiltaket i seg selv kan utgjøre fare eller risiko.
- Om virksomheten faller inn under reglene om konsekvensutredning

Kulepunkt 2 åpner altså for tiltak nødvendig for yrkesfiske, mens tilleggskriteriene setter begrensninger i forhold til fare/risiko, forurensning, visuelle forhold mv.

Videre står det i veilederen (side 10):

Det uttrykkes i forarbeidene Ot. prp. nr. 32 (2007-2008) side 215: «Med gårdstilknyttet næringsvirksomhet menes næringsvirksomhet som drives på den enkelte gård, og er basert på gårdens ordinære ressursgrunnlag som driftsenhet.» Det presiseres på denne bakgrunn at leiejord er en del av begrepet «gårdens ressursgrunnlag». Og videre i siste avsnitt:

Vurderingskriteriene må brukes i den skjønsmessige vurderingen. En fradeling, hvor den nye enheten utelukkende skal brukes til noe annet enn landbruksvirksomhet, er ikke i tråd med LNFR-formålet.

Administrasjonen antar at heimkaia i sin tid var en heimkai til en gårdseiendom (med

landbruksdrift), og at det fra denne kaien ble drevet yrkesfiske i kombinasjon med landbruk. I dag er – som beskrevet over – både kai og bolighus til fisker Øyvind Vaaga fradelt som enkelteiendommer, og inngår ikke i en landbrukseiendom med landbruksdrift. Yrkesfisket har økt i omfang og består av samfiske med flere andre båter, med innleie av mannskap i fellesskap mellom båtene.

Løsningen er derfor å regulere området som LNFR-spredd med formål «næring – heimkai for fiske». Dette mener administrasjonen altså ikke nødvendigvis er i tråd med overordna plan (LNFR, ikke LNFR-spredd).

Et sentralt element i dette er at en reguleringsplan som åpner opp for «fiske fra heimkai», rent juridisk vanskelig kan regulere hva «heimkai» er, all den tid den ikke er tilknyttet en gårdseiendom. Selve fiskekaien er utskilt som egen eiendom. Dagens eier kan i prinsippet selge fiskekaien til en annen fisker som ikke har bosted i nærheten. Ordet «heimkai» vil dermed ha liten juridisk betydning, slik at en regulering til fiskenæring her i prinsippet åpner opp for fremtidig fiskenæring på stedet, uavhengig av eiers tilknytning til området.

Kommunens holdning til reguleringsformål, og respons fra offentlige myndigheter

For at både forslagsstiller og kommunen skulle ha bedre oversikt over berørte offentlige myndigheter sin holdning til regulering av nytt bygg med flere funksjoner, ble det i oppstartsmøtet gjort klart at forholdet måtte beskrives ved varsling av planoppstart. Administrasjonens anbefaling av «LNFR-spredd næring – heimkai for fiske», var et signal både til offentlige myndigheter og forslagsstiller, om at kommunen ikke ønsker at området i ettertid skal kunne bruksendres til eksempelvis fritidsboligformål. Under følger innspill fra de viktigste offentlige myndighetene:

1. Rogaland fylkeskommune – regionalplanavdelingen

«Fylkesrådmannen er enig i kommunens vurderinger rundt arealformålet. Vi anbefaler at planområdet videreføres som LNFR-areal, men at det knyttes konkrete bestemmelser til fiskevirksomheten (jf. Kommunens forslag «heimbrygge for fiskebåt»). Bestemmelsene bør

sikre at området benyttes i henhold til arealformålet, her forstått som stedbunden næring knyttet til lokale naturressurser. Det er viktig at bygningene fremstår som et sjøhus med tilhørende kontor/soveplass tilpasset fiskerivirksomheten, og dermed underbygger arealformålet.

Strandsonen er viktige ressurser i regionens totale natur- og landskapsverdi.

Fylkesrådmannen ber det videre planarbeidet å sikre at hensyn til slike verdier blir godt ivarettatt, både gjennom estetisk tilpasning og redusere konsekvenser av fysiske inngrep.

Videre bør planarbeidet utrede planens konsekvenser for områdets tilgjengelighet for allmenn ferdsel i strandsonen (unngå privatisering), herunder vurderinger av plassering og omfang av parkeringsplasser.»

2. Fylkesmannen i Rogaland

«Av søknaden går det fram at det ligg eit eksisterande sjøhus på eigedomen som skal rivast og at nye tiltak ønskes oppført i forbindelse med fiskerinæring. Det går ikkje fram av saka kva som er eksisterande og planlagde dimensjonar på sjøhuset. Fylkesmannen støtter kommunen si tolking av «fiskeriverksemd» og at kommuneplanens føresegner for naust/sjøbod må være retningsgivande for omsøkt tiltak. Vidare er me einig med kommunen om at området ikkje bør regulerast til kontor/næringsverksemd.

At det eksisterer eit sjøhus på tomta i dag kan vera konfliktdempande i forhold til eit nytt sjøhus som overgår kommuneplanens føresegner om storleik. Det er såleis viktig at tiltaket ikkje legg til rette for fritidsbustad-/bustadføremål og at sjøhuset i utforming og storleik ikkje overgår det som er absolutt nødvendig for eit arbeidsrelatert sjøhus.

Omsøkt eigedom ligg innanfor kystheilandskapet på Haugalandet, som er eit regionalt viktig landskap. I vidare planarbeid må det føreligge ein vurdering etter naturmangfaldlova §§ 8-12, og natur- og landskapsverdiar i området må sikrast.»

3. Fiskeridirektoratet

«Det er ikke registrert fiskeri - eller havbruksinteresser i form av fiske - og låssettingsplasser, viktige naturtyper, gytefelt, oppdrettsanlegg mv. i nærhet av planområdet, som på bakgrunn av det forelagte planvarselet vil kunne bli nevneverdig negativt berørt av aktuelle tiltak som følger av planen . Tvert imot vil vi anse det som bra å tilrettelegge for tiltak som bidrar til bærekraftige og samfunnsøkonomisk lønnsomme løsninger samt sikrer sysselsetting og bosetting i kystsamfunn. Forutsetningen er selvsagt, som kommunen selv er inne på, at planen rendyrker for tiltak som er forenlig med fiskerivirksomhet. Det vil også kunne være hensiktsmessig å inkludere kai, brygge, fortøyning o.l. i planen, slik kommunen også selv er inne på.»

4. Kystverket

«Ved planlegging i sjø må det tas hensyn til sjøvertsferdsel, og det er derfor viktig at det ikke planlegges tiltak/ aktiviteter som kan komme i konflikt med fremkommeligheten i sjøområdet. De tiltak som planlegges etablert må dimensjoneres slik at de kan motstå påregnelig drag og bølgeslag i området. Det må tas med i planbestemmelsene at tiltak som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser skal godkjennes av havnemyndighet.»

5. Karmsund havn IKS:

«Karmsund Havn I KS har ikke merknader i denne omgang, utover at det ved planlegging i sjø må tas hensyn til sjøvertsferdsel, og det er derfor viktig at det ikke planlegges tiltak/aktiviteter som kan komme i konflikt med fremkommeligheten i farleden.»

Som det går frem av høringssvarene, er det ingen store motforestillinger til planlagt tiltak slik det ble beskrevet ved planoppstart, og at administrasjonens anbefaling om å knytte virksomheten til formålet «LNFR-fiske fra heimkai» støttes. Det er gjort noen forbehold om størrelse og å unngå unødvendig privatisering av strandsonen. Det må imidlertid presiseres at verken kommunen eller offentlige myndigheter er blitt gjort oppmerksom på ved planoppstart at det drives samfiske med flere båter, og at flere av disse innimellom ligger til kai samtidig. Dette kan få konsekvenser, både mtp. planområdet (areal avsatt til båter ved kai), støy, miljøkonsekvenser og trafikk til/fra fiskekaien.

Andre forhold

Brannvann:

Det er brannkum noe lenger øst for fiskekaien, men det er ikke kjørevei mellom brannkum og fiskekaien. I veiledningen til Haugland brann og redning IKS, skal det være maks 25 m fra brannkum til dit brannbilen står parkert, og videre maks 50 m brannslangeutlegg til bygning. Siden brannbilen ikke kan kjøre nærmere enn der brannkummen ligger, er avstanden mellom brannkum og bygning ca. 60 meter. Administrasjonen har sagt at – dersom avstanden er akseptabel for brannvesenet – må det reguleres en ferdselskorridor fra brannkum til fiskekaien over andres eiendom, som hindrer at denne korridoren blir sperret eller bebygd i fremtiden. Dette er ikke så langt fulgt opp av forslagsstiller.



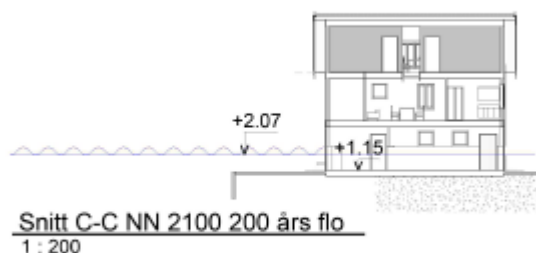
Illustrasjon 5: Nærmeste brannkum vises med rød prikk på kaiområdet til høyre i bildet. Herfra må brannslange strekkes over flere private eiendommer for å nå bort til fiskekaien. Luftavstand er ca. 60 m.

Fosen kan nås av brannvesenets tankbil innen akseptabel tid, og dette kan være et argument for å tillate bruk av tankbil. Antall tankbiler er imidlertid begrenset, og vannmengden som en tankbil tar med seg er også begrenset. Tankbil er først og fremst ment som en mulig førsteinnsats i slukkejobben, før annet utstyr kobles på. Dersom nytt bygg kun hadde vært et lagerbygg, ville administrasjonen vært mer positiv til bruk av tankbil. Men med tanke på at bygget skal romme oppholdsrom og flere soverom for mannskap og kontor, mener administrasjonen at dette ikke er tilstrekkelig av sikkerhetsmessige årsaker. Brannvesenet ønsker ikke at kommunen planlegger for pumping av sjøvann (saltvann) som premiss for slukking. Pumping fra sjø er heller ikke uproblematisk. Dette innebærer at en brannbil må ha en parkering helt inntil sjøkanten (men langt nok unna den brennende bygningen), og at det ikke er mye tang, båter e.l. nedenfor der brannbilen skal pumpe opp vann. Dette må det i så fall avsettes plass til, og er det en løsning administrasjonen ikke anbefaler.

Næringsbebyggelse har (over et visst omfang) i forskrift krav om 50 l/s med slukkevann, mens vanlig boligbebyggelse har krav om 20 l/s. Det er et skjønnsspørsmål om hva planlagt bygg (lager, overnatting og kontor) skal defineres best som, men administrasjonen heller til at 20 l/s er dekkende. Dersom kravet er 50 l/s, vil dagens brannkum i nærområdet ikke kunne gi tilstrekkelig slukkevann.

Stormflo:

Tilbakemelding fra Fylkesmannen vedrørende stormflo tilsier at det ikke bør legges til rette for virksomheter som berøres av fremtidig havnivåstigning. Da hele planområdet blir berørt av 200-årsflom (opp til ca. 90 cm på bygg i 1. etasje), mener administrasjonen at området ev. må løftes for å unngå stormflo. Adkomstvei utenfor planområdet ligger for øvrig også innenfor samme flomsone.



Illustrasjon 6: Innsendt illustrasjon over flomsone med bølger ved 200-årsflom og fremtidig havnivåstigning. Vannet vil gå 92 cm opp på veggen i 1. etasje. I tillegg kommer bølger.



Illustrasjon 7:

Til venstre: Havnivå i dag (år 2000) med 200-årsflom. Flomvannet går 12 cm over kaikanten. I tillegg kommer bølger.

Til høyre: Havnivå år 2100 med normal flo (ikke stormflo). Havnivået går 35 cm under bygning. Med bølger ligger de omtrent på høyde med bygget.

Forslagsstiller argumenterer med at stormflo kun skjer unntaksvis, og at drift på fiskekaien kan tilpasses dette. Det planlegges også at første etasje i bygget skal tåle sjøvannsinntrengning og at funksjoner i denne etasjen tåler vann. Unntaket er et planlagt baderom, som må ha vann-sperring for å unngå inntrenging av vann.

Administrasjonen ser at dagens drift nok kan tilpasses stormfloforholdene som er i dag. Men med fremtidig havnivåstigning, vil vannet nå 90 cm opp på første etasje ved stormflo, og dekke hele planområdet inklusiv adkomstvei. Erfaringsmessig ser vi også at 200-årsflommer/stormflo oppstår hyppigere. Administrasjonen er tvilende til at dette er forenlig med å legge til rette planmessig for en fiskerivirksomhet som inkluderer personopphold (også overnatting) og kontor, inklusiv parkering, varetransport og renovasjon. Signaler fra Fylkesmannen i andre plansaker er at arealer for opphold ikke skal planlegges i flomsone. Det er ikke avklart hvorvidt et bygg vil kunne stå i mot kreftene ved påkjennning av slike vannmasser. Også adkomstveien langs sjøen vil antakeligvis bli kraftig ødelagt.

Å løfte hele området er, foruten at det er svært kostbart, også vanskelig, da det innebærer at en lengre strekning av adkomstveien må løftes (som igjen krever utfylling i sjø), samt at naboeiendom (106/86, som har adkomst via fiskekaien) vil få en bratt adkomst hvis ikke denne også løftes. Fra administrasjonens side har dette vært et argument for å være negativ til planlagt virksomhet innenfor planområdet.

Trafikale forhold:

Adkomstveien fra kommunal vei ligger på en annen grunneiers eiendom. Forslagsstiller har veirett til sin fiskekai, men administrasjonen er usikker på om denne rettigheten rent juridisk også vil gjelde for den bruk som reguleringsplanen legger opp til (overnatting mv.). Grunneier av adkomstveien har ikke ønsket å regulere veien ned, men godtatt at den brukes slik den ligger i dag. Normalt sett krever kommunen at adkomstveier til bebyggelse skal reguleres. Dette gjelder ikke minst for å sikre adkomst for eksempelvis renovasjon, selv om tiltaket ikke medfører kommunal renovasjon.

Siden det i dag fraktes ut varer med liten lastebil, vil renovasjonsbilen kunne komme seg ned, men veistandarden er dårlig. Parkering for virksomhetens ansatte (på fiskebåtene) er løst ved å parkere ute på kaiområdet. Slik illustrasjonen under viser, er det trangt. Administrasjonen er heller ikke sikker på om brannvesenet kan godta adkomstvei med snuplass så tett opp mot en ev. brennende bygning.



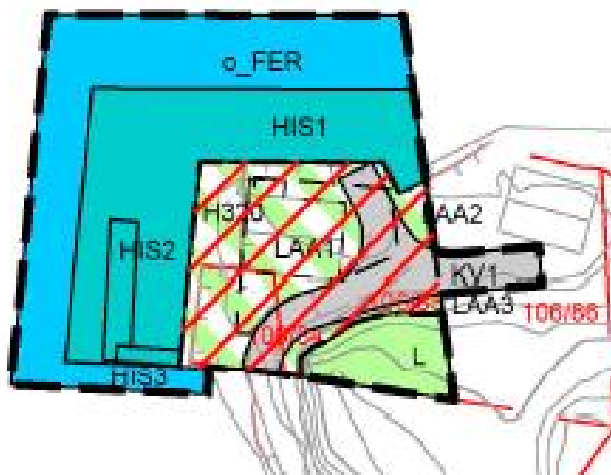
Illustrasjon 8: Innsendt illustrasjonsplan for tenkt løsning. Snuvass skjær delvis på naboeiendom, i overenskomst med eier. Parkeringsplasser for fiskekaien legges ut på selve kaien, både i vest og i nord. På ledig kaiareal skal det være rom for lasting og lossing av varer fra båt.

Regional plan for areal og transport på Haugalandet (ATP):

Det er ikke satt av områder for næring i området. I utgangspunktet skal næring legges nærmere tettsteder. Imidlertid står det at det skal være «rett næringsvirksomhet på rett sted». Videreføring av eksisterende «heimbrygge» for fiskebåt og mannskap kan gi tolkningsrom for å være i tråd med den regionale planen.

Dagens faktiske bruk:

Ved innsendt planinitiativ som grunnlag for oppstartsmøte og kommunens positive holdning til reguleringsarbeid, la forslagsstiller til grunn at han ønsket tilrettelegging for et noe større bygg enn dagens bygning og med flere funksjoner, samt kaiplass for sin fiskebåt. I ettertid er det imidlertid kommet frem at det drives samfiske fra denne kaien, og at disse tidvis ligger til kai samtidig. Administrasjonens holdning er at det totale behovet for kaiplass i sjø må reguleres inn, og at dette kan få konsekvenser for både administrasjonens holdning til planarbeidet, samt andre offentlige myndigheters holdning. Kaien ligger i Røyksundet som er forholdsvis smalt, og det er en forskjell på om det ligger 1 eller 5 fiskefartøy til kai i dette området. Den økte bruken må også vurderes ut fra et miljø- og støyperspektiv, som administrasjonen ikke vurderte ved planoppstart.



Illustrasjon 9: Forslag til plankart slik det er sendt inn i siste versjon. De røde skråstrekene utgjør flomsone (for fremtidig havnivåstigning og bølgehøyder)

Oppsummering:

Forslagsstiller mener at problemene rundt stormflo og brannvann kan løses gjennom et revidert planforslag, men slik administrasjonen har påpekt, er det ikke nødvendigvis noen enkle løsninger. Det kan også hende at det vil være en uenighet mellom administrasjonens faglige vurderinger og forslagsstillerens faglige vurderinger, på hvorvidt løsningene er gode nok. Dersom et slikt planforslag aksepteres politisk og legges ut til offentlig ettersyn, er det en viss risiko for at planforslaget vil få innsigelser fra offentlige myndigheter, og at kommunen må bruke tid og ressurser i ettertid på behandling av innsigelser, inklusiv mekling.

Både administrasjonen og forslagsstiller er derfor av den oppfatning at det kan være hensiktsmessig å få saken prinsipielt vurdert av politisk nivå i kommunen, før forslagsstiller eventuelt går videre med planarbeidet. Det presiseres at politisk nivå ikke skal ta stilling til formelle krav satt i lovgivning til brannvann, stormflosikring mv. Dette må løses i overensstemmelse med administrasjonen.

Administrasjonen ber politisk utvalg vurdere om fremtidig virksomhet av dette omfang heller bør plasseres i allerede etablerte områder for fiskeriering, slik som f.eks. Husøy.

En politisk aksept for tiltaket vil danne grunnlag for at forslagsstiller går videre med planarbeidet. Administrasjonen gjør oppmerksom på at dette vil medføre kostnader for forslagsstiller (på å vise til tilfredsstillende løsning på brannvann, stormflo, arealbehov mv.), og en viss sannsynlighet for at kommunen får økte kostnader med å måtte følge opp eventuelle innsigelser til planforslaget i ettertid.

Kommunalsjef teknisk sin samlede vurdering og konklusjon

Kommunalsjef teknisk ser at dagens drift er et resultat av mange års drift på stedet, og med en naturlig utvikling av driften. Det som en gang var en gårdstilknyttet fiskeridrift, er i dag blitt en lokal kai for en lokal fisker.

Ved regulering er kommunen pliktig til å vurdere miljø-, natur- og samfunnskonsekvenser av et planforslag, uavhengig av om hva dagens drift er. Bakgrunnen for dette er at en plan gir lovmessig planavklaring for fremtidig drift. I denne sammenheng er det fra forslagsstillerens side ønskelig å få fortsette å bruke heimkaien til fiske, samkjøre funksjoner (samfiske, kontor, overnatting) for å gjøre dette attraktivt for lærlinger og fremtidige brukere av fiskekaien. Kommunalsjef teknisk har stor forståelse for dette.

Dagens krav i lover og forskrifter setter imidlertid andre krav til sikkerhet og samfunnshensyn, enn det som gjaldt da driften en gang tok til. Kommunalsjef teknisk mener at en plan som tillater utbygging av et større bygg, som inkluderer kontor, overnatting for arbeidere, parkering, renovasjon og arbeidskai i et område som vil ligge godt under fremtidig havnivået ifølge prognosene for år 2100, er problematisk. Det må forventes innsigelse til et slikt planforslag. Det er kommunens rolle å sikre at fremtidige bo- og næringsarealer ikke blir berørt av kjente natur- eller samfunnsfarer. I ytterste konsekvens kan kommunen bli økonomisk ansvarlig for skader som oppstår, basert på kommunal byggegodkjenning i fareområder (jf. diskusjon rundt husbygging i skred- og elveflomutsatte områder).

Kommunalsjef teknisk ber om at politisk utvalg gir signaler tilbake til administrasjonen og forslagsstiller, som bakgrunn for hvorvidt planarbeidet bør fortsette eller ikke, og hvilke momenter som er avgjørende for et politisk positivt vedtak ved førstegangsbehandling av planforslaget. Kommunalsjef teknisk presiserer at et ferdig planutkast foreligger ikke, så signalene må være basert på generelle betraktninger av omfang, plassering og samfunns- og naturhensyn.

Forslag til vedtak:

Alternativ 1:

Hovedutvalg teknisk og miljø er positiv til omtalt fiskerinæringsvirksomhet med plassering på eiendommene gnr. 106/84 og 106/85.

Alternativ 2:

Hovedutvalg teknisk og miljø anbefaler videre planarbeid, men mener at omfanget av regulert drift må samsvare med dagens bygg og fysiske rammer. Dette innebærer at utvalget er positiv til kai med lagerbygg, men ber om at funksjoner som overnatting og kontor ikke tas med i planen.

Alternativ 3:

Hovedutvalg teknisk og miljø anbefaler at planarbeidet stanses. Det er ikke ønskelig å legge til rette for regulering av fiskerinæring på denne plasseringen.

Andre tilleggsmomenter som hovedutvalget kan ta stilling til/anbefale:

- a. Krav til regulering av hele adkomstveien (fra kommunal vei frem til kaien)
- b. Krav til ikke å bygge i flomsonen/nedenfor fremtidig havnivåstigning

Kommunalsjef teknisk i Karmøy, 25.09.2020

Eiliv Staalesen
sign.



Sakshandsamar: Aage Steen Holm

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
110/20	Hovedutvalg teknisk og miljø	13.10.2020

Plan 3047 for offentlig ettersyn - Øvre Østremneset - 66/2 mfl. - detaljregulering

Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

1. Hovedutvalg teknisk og miljø viser til kommunalsjef teknisk sin vurdering av de innkomne uttalelser og merknader og vedtar endringer i planforslaget i samsvar med anbefaling fra kommunalsjef teknisk.
2. Revidert planforslag legges ut på nytt, offentlig ettersyn. Det gis en frist på 3 uker til å uttale seg, jf. plan- og bygningslovens § 12-10. Dersom det ikke kommer inn nye merknader av betydning, anses behandlingen i Hovedutvalg teknisk og miljø som avsluttet og saken legges fram for kommunestyret, jf. plan- og bygningslovens § 12-12.

RH Oppmåling AS har på vegne av Rett Bolig AS utarbeidet forslag til reguleringsplan for plan 3047 Øvre Østremneset – gnr. 66/2 m.fl.

Den foreslåtte arealdisponeringen er i hovedtrekkene konsentrert småhusbebyggelse (15 boenheter) og blokkbebyggelse (lavblokk – 10 boenheter) med tilhørende veier, gang- og sykkelvei, fortau, lekeareal og offentlige friområder. Planforslaget omfatter et areal på ca. 15 daa.

OVERORDNA PLANER:

Planforslaget omfatter arealer som i kommunedelplanen for Kopervik er vist til boligområde og offentlig friområde.

I henhold til Regional plan for samordnet areal og transport på Haugalandet (ATP), skal området ha en utnyttelse på 4-8 boliger pr. daa.

EKSISTERENDE FORHOLD:

Reguleringsplan:

Området er regulert, plan 317 Reguleringsplan for Østremneset, stadfestet hos Fylkesmannen 09.12.81. Området er regulert til frittliggende småhusbebyggelse, kjørevei, gang- og sykkelvei og offentlig friområde.

Det er ingen tilgrensende planer, foruten gjeldende plan som erstattes av dette planforslaget innenfor planområdet.

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

Det er etablert vann og avløp i det omkringliggende området, men ikke innenfor planområdet. Tilknytningsmuligheter for området finnes nordøst for planområdet ved T-krysset ved Ivar Åsen veg og langs Per Sivles veg.

Haugaland Kraft har eksisterende strømnnett innenfor planområdet.

Annet (eksisterende bebyggelse mv.):

Det høyeste punktet ligger på kote 29 moh., og er en topp mot nord. Laveste punkt ligger mot sørøst, ca. på kote 6,5 moh.

Planområdet består av et større friområde (toppen) med gjengrodd innmark i øst og sør. Det finnes rester av en driftsbygning som er falt totalt sammen. Eneste bygg som fremdeles står, er et saltaks- hus som ligger på tomt 66/2. Bygget ble ført opp i 1912, i sveitserstil, men har forfalt med årene.

Det går to mindre steingarder på ca. 50m, øst for huset, som former en geil med sterkt preg av forfall og som er overvokst med busker. Langs sørsiden av planområdet går en steingard som er 280m lang. Denne garden fortsetter nordover ca. 40 m langs Per Sivles veg i øst. I tillegg ligger det 5 mindre steingarder spredt innenfor planområdet, alle under 15 m og i dårlig stand.

Friområdet er delvis gjengrodd med dårlige stier mot toppen. Det er i gjeldende reguleringsplan regulert som offentlig friområde, men er i privat eie.

PLANFORSLAGET:

Generelt:

Gjeldende reguleringsplan legger til rette for 25 boenheter med internveier og gang- og sykkelvei (G/S-vei).

Planforslaget innebærer en økning av tomteutnyttelsen, i tråd med Regional plan for samordnet areal og transport på Haugalandet (ATP), og oppfyller minimumskravet til tetthet som er anbefalt i ATP på 4 boenheter/daa.

Det er mulig å koble seg på eksisterende kommunalt vann- og avløpsledning i krysset Ivar Åsens veg/Per Sivles veg. Eventuell intern pumpestasjon må være privat. Overvann må fordrøyes og føres inn på ny overvannsledning til sjø. Dimensjonering av veianleggene i planen er vist i tråd med kommunens veinorm.

Den overordnede målsettingen med å øke utnyttelsen av boligområdet, i tråd med regionale føringer, er fulgt opp. Samtidig har forslagsstiller vært i nær kontakt med kommunen for at endringen i gjeldende plan skal ta bedre hensyn til andre verdier og interesser i planområdet.

Kommunen opplever at planforslaget i stor grad bidrar til dette, gjennom at planen:

- Legger til rette for en gjennomgående g/s-vei fra Per Sivles veg i øst til Avaldsnesvegen i vest (siste del er allerede regulert og ikke en del av denne planen). Inntil boligområdet lenger vest blir

omregulert og utbygd, vil regulert fortau i vest (F2) kun bli opparbeidet som en 2 meter bred grusvei. Dette gjør blant annet at skoleelever på Østremneset lettere kan gå til Kopervik skole, beliggende på vestre side av Østrembrua

- Tar hensyn til eksisterende gamle steingjerder langs planområdets grense i sør
- Kjørveei vestover legges litt om, bedre tilpasset terrenget og friområdet bak enn i gjeldende reguleringsplan. Deler av denne veien (KV2) opparbeides først når boligområdet lenger vest blir regulert på nytt og utbygd
- Har tatt hensyn til barnetråkkregistreringer, i form av bevaring av friområdet på toppen med utsikt. Det skal anlegges ny sti mot toppen fra nordøst
- Anlegger ny blokkbebyggelse i øst mot toppen med god overgang mot friområdet, både for å hindre farlige skrenter/skjæringer, og for å bedre det visuelle inntrykket
- Bidrar til at friområdene overdras vederlagsfritt til kommunen. Dette innebærer at kommunen får mulighet til å bedre tilrettelegge et større friområde, som også er/vil være et friområde for eksisterende boligområder på Østremneset

Gnr 66/20 har i gjeldende reguleringsplan regulert adkomst fra øst/nordøst, men bruker i dag eksisterende vei fra sørvest som adkomst. Planforslaget regulerer ny adkomst via øst/nordøst slik som gjeldende reguleringsplan. Denne adkomsten vil imidlertid ikke bli aktuell å bruke før KV2 bygges ut i et senere byggetrinn, og dagens adkomstløsning fra sørvest bevares derfor inntil videre.

Det vises forøvrig til den vedlagte planbeskrivelsen.

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

En framtidig utbygging av området kan knyttes til offentlig ledningsanlegg, ev. gjennom privat pumpestasjon. Overvann må fordrøyes og ny overvannsledning må legges utenfor planområdet, enten til Skiparvika i øst eller Kittilsbotn i nordvest. Det er utarbeidet en skisse til teknisk plan som viser hvordan slik tilknytning i prinsippet kan løses.

Barn og unge:

Planen legger opp til utbygging av arealer som i dag er ubebygde og som kan være arena for fri lek. Det er gjort barnetråkkregistreringer i området som viser bruk av toppen (offentlig friområde). Dette bruksområdet er hensyntatt.

Etter utbygging vil området bli et boligområde med lekeplass, friområdet på toppen, samt en bedre mulighet for ferdsel (til fots/sykkel) gjennom området.

Folkehelse:

Plan- og bygningslovens § 3-1 omhandler oppgaver og hensyn som skal ivaretas i planlegging etter loven. Listen over oppgavene er omfattende. I et eget punkt er det formulert at planleggingen skal « fremme befolkningens helse og motvirke sosiale helseforskjeller, samt bidra til å forebygge kriminalitet»

Planforslaget legger til rette for lettere forflytning til fots og på sykkel fra Øvre Østremneset til skole og sentrum, enn dagens forhold. Friområdet på toppen (FRI1) vil dessuten bli skjøttet over til kommunen og kan bedre tilrettelegges for aktivitet og adkomst. Planen har rekkefølgekrav om opparbeidelse av en ny sti mot toppen fra nordøst.

Planen vil i så måte bidra til økt folkehelse for befolkningen i nærområdet.

Naturmangfold:

Planområdet er ikke utbygd i dag, men ligger innenfor et område med sammenhengende, konsentrert boligbebyggelse. Grønne lunger av denne typen er viktige for mange arter, særlig små dyr, edderkoppdyr, bløtdyr og insekter som kun beveger seg over korte avstander. Utbygging vil medføre tap av leveområdene for disse artene. Planforslaget tar vare på eksisterende friområde med busker og trær. Det er ikke registrert noen rødlistede eller sjeldne arter ved Miljødirektoratets database.

Det er funnet Parkslirekne i området, en plante som står på fremmedartlisten og er uønsket. Det er strenge krav til fjerning av disse, det gjelder også jord ned til 3 meters dybde (frøspredning). Det er satt egne rekkefølgekrav til at dette må være gjennomført før det gis byggetillatelse innenfor planområdet.

Det er noe dyrka jord i planområdet. Det er krav om beregning og redegjørelse for bruk av dette ved byggetillatelse. Det antas at det er lite jord (kun overflatedyrka mark), og at jorda brukes innenfor planområdet som toppdekke.

Et større tre som har visse visuelle kvaliteter innenfor regulerert friområde, skal tas hensyn til ved anleggelse av vei (KV1). Treet er avmerket med symbol i plankartet.

Kommunen har vurdert planen etter naturmangfoldlovens §§ 8-12. Med planbestemmelser som ivaretar forhold nevnt over, kan ikke kommunen se at det er forhold som tilsier at planen ikke kan gjennomføres.

Økonomiske konsekvenser:

Planforslaget legger opp til at kommunen overtar områder markert som offentlige i plankartet (med unntak av GS2 – avstikker mot sør fra o_GS1). Dette inkluderer vei, fortau, gang- og sykkelvei samt friområder. Lekeplassen skal være privat.

Planbestemmelser sikrer at offentlige områder overdras vederlagsfritt til kommunen. Det vil imidlertid påløpe fremtidige vedlikeholdskostnader for kommunen for alle offentlige arealer.

KV2 og F2 vil ikke bli opparbeidet slik som regulert før områdene i vest (BF3 og BF4) blir opparbeidet (samt regulert på nytt). Dette fordi veiløsningene kan bli noe endret når det foreligger en konkret reguleringsplan for dette området. Det vil i mellomtiden bli opparbeidet en 2 m gruset turvei innenfor arealformålene KV2 og F2. Disse arealene, regulert som offentlig i plankartet, vil ikke bli overskjøttet kommunen før KV2 og F2 er ferdig opparbeidet slik som regulert.

Avvik fra kommunale, regionale og statlige normer:

- For BK1 (15 boenheter) er det krav om min. 4 meter hagedybde, mens kommunal norm tilsier min. 6 meter hagedybde. Imidlertid har de samme boenhetene også krav til balkong (eksempelvis over garasje/carport, slik at krav til solfylt, privat uteoppholdsareal er oppfylt)
- Byggegrense mot Per Sivles veg er 3 m, som er normkrav for adkomstvei (A), mens Per Sivles veg er å regne som en samlevei (S1) med krav om 5 m byggegrense. Administrasjonen anser likevel byggegrensen som akseptabel, da terrengforskjeller uansett gjør det vanskelig å utvide veiene ytterligere her, og krav til boligtetthet gjør det vanskelig med 5 m byggegrense. Et eventuelt fremtidig fortau langs Per Sivles veg bør uansett legges på andre siden av veien
- G/s-vei (GS1 og 2) tillates med stigning opp til 10 %, mens normen tilsier maks 8 %

Avvikene begrunnes i fylkeskommunens krav til tetthet, som medfører flere boenheter per daa enn det som utbygger opprinnelig har ønsket. Avvik fra stigningsgrad for g/s-vei skyldes hensyn til omkringliggende terreng og friområde.

SAKSBEHANDLING:

Varsel om igangsetting av reguleringsarbeid er gjort i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 12-8. Frist for merknader var 13.07.18.

Følgende uttalelser er kommet til oppstart av planarbeidet:

A: Offentlige myndigheter

1. Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen 16.06.18
2. Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv 24.07.18
3. Fylkesmannen i Rogaland 06.07.18
4. Statens vegvesen, region Vest 09.07.18
5. Direktoratet for mineralforvaltning 13.06.18

Forslag til reguleringsplan ble behandlet av hovedutvalg teknisk og miljø 1.gang i møte den 02.10.18 – sak 108/18, og følgende vedtak ble fattet:

«Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1. gangsbehandling at forslag til detaljreguleringsplan 3047 Øvre Østremneset – gnr. 66/2 m.fl., datert 02.10.18, legges ut til offentlig ettersyn. Berørte grunneiere varsles, jf. plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.»

Planforslaget har vært utlagt til offentlig ettersyn i tidsrommet 17.10.18–28.11.18.

Følgende uttalelser er kommet inn etter offentlig ettersyn, deriblant en innsigelse:

A: Offentlige myndigheter

1. Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen 28.11.18 (med innsigelse)
2. Statens vegvesen, region Vest 29.11.18
3. Fylkesmannen i Rogaland 23.11.18

De innkomne uttalelsene er vedlagt.

Revidert forslag til reguleringsplan ble behandlet av hovedutvalg teknisk og miljø 2. gang i møte den 28.04.20 – sak 48/20, og følgende vedtak ble fattet:

«Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 2. gangsbehandling at forslag til detaljreguleringsplan 3047 Øvre Østremneset – gnr. 66/2 m.fl., datert 28.04.20, legges ut til nytt offentlig ettersyn.

Berørte grunneiere varsles, jf. plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.»

Følgende uttalelser er kommet inn etter offentlig ettersyn, deriblant en innsigelse:

A: Offentlige myndigheter

1. Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen (26.06.20 og 07.09.20)
2. Fylkesmannen i Rogaland (24.06.20)
3. Statens vegvesen (25.06.20)

B: Private merknader

1. Beboere på Østremneset (21.06.20)
2. Østremtoppen velforening (19.06.20)

De innkomne uttalelsene er vedlagt.

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

KOMMUNALSJEF TEKNISK SIN VURDERING:

Revidert planforslag har økt antall boenheter med 2 enheter for å imøtekomme fylkeskommunens innsigelse til minimumstetthet. Videre er det lagt inn formål «lekeplass» i plankartet, med tilhørende planbestemmelser som sikrer kvalitet, gode solforhold mv. Med disse endringene, har fylkeskommunen vurdert at innsigelsene som tidligere er fremmet til planforslaget, kan anses som imøtekommet.

Planforslaget legger opp til en relativt kraftig fortetting (med variert boligstruktur) i et byområde som hovedsakelig består av eldre, frittliggende eneboliger med lav tetthet. Samtidig vil planforslaget medføre at et større friområde som i dag er privat eid, blir skjøttet over kommunen og kan utvikles til glede for hele bydelen. Planforslaget vil også gi gang- og sykkeladkomst fra Østremneset til Avaldsnesvegen (Fv. 511), som igjen gir kortere vei til sentrum og Kopervik barneskole. Her er to momenter å bemerke:

- Inntil boligområdene vest for planområdet bygges ut (og omreguleres), vil ikke kjørevei og fortau (KV2 og F2) bygges ut. Det er rekkefølgekrav om at det anlegges en 2 m bred grusvei på denne strekningen. Bakgrunnen er både å unngå store kostnader for en strekning som økonomisk skal belastes et annet byggeområde, men også fordi det ved omregulering i vest kan være aktuelt å se på noe justering av veitrase mv.
- Når KV2 og F2 bygges ut slik som regulert, er det også satt rekkefølgekrav om trafiksikkerhetstiltak for kryssing av Fv. 511 (Avaldsnesvegen)

Planforslaget gir også ny, regulert veiadkomst til boligområdene vest for planområdet, noe som gjør at dagens adkomst rett fra Avaldsnesvegen på sikt kan fjernes. Denne er svært smal og med dårlig sikt. Dermed legger planen til rette for ytterligere fortetting i denne bydelen, noe som er positivt.

Det er funnet Parkslirekne innenfor planområdet, som er en svartlista plante. Planbestemmelsene sikrer at denne blir fjernet forsvarlig, som igjen er et positivt element for naturmiljøet i området.

Langs planområdets søndre grense går et gammelt steingjerde som også utgjør den historiske kommunegrensen mellom Kopervik (bykommune) og landkommunen Stangeland. Planen med tilhørende hensynssone ivaretar denne steinmuren.

Det foreliggende forslag til reguleringsplan er et ledd i gjennomføringen av kommune(del)planen for Karmøy. Kommunalsjef teknisk kan ikke se at det til nå i saksbehandlingen er avdekket forhold som skulle tilsi at planen ikke bør godkjennes og legges ut til offentlig ettersyn i den foreliggende form.

På bakgrunn av det som er sagt over, vil kommunalsjef teknisk derfor anbefale at hovedutvalg teknisk og miljø ved 3.gangsbehandling vedtar at forslag til reguleringsplan, datert 13.10.20, legges ut til nytt, offentlig ettersyn med 3 ukers høringsfrist. Dersom det ikke kommer nye merknader (som ikke har vært belyst tidligere) av betydning, anbefaler kommunalsjef teknisk at planen etter høringsfrist kan sendes direkte til kommunestyret for endelig vedtak.

Eiliv Staalesen
sign.

SAMMENDRAG AV UTTALELSER, SAMT ADMINISTRATIV VURDERING

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

6. ROGALAND FYLKESKOMMUNE – REGIONALPLANAVDELINGEN (26.06.20)

1. §: Nærlekeplassen skal ligge på bakkenivå og være på min. 390 m², og skal betjene og vedlikeholdes av alle innenfor områdene BK1 og BB1. Lekeplassen skal ligge på LEK1 og delvis i BK1, innenfor bestemmelsesområde #5. Nærlekeplassen skal godkjennes gjennom teknisk plan, inklusiv en situasjonsplan i målestokk 1:200. Endelig utstrekning av lekeplassen fastsettes i teknisk plan.
2. §: Lekeareal skal sikres med gjerde mot kommunal kjørevei. Nøyaktig plassering og utforming av innganger skal komme frem i teknisk plan/situasjonsplan. Lekeplassens utforming skal sikre god overgang mot ev. internveier/parkering i feltet. Lekeplassen skal være universelt utformet både mtp. adkomst og lekeapparater. Avvik fra universell utforming skal fremgå av innsendt materiale.
3. §: Nærlekeplassen skal være utformet iht. til kommunal norm for leke- og uteoppholdareal, deriblant med sandkasse, et mindre lekeapparat og sitteplass for voksne og barn. Minst 50 % av arealet skal være solbelyst på høst- og vårjevndøgn kl. 15. Områdene bør ha fem timer sol pr. dag ved høst- og vårjevndøgn. Støy skal ikke overskride 55 db(A).
4. §: Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres nærlekeplass, som sammen med formålet LEK1 utgjør min. 390 m². Endelig utstrekning av nærlekeplassen fastsettes i teknisk plan. Se for øvrig §§ 36-38.

Rogaland fylkeskommune hadde innsigelse til saken da den ble sendt på høring første gang. Vedtaket i fylkesutvalget lyder slik:

«Det fremmes innsigelse til detaljreguleringsplanen. Planen fører til uheldig fragmentering og dårligere kvalitet av friområdet, oppsplitting av kulturlandskapselement, for dårlig boligtetthet og noe uheldig plassering av lekeplassarealet.»

Kommunen sendte brev datert 26.04.19 med skisser for fire ulike alternative løsninger for plan 3047 og ba om råd om hvordan innsigelsen best kunne løses. I brev fra fylkesrådmannen datert 22.05.19 ble kommunen bedt om å gå videre med alternativ 2 eller 3. Alternativ 3 gav høyest boligtetthet, samtidig som friområdet ikke blir berørt.

Boligtetthet

Nytt planforslag bygger videre på alternativ 3 og legger til rette for en boligtetthet på om lag 3,6 dekar/bolig, med krav om minimum 23 boenheter. To boenheter til ville gitt en boligtetthet på rundt 4 boliger/dekar.

Det er positivt at tettheten nå har økt noe og at deler av friområdet ikke er omdisponert til byggeområde. Fylkesrådmannen mener likevel det er uheldig at tettheten ikke er økt ytterligere.

Som det er gjort greie for tidligere ligger boligområdet sentralt plassert i Kopervik med kort avstand til sentrumsfunksjoner, butikk, skole m.m. Det er også kort avstand til kollektivakse. For å nå et av hovedmålene i ATP – Haugalandet om å etablere kompakte sentrum med kort avstand til viktige sentrumsfunksjoner for flest mulig, er det avgjørende at boligområdene tett på sentrum som enda ikke er utbygd oppnår en viss tetthet.

Som argument for at tetthet ikke kan økes ytterligere, har kommunen tidligere pekt på at ønske om å beholde utsikt fra friområdet legger noen begrensinger på høyde på bebyggelsen. Andre argument for at tetthet ikke bør være for høy er at planområdet ligger i et etablert villastrøk. Gitt omkringliggende bygningsstruktur, er det ikke ønskelig å gjøre området for tett. For utbygger er det også praktiske problemer med ytterligere fortetting, deriblant fall på avløp og parkeringsdekning.

Fylkesrådmannen vil vise til brev datert 22.05.19 der vi ba kommunen vurdere om det kan legges til rette for en annen og tettere bebyggelse i sørøstre del av planområdet. Dette er ikke gjort. Vi ber igjen kommunen tegne ut og visualisere et forslag til tettere bebyggelse i sørøst slik at det kan gjøres en konkret vurdering av om slik bebyggelse kan komme i konflikt med siktlinjer fra ulike ståsted i friområdet. En visualisering av en tettere bebyggelse vil også kunne synliggjøre nærvirkningen for omkringliggende villaområder.

Plassering av lekeplassen

Innsigelsen gitt av fylkesutvalget inneholdt også et moment om plassering av lekeplass. I planforslaget som nå er sendt på høring er lekeplassarealet ikke vist som eget formål i detaljreguleringsplanen. Dette fordi utbygger ønsker en viss frihet i hvor lekeplassen skal plasseres. Fylkesrådmannen mener det er svært uheldig at lekeplassarealet ikke er vist på plankartet.

Hovedformålet med å utarbeide en detaljreguleringsplan er å gjøre rede for konsekvensene ved de løsningene som er valgt og gi allmenheten og regionale myndigheter anledning til å gi innspill på løsninger som ut fra ulike interesser kan være konfliktfylte. Plassering av lekeplassarealet er en sentral del av en reguleringsplan for et boligområde.

Særlig uheldig er at det lekeplassen ikke er vist på plankartet når kvalitetskrav for felles uteoppholdsareal i bestemmelsene ikke fullt ut er i tråd med anbefalingene i ATP – Haugalandet. Slik bestemmelsene nå er formulert, mangler for eksempel krav til at lekeplassarealet skal være tilfredsstillende solbelyst. Det er heller ingen krav om at felles uteoppholdsareal på bakken skal være sammenhengende eller være skjermet fra forurensing og støy.

Fylkesrådmannen gjør ellers oppmerksom på at krav til felles uteoppholdsareal som hovedregel skal ligge på bakken og skal dekkes innenfor byggeområdet.

Oppsummering

Fylkesrådmannen mener at løsningene som er vist i «Plan 3047 – detaljregulering for øvre Østremnenset» som nå er ute til 2. offentlig ettersyn, jfr brev datert 18.12.20 ikke er i tråd med retningslinjene for boligtetthet, jfr ATP - Haugalandet. Videre er løsningene for felles uteoppholdsareal ikke i tråd med kvalitetskrav gitt i retningslinjene i ATP - Haugalandet.

Innsigelsen gitt av fylkesutvalget ansees derfor ikke som endelig imøtekommet.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Boligtetthet:

Planforslaget er revidert, og det legges nå opp til 15 boenheter innenfor BK1. Dette gir en total utbygging på 25 boenheter, noe som oppfyller minimums-tetthetskravet til fylkeskommunen på 4 boenheter/daa.

Lekeplass:

Planforslaget er nå revidert. Det er satt inn et lekeområde (ca. 350 m²) i plankartet, samt et bestemmelsesområde der de resterende 40 m² av lekeplassen skal ligge innenfor.

For formålet «lekeplass» er det lagt til nye planbestemmelser:

- §: Nærlekeplassen skal ligge på bakkenivå og være på min. 390 m², og skal betjene og vedlikeholdes av alle innenfor områdene BK1 og BB1. Lekeplassen skal ligge på LEK1 og delvis i BK1, innenfor bestemmelsesområde #5. Nærlekeplassen skal godkjennes gjennom teknisk plan, inklusiv en situasjonsplan i målestokk 1:200. Endelig utstrekning av lekeplassen fastsettes i teknisk plan.
- §: Lekeareal skal sikres med gjerde mot kommunal kjørevei. Nøyaktig plassering og utforming av innganger skal komme frem i teknisk plan/situasjonsplan. Lekeplassens utforming skal sikre god overgang mot ev. internveier/parkering i feltet. Lekeplassen skal være universelt utformet både mtp. adkomst og lekeapparater. Avvik fra universell utforming skal fremgå av innsendt materiale.
- §: Nærlekeplassen skal være utformet iht. til kommunal norm for leke- og uteoppholdareal, deriblant med sandkasse, et mindre lekeapparat og sitteplass for voksne og barn. Minst 50 % av arealet skal være solbelyst på høst- og vårjevndøgn kl. 15. Områdene bør ha fem timer sol pr. dag ved høst- og vårjevndøgn. Støy skal ikke overskride 55 db(A).

For nytt bestemmelsesområde tilknyttet lekeplassen er det også lagt til en ny planbestemmelse:

- §: Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres nærlekeplass, som sammen med formålet LEK1 utgjør min. 390 m². Endelig utstrekning av nærlekeplassen fastsettes i teknisk plan. Se for øvrig §§ 36-38.

Med bakgrunn i disse endringene, sendte kommunen en forespørsel til Rogaland fylkeskommune den 18.08.20 der vi ba om en vurdering om disse endringene var tilstrekkelig til at innsigelsene kunne anses som imøtekommet. Svaret kom 07.09.20 er kommentert under.

2. ROGALAND FYLKESKOMMUNE – REGIONALPLANAVDELINGEN (07.09.20)

Rogaland fylkeskommune hadde innsigelse til saken da den ble sendt på høring første gang, høsten 2018. Det ble da gjort følgende vedtak fylkesutvalget:

«Det fremmes innsigelse til detaljreguleringsplanen. Planen fører til uheldig fragmentering og dårligere kvalitet av friområdet, oppsplitting av kulturlandskapselement, for dårlig boligtetthet og noe uheldig plassering av lekeplassarealet.»

Kommunen sendte brev datert 26.04.19 med skisser for fire ulike alternative løsninger for plan 3047 og ba om råd om hvordan innsigelsen best kunne løses. I brev fra fylkesrådmannen datert 22.05.19 ble kommunen bedt om å gå videre med alternativ 2 eller 3. Alternativ 3 gav høyest

boligtetthet, samtidig som friområdet ikke blir berørt.

Planen ble så sendt på nytt offentlig ettersyn 18.05.20. Det nye planforslaget bygget videre på alternativ 3, og la til rette for noen flere boenheter enn tidligere utkast, om lag 3,6 dekar/bolig. Nytt planforslag hadde ikke avsatt plass til lekeareal.

I uttalelsen til 2. gangs høring av planen datert 22.06.2020 mente fylkesrådmannen at heller ikke de nye justerte løsningene var i tråd med retningslinjene for boligtetthet, jfr regionalplan for areal og transport på Haugalandet (ATP – Haugalandet). Videre vurderte fylkesrådmannen at løsningene for felles uteoppholdsareal ikke var i tråd med kvalitetskrav gitt i retningslinjene i regionalplanen.

Kommunen har nå sendt nytt foreløpig planutkast til vurdering. Dersom fylkeskommunen er positiv til planene, vil planen bli sendt ut på nytt begrenset offentlig ettersyn.

Boligtetthet

I nytt planutkast er boligtetthet økt ytterligere, fra 23 boenheter til totalt 25 boenheter. Dette gjør nå at planen oppnår en minimumstetthet på 4,0 boliger/dekar som forutsatt i ATP – Haugalandet. Som gjort greie for flere ganger tidligere, mener fylkesrådmannen i utgangspunktet at boligtettheten i dette området burde være enda høyere. Boligområdet er sentralt plassert i Kopervik med kort avstand til sentrumsfunksjoner, butikk, skole m.m. Det er også kort avstand til kollektivakse. For å nå et av hovedmålene i ATP – Haugalandet om å etablere kompakte sentrum med kort avstand til viktige sentrumsfunksjoner for flest mulig, er det avgjørende at boligområdene tett på sentrum som enda ikke er utbygd oppnår en viss tetthet.

I og med at området nå har nådd minstekravet til tetthet, jfr retningslinjer i ATP – Haugalandet, vurderer fylkesrådmannen likevel at den løsningen som nå er lagt fram innfrir innsigelsen.

Plassering av lekeplass

Hovedinnvendingene mot løsningene for felles uteoppholdsareal ved 2. gangs høring var at lekeplassen ikke ble vist i plankartet og det var heller ikke ført inn kvalitetskrav for felles uteoppholdsareal.

I nytt plankart er det nå vist et areal som lekeplass. Videre er vist et bestemmelsesområde for mulig utvidelse av lekeplassarealet. Ifølge bestemmelsene skal lekeplassarealet være minst 390 m².

Det er positivt at lekeplassarealet nå er vist på kart. Fylkesrådmannen vil peke på at lekeplassen ligger tett inntil intern veg, og at det vil være viktig å sikre gode skjerming mellom veg og lekeplassen. Bestemmelsene er også supplert med utfyllende kvalitetskrav og er nå i tråd med retningslinjer i ATP- Haugalandet.

Fylkesrådmannen vil videre peke på at størrelsen på lekeplassen, minimum 390 m², er en god del mindre enn krav til lekeplassareal, jfr retningslinjer i ATP – Haugalandet som med 25 boenheter vil være 750 m². Dette er uheldig, men kan til en viss grad kompenseres med nærhet til friområdet.

Oppsummering

Med forbehold om at det blir fattet politisk vedtak i Karmøy kommune i tråd med de løsningene som er vist for «Plan 3047 – detaljregulering for øvre Østremnenset» i e-post datert 18.08.20, anser fylkesrådmannen innsigelsen til planen som imøtekommet.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Kommunalsjef teknisk tar til etterretning av foreslåtte endringer er tilfredsstillende i forhold til innsigelsen gitt ved 1. og 2. gangs offentlig ettersyn. Kommunalsjef teknisk tar også til etterretning at det er uenighet mellom kommunen og fylkeskommunen om hvor tett området bør utbygges. Kommunen har i utgangspunktet ønsket en lavere tetthet enn 4 boenheter/daa, og mener at bomiljøet nok hadde blitt bedre med lavere tetthet enn det som nå foreligger.

Kravet til økt tett medfører at planen nå åpner for 25 boenheter, og vil - slik fylkeskommunen nevner - i henhold til regional plan gi krav om kvartalslekeplass. Utgangspunktet for utbygger og planarbeidet var imidlertid færre enn 25 boenheter. Kommunen er enig med fylkeskommunen at avståelse av et større, tilgrensende friområde til kommunen kompenserer for dette. I tillegg finnes det et eksisterende ballfelt nord for planområdet, ca. 150 m fra de planlagte boligene (langs Per Sivles veg).

Endringene som tidligere er innsendt til fylkeskommunen for vurdering, er nå innlemmet i planforslaget.

3. FYLKESMANNEN I ROGALAND (24.06.20)

Det er planlagt en lekeplass innenfor arealformålet BK1, men lekeplassen vises ikke i plankartet. Vi viser til kommuneplanen pkt. 5.2 som sier at arealer for lek og uteopphold skal ha gode solforhold, tilfredsstillende støyforhold og være skjermet mot trafikk og forurensning. Det er uheldig at det ikke er sikret en endelig plassering av lekeplassen basert på en vurdering av overnevnte temaer. Vi viser også til punkt 5 i Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser om at det i nærmiljøet skal finnes arealer som er store nok og egner seg for lek og opphold, gir muligheter for ulike typer lek på ulike typer årstider og kan brukes av ulike aldersgrupper og gir muligheter for samhandling mellom unge og voksne.

Fylkesmannen har faglig råd om at plasseringen av lekeplassen vises i plankartet og at endelig plassering oppfyller kravene i kommuneplanen pkt. 5.2. I tillegg har vi faglig råd om at bestemmelsene suppleres med tydeligere funksjonskrav for lekeplass og uteoppholdsarealer.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Viser til endringene gjort i revidert planforslag, og kommunalsjef teknisk sine vurderinger til Rogaland fylkeskommune (over). Med endringene som er gjort i planforslaget, mener vi at Fylkesmannens faglige råd er imøtekommet.

4. STATENS VEGVESEN, REGION VEST (25.06.20)

I/ved planområdet er det fylkesveg 511. Statens vegvesen legger til grunn at drøftinger og avklaringer knyttet til trafiksikkerhet og framkommelighet på disse vegene skjer i dialog med de aktuelle vegmyndighetene – Rogaland fylkeskommune. Vi viser til vår uttale av 29.11.18. «Regulert sikt i gjeldene plan er 4x45 m.

I henhold til vegnormalen er kravet til sikt i krysset 10x54 m. Statens vegvesen gir faglig råd om å stille rekkefølgekrav til utbedring av sikt fra Per Sivles vei til Fv. 511, før utbygging av boliger i området» Vi kan ikke se at det er stilt krav til utbedring av sikt i rekkefølgebestemmelsene, og ber om at dette tas inn i planbestemmelsene. Dette av hensyn til forventet Ådt i krysset, som klart vil overstige 500 kjøretøy, jf. vår uttalelse fra 29.11.18. Plan 3047 legger til rette for

ytterligere flere boliger, enn da vi kom med vår uttale - 29.11.18.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Kommunalsjef teknisk viser til vurderingene gjort ved 2. gangs offentlig ettersyn:

«I 2013 ble plan 3010 vedtatt, som omhandler utbedring av Avaldsnesvegen (fv. 511) med områder rundt. Planarbeidet var initiert av Rogaland fylkeskommune, Samferdselsseksjonen. Planforslaget ble utarbeidet av Ankonova på oppdrag fra fylkeskommunen, i samarbeid med Karmøy kommune. Det har vært lite utbygging som berører nevnte kryss siden den gang, slik at ÅDT på Per Sivles veg allerede den gang langt oversteg 500 ÅDT. Når det i planarbeidet for utbedring av Avaldsnesvegen ikke ble gjort reguleringsmessige endringer i dette krysset, er kommunen enig med forslagsstiller om at det er urimelig å kreve dette for en mindre utbygging som øker ÅDT med 65 (som utgjør ca. 6-8 % av dagens ÅDT).

Kommunen antar at bakgrunnen for at krysset ikke ble endret i planarbeidet for plan 3010, er at det ville medført sanering av en bolig som hindrer friskt slik som Statens vegvesens håndbok krever, og at dette ble ansett som et voldsomt tiltak i forhold til hensynet friskten er ment å ivareta.»

Selv om revidert planforslag nå åpner for 2 ekstra boenheter, endrer dette ikke kommunalsjef teknisk sine vurderinger fra forrige høring.

5. BEBOERE PÅ ØSTREMNESET, V/KATHRINE ALTERN WATHNE (21.06.20)

Slik øvre Østremneset fremstår i dag er dette et boligområde som består av flere frittliggende eldre eneboliger med relativt store tomter. Plan 3047 viser at det ønskes bygd 13 eneboliger i rekke, samt en lavblokk på 3 etasjer. Boligene innenfor planområdet er betydelig mer konsentrert enn de eksisterende boligene rundt planområdet. Dette vil etter vår mening ødelegge den særegenheten dette området har. En blokk vil ikke passe inn i dette området. Plasseringen av den på et av de høyeste punktene for utbyggingen vil også være svært skjemmende og ødelegger områdets særegenhet.

En så stor økning av antall boenheter vil også skape trafikale utfordringer, noe som også Statens vegvesen påpeker. De påpeker at planområdet har adkomst via kryss mot fv. 511, Avaldsnesveien. Vegvesenet viser til at vegnormalen stilles krav til en siktlinje på 10x54 meter, men regulert sikt i gjeldende plan er 4x45 meter. Dette er et uoversiktlig og smalt kryss som allerede skaper utfordringer med den trafikksituasjonen vi har pr i dag.

Som vegvesenet også påpeker kan det stilles krav til at dette utredes i planarbeidet dersom ÅDT overstiger 500 kjøretøy i krysset. Trafikktellinger utført av Karmøy kommune viser at dagens ÅDT på Per Sivles vei er 800-1100. Som en ser overstiger tallet klart 500, og det før en medregner de 23 nye boenhetene som planlegges. Dette er også et kryss der det ferdes mange gående, både barn og voksne. Dette er og skoleveien til mange barn.

Videre ønsker vi å påpeke at det er merkelig at administrasjonen i Karmøy kommune anser en byggegrense fra vei på 3 meter som akseptabelt, når normkravet er 5 meter i og med at Per Sivles vei regnes som en samlevei. Denne samleveien har også som vi tidligere har påpekt et høyt antall ÅDT. Kommunen mener at terrengforskjellene gjør det vanskelig å utvide veien ytterligere. Dette stiller vi oss undrende til ettersom hele terrenget må bearbeides til en så stor utbygging. Vi antar at dette heller har sammenheng med arealutnyttelse.

Per Sivles vei har allerede høy ÅDT og mange uoversiktlige kryss, noe som bør sees i sammenheng

med byggegrense. Det er heller ikke fortau i tilknytning til hele Per Sivles vei, noe som påvirker trafiksikkerheten til myke trafikanter.

Fortauet stopper i dag ved GR.nr 66/720. Veien forbi Gr.nr 66/790 og krysset ved Gr.nr 66/262 er smal og krysset lite oversiktlig. En byggegrense på 3 meter fra vei vil ikke gjøre det mer oversiktlig. Det er også verdt å merke seg at veien/ bakketoppen ved GR. Nr 66/790 allerede er uoversiktlig. Med hensyn til folkehelse, barn og unges oppvekst vilkår ser vi det som svært viktig at reguleringen tar hensyn til dette. Slik planen fremstår viser en til at friområdet blir liggende på en topp som er relativt bratt. Dette er ikke spesielt egnet for små barn. Området egner seg heller ikke for aktiviteter som barn liker, for eksempel ballspill og sykling. Vi er redde for at barn og unges oppvekst vilkår vil bli svekket med en så fortettet utbygging.

Vi er sterkt i mot denne fortettingen med en boligstruktur som ikke vil passe i området som består av frittliggende eneboliger med lav tetthet.

Det vil være svært ødeleggende og skjemmende for området med blokkbebyggelse. Planområdet ligger på en topp av Østremneset og vil både bidra til mindre lys og sikt for de eiendommene som allerede finnes i dette området.

Vi ber om at Hovedutvalg for teknisk gjennomfører en befaring i området for å få en riktig forståelse av høydeforskjeller og trafiksikkerhet i området. Og for å se på hvordan blokkbebyggelse vil endre områdets særegenhet.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Den regionale planen for samordnet areal- og transport på Hauglandet (ATP) krever høy tetthet – 4-8 boenheter/daa. Utbygger og kommunen har i utgangspunktet ønsket en lavere tetthet her, men dette har medført innsigelse til planforslaget fra Rogaland fylkeskommune. Revidert planforslag har derfor økt antall boenheter fra 23 til 25, for å oppnå minimumskravet til tetthet på 4 boenheter/daa.

Ordet «blokk» kan være misvisende og gi uheldige assosiasjoner. «Blokk» brukes i plan- og byggesaker om alle bygninger med 4 eller flere boenheter, og med felles inngang (altså ikke rekkehus/enebolig i kjede). Dette betyr ikke at en blokk må være stor, høy eller ha et utseende som man tradisjonelt forbindelser med ordet «blokk». Den planlagte blokken skal være på maks 3 etasjer og ikke overstige høydekote 26. Toppen av friområdet bak ligger på 29 høydemeter, slik at blokken ikke vil hindre utsikt herfra. Nærmeste nabo – Ivar Åsens veg 6 – ligger til sammenligning på kote 19-20 moh, og med 2 etasjer har denne boligen en høyde opp til ca. 26 moh, som er det samme som blokken vil ha. Ivar Åsens veg 8 ligger høyere i terrenget og vil rage over blokken. Vi viser for øvrig til vedlagte illustrasjoner med sol/skyggeforhold mv. Videre er det i planbestemmelsene sikret at blokken skal gli inn i terrenget på oversiden mot toppen, slik at det ikke lages stygge skår mellom blokk og friområdet i vest. Nederste etasje skal benyttes til parkering, og kan/skal bygges inn i bakken. Kommunalsjef teknisk gjør også oppmerksom på at blokken ikke vil ha sammenhengende høyde på 3 etasjer, men at det i midtpartiet skal anlegges en takterrasse over 1. etasje for beboerne i blokken. Dette vil minske inntrykket av bygningens størrelse.

For kryss, se vurdering av merknad til Statens vegvesen.

Fortau langs Per Sivles veg videre sørover kan være hensiktsmessig, men dette er uansett ikke noe kommunen kan pålegge en utbygger innenfor planområdet, så lenge fortauet ikke er en del av adkomstløsningen for feltet (adkomst er i krysset Per Sivlesveg/Ivar Åsens veg, og fram til dette krysset er det fortau). Forslagsstiller har også gjennom planforslaget lagt til rette for ny gang- og sykkelvei/fortau mot sentrum via Avaldsnesvegen (mot sørvest).

Et fortau bør uansett reguleres på østsiden av Per Sivles veg der eksisterende fortau går. Behov for fortau og krav til ev. opparbeidelse av dette inngår ikke i dette planarbeidet/planområdet, og må tas i en annen plan (privat eller kommunal plan).

Kommunal norm om byggegrense mot vei er – slik ordet sier – en norm, og ikke et absolutt krav. Det er konkrete vurderinger i den enkelte plansak som avgjør hva som blir endelig løsning. Krav om større byggegrense for samleveier skyldes blant annet at kommunen skal kunne sikre seg nok areal til bygging av fortau i fremtiden. Slik det fremkommer over, anser kommunen det som naturlig at et fortau legges på nordøstsiden av Per Sivles veg. Behovet for 5 m byggegrense her derfor ikke nødvendig innenfor planområdet. Dette henger også sammen med, slik dere kommenterer, kravet fra fylkeskommunen om tett utbygging, noe som tilsier at 2 m ekstra byggeareal er viktig for å oppnå ønsket tetthet.

Bakketoppen er et avsatt friområde i dag (både i kommunedelplan og i gjeldende reguleringsplan). Denne kan ikke flyttes og er slik den er. Det vil være nærlekeplass ved de nye boligene for de minste. Nord for Per Sivles veg er det en eksisterende ballplass. Gjennom planforslaget blir friområdet sikret og overdradd til kommunalt eie. Det er heller ingenting som tyder på at området som nå reguleres til bolig er brukt til verken sykling eller ballspill.

Innspillene er kommet ved 2. gangs offentlige ettersyn av planforslaget. Innspillene omhandler forhold som også var foreslått ved 1. gangs offentlige ettersyn. Av hensyn til forslagsstiller som har utarbeidet planforslaget, vil administrasjonen ikke legge opp til befaring med hovedutvalget, og mener at forholdene er blitt tilstrekkelig belyst. Hovedutvalget kan imidlertid selv vedta å foreta en befaring, dersom ønskelig.

6. ØSTREMTOPPEN VELFORENING V/KRISTINE WAAGE BREKKE (19.06.20)

På vegne av beboere/ huseiere i Ivar Åsens veg ønsker vi å sette fokus på veien inn til det nye byggefeltet, veien som vil gå fra Ivar Åsen veg, rett i en sving, og inn på nytt byggefelt.

Ivar Åsens veg og innkjøringen og videre opp den slake bakken, er smal og det er ikke alltid lett for 2 biler å møtes. Vinterstid er det glatt, vi strør selv, men det skjer ofte at bilene kommer «glidende» ned veien og ut mot Per Sivles veg. Når vi nå ser at det skal lages en ny vei, og det i en sving som vi har ut fordringer med fra før, så ønsker vi å sette fokus på dette.

Vi mener at hvis det skal lages en vei fra Ivar Åsens veg og inn på nytt byggefelt, så må veien, svingen og krysset bli bredere, veien må gjøres slakere, og det må gjøres alt for at dette ikke skal bli et ulykkespunkt. Med 23 boenheter som skal kjøre ut fra feltet og med alle som bor i Ivar Åsens veg, så vil det bli stor trafikk her.

Vi forventer at Karmøy Kommune legger dette inn i sin reguleringsplan og utbedrer veien og innkjørsel til nytt byggefelt. Legger ved tegning og har markert krysset med gult .



Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Veien i krysset er regulert i henhold til kommunal norm, og med siktlinjer. Dette innebærer at krysset er utformet slik kommunen forventer mtp. sikkerhet i kryss. Vanlige adkomstveier til boligfelt skal i henhold til normen reguleres med 4 m kjørebane (i tillegg til 1 m veigrøft på hver side, totalt 6 m). Den nye veien inn i det nye boligfeltet er regulert med denne bredden. Ivar Åsens vei er regulert 6, men i svingen er kjørebane (asfalt) omtrent 5 meter bred. Dette er bredere enn det som legges opp til i henhold til kommunal norm. Kommunen kan derfor ikke se at det er nødvendig å gjøre utbedringer her. At veien oppleves som smal, er også et tiltak for å holde farten nede på bilister.

Dersom det er et problem med glatt føre på vinteren, må kommunens sektor for samferdsel og utemiljø kontaktes for å se på strø-rutiner. Dette er ikke en del av planarbeidet og kan ikke reguleres gjennom planbestemmelser. Sektor samferdsel og utemiljø er informert om merknaden fra velforeningen.

Vedlegg:

Planbestemmelser - plan 3047

Oversiktskart

Plankart - plan 3047

Gjeldende reguleringsplan

Gjeldende kommuneplan - utsnitt

Planbeskrivelse - plan 3047

Illustrasjoner - situasjonsplan mv.

Illustrasjoner - Revidert situasjonsplan med 25 boenheter

Diverse - fagnotat brannkonsept BB1 Firesafe

Uttalelser samlet ved 1. gangs offentlig ettersyn

Uttalelse samlet ved 2. gangs offentlig ettersyn



Sakshandsamar: Yvonne S. Løvseth

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
111/20	Hovedutvalg teknisk og miljø	13.10.2020

Plan 4082 for offentlig ettersyn - Fast bru til Storøy

Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1. gangsbehandling at forslag til detaljreguleringsplan 4082 for Fast bru til Storøy, datert 13.10.20, legges ut til offentlig ettersyn. Berørte grunneiere varsles, jf. plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.

Saksutredning

Rune Hemnes v/RH Oppmåling har på vegne av Storøy Næringspark AS utarbeidet forslag til privat reguleringsplan for plan 4082 Fast bru til Storøy – detaljregulering.

Formålet med planen er å tilrettelegge for ny, fast bru til Storøy med fri seilingshøyde 12 m.

BAKGRUNN:

Dagens bru er en vippebru bygget ca. 1988. Det er stor slitasje på driftssystemet, som gjør at bruene til tider har problemer med å gå opp og ned. Dette skaper problemer for skipstrafikken i sundet mellom Storøy og Karmøy. Vippebroen har lav seilingshøyde, som gjør at alt høyere enn en vanlig småbåt ikke kommer gjennom når bruene er nede. Dette kan tvinge sjøtransport til å gå rundt Storøy og ut i mer utsatte farvann.

OVERORDNA PLANER:

Planforslaget omfatter arealer som i kommuneplanen er vist til industri og bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.

I henhold til Regional plan for samordnet areal og transport på Haugalandet (ATP), er industriområdet på Storøy i næringskategori 4, hvor det skal tilrettelegges for virksomhet med lavere arbeidsplass- og/eller besøksintensitet.

EKSISTERENDE FORHOLD:

Reguleringsplan:

Området er regulert, plan 459 Storøy, vedtatt 17.03.1998 og plan 436 Osnesgavlen, vedtatt

19.02.1991, og avsatt til industri, kjørevei, annen veggrunn og trafikkområde i sjø og vassdrag.

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

Sør i planområdet overlapper planområdet med VA – nettet. I vest er vannledningen kappet, og ny ledninger lagt gjennom passasjen ved eksisterende bru. Før det fylles ut i sjø må den eksakte plasseringen av vannledningen kartlegges, og vannledningen flyttes dersom det viser seg at dagens plassering ligger under utfyllingsområdet.

Det er ikke flomveier gjennom planområdet. Alt flomvann og overvann renner direkte til sjø i dette området.

Annet (eksisterende bebyggelse mv.):

Det står to brakker på Storøy, som vil bli flyttet ved gjennomføring av dette planforslaget. Dagens vippebru styres fra en brakke som fungerer som en driftsbygning for bruene. Denne blir også fjernet ved gjennomføring av planforslaget.

Eksisterende bru og brufundament skal fjernes når ny bru er ferdigstilt.

Den offentlige vegen (Storøyvegen), ender ved bruforbindelsen. Over bruene og videre på Storøy er vegen privat. Denne ordningen skal videreføres.

PLANFORSLAGET:

Generelt:

Bruene skal ha kun 1 kjørebane. Ny bru medfører samtidig mindre omlegging av vei helt inne ved bruene og noe fylling over/under havnivå i sundet.

Planforslaget omfatter et areal på ca. 12,7 daa, hvorav ca. 1,8 daa av planområdet ligger i sjø mellom Storøy og Karmøy.

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

Overvann fra veibane føres til nye sandfang på hver side av bruene, som deretter kobles til eksisterende rør eller føres i nye rør til sjø. Flomvann vil naturlig renne til sjø.

Veibanen på bruene blir 3,5 meter (envegs kjørebane), som er minimum for brannbil.

Tiltaket skal ellers ikke tilkobles vann- og avløpsanlegg.

Barn og unge:

Dette er ikke et område som blir brukt av barn og unge. Forholdene for barn og unge blir ikke endret.

Folkehelse:

Dagens bru er privat og avstengt for allmenn ferdsel, og dette vil også være gjeldende for ny bru. Planforslaget endrer ikke forholdene for folkehelse, annet enn at de forbedrer generell trygghet ved ferdsel til sjøs. Hvis dagens vippebru blir liggende nede, tvinges mye båttrafikk til å gå rundt Storøy, i farvann som er mindre trygge.

Naturmangfold:

På land er arealet allerede omdisponert til industri og veiformål. Det er ikke funnet arter eller miljøer som krever spesielle hensyn eller tiltak på land.

Tiltaket medfører utfylling i sjø; anslått til totalt 3 752 m². Av dette utgjør 2 295 m² utfylling i nord, og 1 457 m² utfylling i sør.

Nordre utfylling tar i hovedsak arealbeslag i skjellsandforekomsten Visnes – Smørsundholmen. Et grovt anslag estimerer at tiltaket tar et arealbeslag på 6 % av forekomstens totalareal. Dette arealbeslaget vurderes til å ha betydning og virkningen blir derfor noe negativt for forekomsten. Utfyllingen grenser mot skjellsandforekomsten Haugesund – Kvala og vil også kunne få et ubetydelig arealbeslag her. Stortareforekomst som er vist i Temakart – Rogaland ligger på et areal som er på land, så dette ble ikke befart.

Søndre utfylling tar i all hovedsak sitt arealbeslag i skjellsandforekomsten Haugesund – Kvala. Et grovt anslag estimerer at arealbeslaget utkjør ca. 0,05 promille av forekomstens totalareal. Utfyllingen grenser mot skjellsandforekomsten Visnes – Smørsundholmen og vil også kunne få et ubetydelig arealbeslag her. Virkningen av søndre arealbeslag anses for å være ubetydelig.

De vesentlige konsekvensene av tiltaket vil være arealbeslag i sjø ved utfylling i nord samt risiko for nedslamming av viktige tareskogforekomster i forbindelse med anleggsperioden. Det er også fare for forstyrrelser av hekkeaktivitet og næringssøkende fugl.

Det er foreslått følgende tiltak, som skal følges opp i en miljøoppfølgingsplan:

- Anleggsperioden legges til perioden oktober – februar, utenfor hekke-/trekkperiodene.
- Det bør vurderes bruk av siltgardin eller boblegardin under utfylling i sjø for å beskytte naturtypeforekomstene i området.
- Tiltak for å hindre spredning av plast til omgivelsene ved utfylling i sjø må vurderes.
- Det skal gjennomføres kartlegging av fremmede plantearter i rett i forkant av anleggsperioden, da dette gjerne er arter som spres raskt og hvor utbredelsen endres raskt.

Det vises til vurdering av naturmangfold etter naturmangfoldloven §§ 8-12 i vedlagte planbeskrivelse.

Andre forhold:

Trafikkforhold:

Eksisterende trafikkmengde over vippebruen er 87 ÅDT. Det er ikke meningen at overgangen fra vippebru til fast bru skal legge til rette for at bedrifter med større besøks- eller arbeidsplassintensiv virksomhet etablerer seg på Storøy. Bruen anlegges med bare en kjørebane.

Ved overgangen til privat veg, avsluttes den offentlige vegen på sørsiden av bruen med snuhammer og fysisk sperre i vegen.

Økonomiske konsekvenser:

Planen skal gjennomføres i privat regi. Den medfører ikke endringer i kommunens forpliktelser til drift og vedlikehold av offentlig veg.

SAKSBEHANDLING:

Varsel om igangsetting av reguleringsarbeid er gjort i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 12-8. Frist for merknader var 02.01.19.

Følgende uttalelser er kommet til oppstart av planarbeidet:

A: Offentlige myndigheter

1. Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen 17.12.18
2. Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv 28.11.18
3. Fylkesmannen i Rogaland 18.12.18
4. Kystverket Vest 20.12.18
5. Statens vegvesen, region Vest 18.12.18
6. Fiskeridirektoratet 04.01.19
7. Karmsund Havn IKS 05.12.18

B: Private og organisasjoner

1. Paddå AS v/Torfinn Hetland 09.12.18
2. Fiskarlaget Vest og Fiskarlagets Servicekontor As avd. Vest 08.01.19

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 kommuneplanen for Karmøy.

Kommunalsjef teknisk sin konkrete vurdering er en praktisk løsning på et problem som ikke har så veldig mange løsninger. Det må enten bygges en ny bru, eller den eksisterende løsningen må bli mer pålitelig. Det praktiske med en ny, fast bru er at den ikke trenger bemanning og den har ikke tekniske løfte-/senke løsninger som kan svikte. Den gir en mer pålitelig gjennomfart for båttrafikken og overfart for de som kommer på land.

Bakdelen med en ny bruløsninger er at den gjør et arealbeslag i sjø og at den låser seilingshøyden under bruen til 12 meter.

Størrelsen på båtene som kan gå gjennom sundet mellom Storøy og Karmøy er fra før naturlig begrenset av dybden i sundet. Større skip kan ikke gå gjennom sundet fordi det er for grunt. Slik sett vil ikke en seilingshøyde på 12 meter være et problem for de fleste båtene som bruker sundet i dag.

Kommunal sjef teknisk er av den oppfatningen at å opprettholde en trygg farled mellom Storøy og Karmøy er av en slik samfunnsnytte at det veier opp for tapet av areal i sjø.

Bruen planlegges med en kjørebane (3,5 meter bredde). Det er ikke meningen at overgang fra vippebru til fast bru skal legge til rette for bedrifter med større besøksintensivitet enn dagens virksomheter. Bakgrunnen for dette er både Storøys beliggenhet, men også fordi det ikke er ønskelig med økt tungtrafikk på Storasundvegen eller Torvastadvegen.

Det er allikevel noen svakheter ved planforslaget kommunalsjef teknisk ønsker å påpeke.

Av ROS – analysen kommer det frem at det er vurdert vind som en faktor som må tas hensyn til ved prosjektering og konstruksjon av bruen. Det er ikke nevnt noe om konsekvensene av kraftig vind på

trafikken på bruene. Fra Karmsund bru kjenner vi til at kraftig vind til tider kan være en fare for trafikk på bruene. Nå vil bruene i forelagte planforslag ha en langt mindre ÅDT og går i en retning (nord nord – vest) som gjør at den kraftigste vinden kommer i samme retning som kjørebane og ikke på tvers, men det er et forhold som burde vært vurdert ved utarbeidingen av planforslaget.

Eksisterende bru med tilhørende vei går parallelt med den nye bruene som er planlagt, og skal opprettholde trafikk til og fra Storøy under anleggsperioden. I planforslaget er det ikke beskrevet hvordan dette skal gjøres i praksis. Kartet viser at fyllingsfoten til bruene vil dekke deler av det som i dag er adkomstveien, både på sør- og på nordsiden av bruene. I planbeskrivelsen står det veiadkomsten skal sikres mot fyllingsfoten, enten ved hjelp av midlertidig hinder for massen eller ved å flytte veien, og at endelig avklaring må gjøres i en riggplan.

Normalt vil en slik løsning tilsi at arealbruken ikke er avklart, siden planforslaget kan medføre midlertidig omlegging av veien. Her er det imidlertid begrenset mulighet til å flytte veiarealet, siden strekningene det gjelder ligger på utfylling i sjø. Disse utfyllingene skal ikke fylles ut mer i forelagte plan, slik at en eventuell omlegging av vei vil kun omfatte eventuelle veigrøfter og mindre sideareal. Konsekvensene som følger av en omlegging av veien vil derfor være små, og omfatte kun en grunneier, som også er forslagsstiller.

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 13.10.20, 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.

1. ROGALAND FYLKESKOMMUNE - REGIONALPLANAVDELINGEN

(Opprinnelig adressert Ark. BHB)

Om skjellsand

Fylkesrådmannen vil peke på at det på sjøbunnen sundet der bro er tenkt etablert, er registrert et større område med naturtypen skjellsand. Fylkesrådmannen legger til grunn at konsekvenser for naturtypen blir redegjort for og at broa og anleggsarbeidet blir planlagt på en slik måte at det registrerte skjellsandområdet blir minst mulig berørt.

Om fylling i sjø

Vi ser i referat fra oppstartsvarselet at kommunen har påpekt at fylling i sjø kan føre til at strømningsforholdene blir endret. Fylkesrådmannen er enig i at dette kan være en fare og legger til grunn at også dette tema blir redegjort for planarbeidet.

Om trafikkforhold

Fylkesrådmannen har også merket seg at kommunen i referat fra oppstartsvarselet har pekt på at etablering av fastbro til Storøy vil kunne føre til flere problem, økt trafikk på en smal veg uten fortau og at ny bro kan gjøre det mer attraktivt med arbeidsintensiv virksomhet på

Storøy.

Fylkesrådmannen mener det er viktig ny bro sees i sammenheng med det øvrige vegnettet og den funksjonen vegen ellers har. Planarbeidet må gjøre greie for framtidige trafikk tall og andel tungtransport, og vurdere om det er behov for avbøtende tiltak for myke trafikanter.

Dimensjonen på ny bro må også sees i sammenheng med den trafikkmengden som er realistisk ut fra type næring som gjennom reguleringsplaner er tillatt på Storøy.

Etter regional plan for areal og transport på Haugalandet er næringsområde på Storøy tiltenkt virksomheter med lavere arbeidsplass- og/eller besøksintensitet.

Forslagstillers vurdering:

Innspill fra Regionalplanavdelingen ved Rogaland Fylkeskommune er tatt som veiledende ved utformingen av planforslaget.

Om naturmangfold

Vedlagt dette planforslaget ligger det COWI-rapport, se «Virkninger på naturmangfold» dat. 14.02.2020. I rapporten er det vurdert konsekvenser av fylling i sjø.

Om forurensning

Vedlagt dette planforslaget ligger det rapport «Risikovurdering av forureina sediment ved bro-kar til Storøy» dat. 25.10.2019 utarbeidet av Resipientanalyse AS omtaler bunnforekomstene ved bro-karet.

Om strømning

Det vises for øvrig til KAP 5.8 Naturforhold og Fyllmasse i denne beskrivelse.

Håndtering:

Planbestemmelser § 7 fastsetter at det skal utarbeides en miljøoppfølgingsplan (MOP) for de konkrete tiltakene. Hensyn til naturmangfold og ivaretagelse av forurensning med avbøtende tiltak skal være tema i MOP.

Om trafikk

Ang. trafikk til Storøy er redegjort for i KAP 5.1 Generelt om planforslagets hensikt.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Ingen ytterligere kommentar.

2. ROGALAND FYLKESKOMMUNE – SEKSJON FOR KULTURARV

(Opprinnelig adressert Ark. BHB)

Fylkesrådmannen har vurdert søknaden som sektormyndighet innenfor kulturminnevern.

Siden tiltaket også vil omfatte område i sjø, er planen også lagt fram for Stavanger maritime

museum som har sektoransvar for kulturminne i sjø.

Vedrørende automatisk freda kulturminne på land

automatisk freda kulturminne. Fylkesrådmannen har foreløpig ingen merknader til planen, men Fylkesrådmannen vil likevel understreke at selv om det pr. i dag ikke er kjent automatisk fredede kulturminner i selve tiltaksområdet, må eventuelle funn ved gjennomføring av planen straks bli meldt til Rogaland fylkeskommune, og alt arbeid må stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert/nærere dokumentert funnet, jfr. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

Vedrørende kulturminner i sjø

Stavanger maritime museum kjenner ikke til skipsfunn eller automatisk freda kulturminne som vert berørt av omsøkt plan.

Museet har vurdert det varsle planområdet til ikke å ha potensiale for funn av hittil ukjente freda kulturminne eller skipsfunn. Museet har dermed ingen merknad til den varslede planen.

Minner om;

Stanse og meldeplikt

Om det likevel under gjennomføringen av tiltaket blir oppdaget kulturhistorisk materiale som kan være vernet eller fredet (for eksempel vrakdeler, keramikk, bearbeidet flint, glass, kritt Piper eller annet), må arbeidet straks stanses og kulturminnemyndighetene bli varslet, jf. kml § 8 og § 14. Tiltakshaver plikter å informere den/de som skal utføre arbeidet om dette, men står også selv ansvarlig for at dette blir gjort.

Forslagstillers vurdering:

Innspill fra Kulturavdelingen ved Rogaland Fylkeskommune er tatt som veiledende ved utformingen av planforslaget.

Håndtering i planforslag:

Det er lagt inn bestemmelse § 10 som sikrer videreføring av stanse og meldeplikten.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Ingen ytterligere kommentar.

3. FYLKESMANNEN I ROGALAND

(Opprinnelig adressert Ark. BHB)

En viktig del av planarbeidet vil bestå i å få til gode landskapsmessige løsninger ved framføring av vei/bru. En løsning som krever minst mulig skjæringer/fyllinger, og som tar hensyn til landskapsvirkningen vil være viktig for kvaliteten på planen.

Om naturmangfold

Planen må vurderes nøye etter §§ 8-12 i naturmangfoldloven. I sjøen er det registrert skjellsand og en større tareskogforekomst som begge har svært viktig verdi. I tillegg overlapper forekomsten av tareskog med et gyteområde for torsk. Det vil derfor være viktig at planen ikke gir en forverret situasjon av de marine verdiene i sjøen, i form av fyllinger og merkbare virkninger på strømforholdene.

I det videre arbeidet er det viktig at det legges fram informasjon om volum av fylling og hvor stort areal som blir berørt av fyllingen. Det vil også kunne være aktuelt med strømmålinger for å sikre de økologiske forholdene i sjøen.

Vi minner og om at utfylling i sjø vil kreve en egen søknad og vurdering etter forurensingsloven, der Fylkesmannen er myndighet.

Forslagstillers vurdering:

Innspill fra Fylkesmannen i Rogaland er tatt som veiledende ved utformingen av planforslaget.

Håndtering i planforslag: Jfr. kommentarer gitt til Fylkeskommunen Regionalplan.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Ingen ytterligere kommentar.

4. **FISKERIDIREKTORATET**

(Opprinnelig adressert Ark. BHB)

Vurdering og merknader

«Det er registrert forekomster av naturtypen skjellsand, klassifisert som svært viktig, verdi A, altså av nasjonal interesse å ivareta i ønsket planområde. Videre er det forekomster av naturtypen større tareskogforekomster, også verdi A, vest for Garnes og sør for Grøneholmen på Storøy.

Disse vil også kunne berøres negativt av planen, siden det er aktuelt med fylling o.l. Fiskeridirektoratet region Sør kan foreløpig ikke se at øvrige nasjonale eller regionalt viktige fiskeri- eller havbruksinteresser, som er registrert nær ønsket planområde: låssettingsplasser, gytefelt og fiskerihavn, kan bli særlig negativt berørt...»

Det framgår at kommunen har vurdert planen til ikke å utløse krav om konsekvensutredning, jf. pbl § 4-2 annet ledd. Fiskeridirektoratet region Sør forutsetter at virkninger av planen for nevnte naturtyper skal vurderes som en del av planprosessen, jf. pbl § 4-2 første ledd.

Vi forutsetter videre at man besørger kartlegging av, og vurdering av konsekvenser for, viktige naturverdier i sjø fra uavhengig og kvalifisert faglig hold.

Forslagstillers vurdering:

Håndtering i planforslag: Jfr. kommentarer gitt til Fylkeskommunen Regionalplan.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Ingen ytterligere kommentar.

5. **KYSTVERKET VEST**

(Opprinnelig adressert Ark. BHB)

Mottatt varsel om planoppstart er stilet til naboer/ offentlige instanser utover det fremkommer det ikke hvem brevet er sendt til. De som blir berørt av endringen (brukerne av farvannet mv.) må varsles om planarbeidet og få anledning til å uttale seg.

Kystverket er veldig positiv til at det igangsettes planarbeid som har til hensikt å erstatte dagens vippebro med fast bro.

Det positive med eksisterende vippebro er at den ikke har høydebegrensning i opp vippet posisjon. Vippebroen har hatt en rekke driftsstanser, som påvirker sikkerheten og fremkommeligheten til de sjøfarende når broklaffen blir liggende nede i perioder. Til tross for begrensninger i høyden på en fast bro vil det være den mest forutsigbare løsningen for brukerne av farvannet. Kystverket har hatt møter med Hagland / Storøy Næringspark ved flere anledninger.

De nye fartøyene i Røvørsambandet fra 2019 vil kunne passere under en bro med fri seilingshøyde på 12 meter ved HAT (høyeste astronomiske tidevann). I forbindelse med offentlig ettersyn/ høring av planforslaget vil det fremkomme av høringsuttalene om 12 meter ved HAT er tilstrekkelig seilingshøyde, for hovedtyngden av brukere av farvannet.

Forslagstillers vurdering:

Kystverket Vests merknad er hensyntatt i planarbeidet.

Håndtering i planforslag:

Planbestemmelse § 22 fastsetter at;

Broen skal ha fri vertikal seilingshøyde på min 12,0 m (HAT) (høyeste astronomisk tidevann).

Planbestemmelse § 5 sier;

Belysning av kjørevei på fast bro og belysning av seilingsløp under fast bro skal etableres iht. godkjent belysningsplan som del av teknisk plan. Belysning av bro skal ikke virke blendende for de sjøfarende.

Planbestemmelse § 6 sier;

Skilting av kjørevei på fast bro og skilting av seilingsløp skal etableres iht. godkjent skiltplan som del av teknisk plan.

Planbestemmelse § 9 sier;

Tiltak i sjøen skal behandles av havnemyndighet i ht. Havne- og farvannsloven i tillegg til behandling iht. plan- og bygningsloven.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Ingen ytterligere kommentar.

6. **STATENS VEGVESEN**

(Opprinnelig adressert Ark. BHB)

Vi uttaler oss som forvalter av riksveg på vegne av staten, fylkesveg på vegne av fylkeskommunen, og som statlig fagmyndighet med sektoransvar innen vegtransport.

Storøy har tilkomst fra kommunal veg, via kryss mot fv. 840. Statens vegvesen sine interesser i området er knyttet til fylkesvegen og vi uttaler oss på vegne av Rogaland fylkeskommune som vegeier.

Ny fast bru til Storøy vil øke potensialet til eksisterende industriområde. Etablering av ny bru

må ses i sammenheng med tilliggende vegnett og kryss mot fv.840. Kryss mot fv. 840 ligger i Vikjå, i tilknytning til eksisterende snuplass for buss. Fylkestinget i Rogaland har vedtatt ruteendringer i Haugesund og på Karmøy.

I denne forbindelse ser Statens vegvesen på alternative løsninger for omlegging av snuplassen. Krysset kan bli berørt i forbindelse med en omlegging av snuplassen. Det kan bli aktuelt å vurdere krav til utbedring av krysset mot fv. 840 i forbindelse med planarbeidet for ny bru. Statens vegvesen ber om å bli kontaktet vedrørende dette i forbindelse med detaljplanleggingen.

Forslagstillers vurdering:

Innspill fra Statens vegvesen er vurdert nærmere i KAP 5.1 Generelt om bakgrunnen for planarbeid.

Det er avholdt møte med Statens vegvesen 19.02.2019, se «Notat møte Statens vegvesen» hvor bakgrunnen for planarbeidet er spesifisert. Kort fortalt; Dagens vippebro bygget ca. 1988 har stor slitasje på driftssystemet, og har til tider problemer med å gå opp og ned. Driftsstans går ut over båttrafikken, og kan i sin tur gå ut over sikkerheten til de sjøfarende. Med bakgrunn i ferdselen for sjøfarende er det gjort et forprosjekt for ny bro og med dette som grunnlag valgt å varsle oppstart reguleringsarbeid for ny fast bro.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Ingen ytterligere kommentar.

7. KARMSUND HAVN IKS

(Opprinnelig adressert Ark. BHB)

Viser til overnevnte varsel om igangsetting av planarbeid. Karmsund Havn IKS har ingen merknader knyttet til dette.

Forslagstillers vurdering:

Innspill fra Karmsund havn er registrert.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Ingen ytterligere kommentar.

Private innspill

1. PADDÅ AS V/TORFINN HETLAND

(Opprinnelig adressert Ark. BHB)

Jeg vil gi innsigelse på avgrensingen for reguleringsarbeidet. Paddå AS driver næringsvirksomhet i området som allerede er regulert til industri/næring slik det er i dag. En eventuelt ny reguleringsplan som deler eiendommen i to, med risiko for ulike reguleringsbestemmelser vil ikke bli godtatt.

Tiltaket med ny bru til Storøy er ikke tilfredsstillende dokumentert og inntegnet, men det forutsettes at tiltaket ikke vil skape hinder for vår virksomhet.

Paddå AS krever å bli holdt informert etter hvert som tiltaket planlegges og det er mulig å vurdere konsekvensene.

Forslagstillers vurdering:

Innspill fra T. Hetland er tatt til betraktning og planavgrensningen mot 140/230 er gjort så marginal som mulig. Det som er tatt med av eiendommen har vært nødvendig for å

regulere vekk rester av eksisterende bygge-grense og kjørevei, samt for å fortsatt sikre tilkomsten til eiendommen. Ny byggegrense og kjørevei er lagt lenger øst, som antas å være til fordel for hjemmelshaver av eiendommen.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:
Ingen ytterligere kommentar.

2. FISKARLAGET VEST OG FISKARLAGETS SERVICEKONTOR AS, AVD. VEST

(Opprinnelig adressert Ark. BHB)

Fiskarlaget Vest har sendt saken til Karmøy Fiskarlag.
Ifølge Fiskeridirektoratet sin kartdatabase er det ikke registrert noen fiskeriinteresser i omsøkt området, men det blir også fisket i andre områder som ikke er registrert der.
Man ønsker å minne om at fiskerinæringen er basert på fornybar biologisk produksjon, og er derfor grunnleggende avhengig av et rent og produktivt kyst- og havmiljø.

En har et stort felles ansvar, både nasjonalt og internasjonalt, for å opprettholde et rent og produktivt hav. Det er avgjørende for kvalitet, renommé og markedsverdi for norsk sjømat. I tillegg er man avhengig av å ha egne fiskeareal å fiske på.
Med bakgrunn i overnevnte forutsetter man at masser som blir anvendt i fylling er rene, og at det blir satt inn avbøtende tiltak dersom det er snakk om forurenset bunn.
På generelt grunnlag må en hindre unødvendig spredning av sten utover bunnen.

Forslagstillers vurdering:

Merknaden Fra Fiskarlaget Vest og Fiskarlagets Service kontor er tatt som veiledende i utformingen av planforslaget.

Håndtering i planforslag: Jfr. kommentarer gitt til Fylkeskommunen Regionalplanavd.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:
Ingen ytterligere kommentar.

Vedlegg:

Planbestemmelser

PLANID_4082-Gjeldene kommuneplan

PLANID_4082-Gjeldene Reguleringsplan

R4082-htm1

Planbeskrivelse

PLAN ID_4082-ROS for Storøy bru

PLANID_4082-218247-RIBko-NOT-01 - strømningsforhold i sund

PLANID_4082-COWI - Storøy- naturmangfold rev 29.06.20

PLANID_4082-1767 Bru-kar til Storøy 03.10.2018 Risikovurdering av forureinasediment-revidert 17.08.2020

PLANID_4082-Vei skisse for tilpasning til vei

PLANID_4082-Eksisterende plassering av VA ledning

PLANID_4082-VA skisse til teknisk planTegn904

PLANID_4082-Miljodirektoratet_Storøy_06-12-2019_A3L

PLANID_4082-Midlertidig endring av reglement for vippebroen mellom Karmøy og Storøy

PLANID_4082-Innspill etter varslingsmateriale akr-BHB



Sakshandsamar: Bergitte Hatteland Flatebø

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
112/20	Hovedutvalg teknisk og miljø	13.10.2020
140/20	Kommunestyret	19.10.2020

Plan 1027 - Detaljregulering for Kong Ferking - 22/212 mfl.

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Kommunestyret vedtar detaljregulering for plan 1027 Kong Ferking med tilhørende reguleringsbestemmelser (vist på kart sist datert 13.10.20), jf. plan- og bygningslovens § 12-12.
2. Planen kunngjøres og grunneiere og rettighetshavere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-12.

Saksutredning

SAKSFRAMSTILLING

Kong Ferking AS v/ Martin Dahl er tiltakshaver av planarbeidet, han har engasjert PROCON AS til å utarbeide forslag til privat reguleringsplan for plan 1027 Detaljregulering for Kong Ferking – 22/212 mfl.

Formålet med planen er å tilrettelegge for etablering av konsentrert fritidsbebyggelse og naust med parkering. Planen legger opp til maks 12 fritidsboliger og maks 12 naust. Eksisterende bygning nyttes til naust og parkering. Planforslaget omfatter et areal på ca. 1,9 da, bestående av eksisterende fabrikkbygning og tomten rundt (gnr/ bnr 22/214 og 212), inkl. langsliggende kommunale kai og adkomst til denne, samt areal for kommunal lekeplass på gnr/bnr 22/196.

Kommunen har vurdert planarbeidet til ikke å innebære krav til utarbeiding av planprogram og konsekvensutredning. ihht. Plan- og bygningslovens §§ 4-1 og 4-2.

Kong Ferking AS står som eier av gnr. 22 bnr 212 og 214. Øvrige arealer innenfor planområdet er i kommunal eie (utenom en liten del av det sørligste hjørne av 22/144, som reguleres til offentlig veg fra Søre Ferkingstadveg ned mot kaien).

HISTORIKK, KOMMUNEPLANENS AREAELDEL - FRA BOLIG TIL FRITIDSBOLIG

Planområdet er i hovedsak i gjeldende kommuneplan avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål.

Bestemmelsene (som ble lagt til grunn ved oppstart av foreliggende planarbeid) sier at innenfor områder vist til blandet formål, kan det oppføres bygninger med funksjon som naust, bolig, fritidsbolig eller kontor i kombinasjon eller i bygninger med bare ett forbruksmål. Bygninger for næringsvirksomhet og kulturelle formål kan oppføres når de etter kommunens skjønn ikke er til sjenanse for omgivelsene.

I forbindelse med foreliggende planarbeid har kommunen blitt gjort oppmerksom på bestemmelsen for blandet formål i kommuneplanens arealdel, hvor det viser seg at i kommuneplanen som ble vedtatt ikke åpnes for bolig i Ferkingstad havn. I kommuneplanen som ble vedtatt i kommunestyret var teksten i planbestemmelsene slik:

8.3 Bestemmelser knyttet til byggeområde for blandet formål

*a. Innenfor områder vist til blandet formål, kan det oppføres bygninger med funksjon som naust, bolig, fritidsbolig eller kontor i kombinasjon eller i bygninger med bare ett bruksformål. Bygninger for næringsvirksomhet og kulturelle formål kan oppføres når de etter kommunens skjønn ikke er til sjenanse for omgivelsene. **Bygninger innenfor området for blandet formål ved Ferkingstad havn, kan ikke nyttes til boligformål.***

I teksten som har ligget i kommuneplanens bestemmelser (på nett og i kommunens system), den versjonen som er brukt, har ikke siste setning vært med. Administrasjonen har i denne sammenheng informert om at kommunestyrets vedtak vil følges opp, da den bestemmelsen som ble vedtatt er den gjeldende. Dette forholdet er noe kommunen selvsagt finner veldig beklagelig, særlig med tanke på at foreliggende planarbeid var igangsatt for planlegging av boligbebyggelse. Fra administrasjonens side ble det skissert 3 mulige veier videre:

- stoppe planleggingen
- gå fra bolig til fritidsbolig
- prøve og gå videre med bolig

Tiltakshaver har valgt å gå fra å planlegge boligbebyggelse til å legge til rette for fritidsbebyggelse.

OVERORDNA PLANER:

Planforslaget omfatter arealer som i kommuneplanen er vist til blandet formål, samt noe LNFR (den sørligste delen av planområdet som reguleres til lekeplass i tråd med dagens bruk).

EKISTERENDE FORHOLD:

Reguleringsplan:

Planområdet er uregulert.

Området grenser til plan 1015 Detaljregulering for Ferkingstad Havtun, vedtatt 19.12.16.

Vann, avløp, overvann/flomvei og brannvann:

Det er kommunalt nett for vann og spillvann i havnen. Overvann går til sjø.

Det er lagt privat pumpeledning PE 90 fra tilkoblingspunktet for avløp, innerst i havnen, fram til

planområdet. Vannledning i kommunal veg langs planområdet ligger helt fram til bebyggelsen og har en dimensjon på 150mm, som sikrer brannvann.

Annet (eksisterende bebyggelse mv.):

Eksisterende bygning som skal videreutvikles er på 1000 m². Lokalene er brukt som produksjonslokaler/ lager i forbindelse med produksjon av fiskemat. Det er nå ingen produksjon i bygget, og det står tomt. Bygget er oppført i 1985 og er et betongbygg i en etasje med flatt tak.

Ferkingstad havn er skjermet mot havet med to moloer, og havneområdet består i dag av private naust som i hovedsak blir benyttet til fritid/hobbyfiske, noen nedlagte produksjonslokaler, og i nærområdet er det oppført boligbebyggelse. Det foreligger også planer om en større utbygging av fritidsboliger etter godkjent reguleringsplan, Ferkingstad Havtun, som vil ligge nordvest for planområdet.

Store deler av Ferkingstad havn er i kommuneplanen for kulturminner markert som A-område. A-område er inkludert den gamle moloen, havnebassenget og naustbebyggelsen fra 1960-tallet. Planområdet ligger like utenfor A-området. Videre ligger planområdet like ved sti/turvegen til Fishermen's memorial, og har et omliggende viktig kulturlandskap.

PLANFORSLAGET:

Generelt:

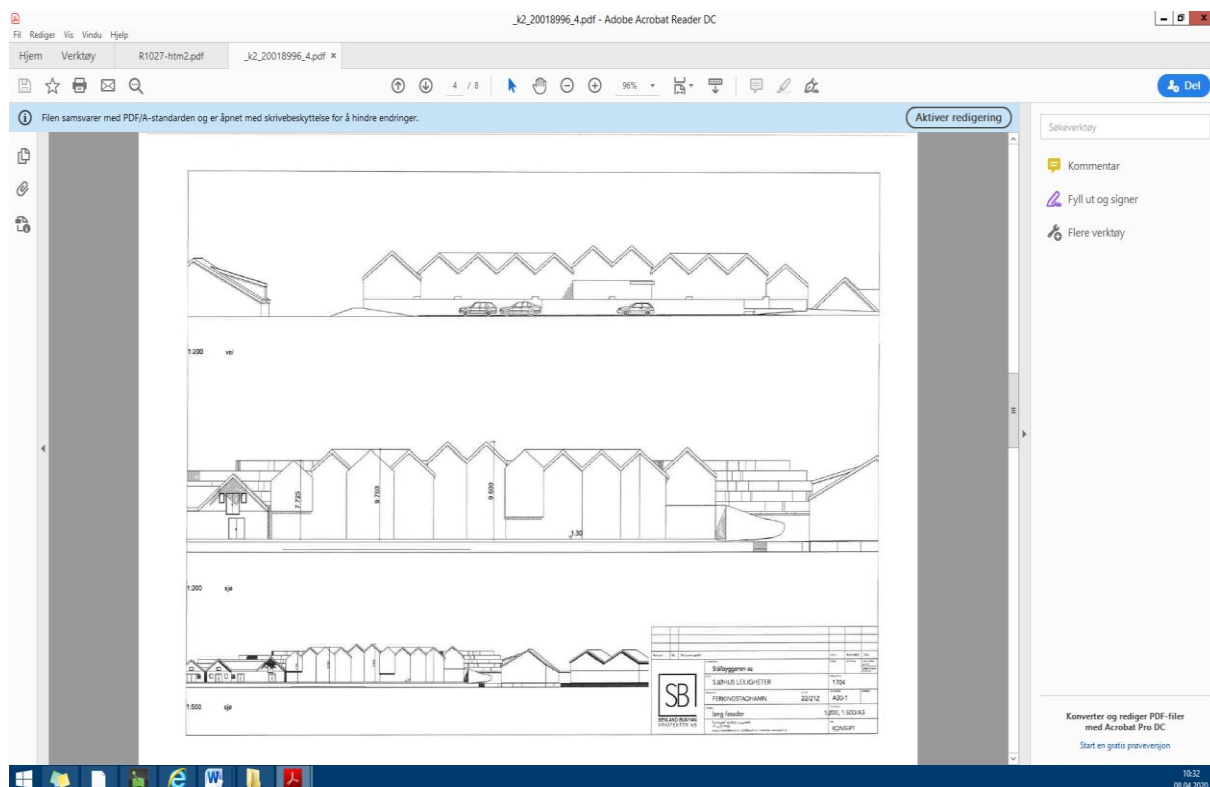
Prosjektet føres opp som fritidsboliger og naust. Planen legger opp til maks. 12 fritidsboliger og maks. 12 naust. Fritidsboligene føres opp som et påbygg oppå eksisterende bygning. Eksisterende bygning blir første etasje i prosjektet, hvor det er planlagt naust og innvendig parkering (i tilknytning til fritidsboligene). Det er tenkt tilkomst til naustene både fra innsiden av bygget og fra kommunal kai. Det er planlagt tilkomst fra p-etasje opp til felles uteområde (utenfor fritidsboligene) via innebygd betongtrapp. Fritidsboligene har også adkomst fra Søre Ferkingstadveg via rampe. Kryss ned til kaiområde skal utformes som snuhammer iht. kommunal norm. Kai reguleres i samsvar med dagens situasjon. Krav til lekeplass dekkes gjennom regulering av kommunal lekeplass på gnr/bnr 22/196 med krav om opparbeidelse iht. kommunal norm.

Det planlegges i utgangspunktet at fritidsboligene skal få tilbud om naust, men det er også aktuelt å leie/selge naust til andre. Denne fordelingen vil bli klarlagt etter nærmere vurdering av interesse og behov. Planbestemmelsene stiller krav om 0,5 parkeringsplasser per naust innenfor avsatt parkeringsareal langs Søre Ferkingstadveg (dersom eiere av fritidsboliger har naust kan denne parkeringen nyttes som gjesteparkering).

Bebyggelsen sin utforming og materialbruk skal gi et helhetlig inntrykk og tilpasses omkringliggende bebyggelse. Høyde på bygningene skal tilpasses det omkringliggende miljøet. Dette oppnås ved å trappe ned høydene i overgang til den eksisterende bebyggelsen. Inspirasjonen er tatt fra det eksisterende kystmiljøet, men vil være et nytt innslag som komplementerer dette, uten å være kopi av det gamle. Kledning og vindu vil bli utført i tre og takrenner og nedløp i aluminium eller sink. Det bør være inntil 3 farger på bygningene. Kommuneantikvaren i Karmøy anbefaler at bruken av farger bør preges av opprinnelig naustbebyggelse i Ferkingstad hamn. Eldre bilder viser at fargene hvit, rød, grønn oker og brun er benyttet. Det er tenkt å bruke taktekking av tegl, skifer eller platetak med utgangspunkt i tradisjonene i området, og det bør vurderes å ha ulik taktekking på ulike deler av prosjektet for ytterlige å forsterke effekten av at dette er ulike bygningskropper.

I bestemmelsene er maks. mønehøyde fra kai satt til 9 meter. Tegningene under viser noen mønehøyder over 9 meter (disse må justeres i forhold til hva som kan bygges), men gir allikevel et inntrykk av planlagt bebyggelse. Maks mønehøyde mot gnr. 22/150 (til høyre i første tegning og til venstre i de to andre) skal være 7,7 m. Mønehøyder på øvrig bebyggelse skal variere mellom 7,7 m

og 9,0 m.



Vedlegg:

Planbestemmelser

oversiktskart

Plankart

Tilgrensende reguleringsplan - utsnitt

Kommuneplan

Planbeskrivelse

Illustrasjoner - tegninger

kart - skisse teknisk plan

Uttale fra fiskeridirektoratet

Uttale fra fylkesmannen

Uttale fra Statens vegvesen

Uttale fra Mattilsynet

E-post fra Mattilsynet

Merknad fra Rogaland fylkeskommune, 06.08.20, Plan 1027

Uttale til høring av detaljregulering 1027 - Kong Ferking

Uttalelse til høring av reguleringsplan for Kong Ferking

Merknad fra fiskarlaget vest 28.08.20

2020_Ferkingstad_kart

Merknader fra Borghild og Karl Sigurd Tønnesen 25.08.20 Kong Ferking, plan 1027

Uttale fra fylkeskommunen, seksjon kulturarv - automatisk freda kulturminne

Merknad fra John Olav Nessa

Merknad fra Adv.Responsa AS pva Kong Ferking AS

Høringsuttalelse til reg.plan 25.8.20

Merknad fra Ferkingstad Havtun AS v/Gunnar Tangen - 17.08.20

Uttalelser 1. gangs offentlig ettersyn (KST)

Uttalelser 1. gangs utvidet offentlig ettersyn (KST)



Sakshandsamar: Aage Steen Holm

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
113/20	Hovedutvalg teknisk og miljø	13.10.2020
141/20	Kommunestyret	19.10.2020

Plan 2114 - sluttbehandling - Veavågen brygge - 3/134, 452 mfl. - detaljregulering

Rådmannen sitt forslag til vedtak:

1. Kommunestyret vedtar detaljregulering for plan 2114 Veavågen brygge – 3/134, 452 mfl. med tilhørende reguleringsbestemmelser (vist på kart sist datert 13.10.20), jf. plan- og bygningslovens § 12-12.
2. Planen kunngjøres og grunneiere og rettighetshavere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-12.

SAKSFRAMSTILLING

PDS Arkitekt AS har på vegne av Erlend Nilsen utarbeidet forslag til privat reguleringsplan for plan 2114 Veavågen brygge, gnr. 3/134, 452 m.fl. Planen har vært på offentlig ettersyn i 2019, og det kom inn innsigelser og merknader til planforslaget. Det er derfor laget et revidert planforslag for å imøtekomme innsigelser/merknader, som har vært på nytt offentlig ettersyn med frist 25.08.2020.

Formålet med planen er å omregulere området til boligformål og fritidsboligformål, med tilhørende fellesareal, lekeareal og kommunalt pumpehus. Det er planlagt 5 boliger/boenheter av ulike størrelser som vil være attraktive for flere grupper boligkjøpere. Det er planlagt 1 fritidsbolig. Planen vil samsvare bedre med dagens situasjon med overvekt av boligbebyggelse, og sørge for økt tetthet. På eiendommene befinner det seg i dag to eldre sjøhus som er i svært dårlig befatning. Disse ønskes revet.

Langs Veasjøarveg søkes deler av veg utbedret for bedre trafiksikkerhet i området. Planforslaget omfatter et areal på ca. 3,6 daa.

OVERORDNA PLANER:

Planforslaget omfatter arealer som i kommuneplanen er vist til kombinert formål, der det tillates

naust, bolig, fritidsbolig eller kontor i kombinasjon eller i bygninger med bare ett bruksformål.

I henhold til Regional plan for samordnet areal og transport på Haugalandet (ATP), skal området ha en utnyttelse på minimum 3 boliger/daa.

EKSISTERENDE FORHOLD:

Reguleringsplan:

Området er regulert, reguleringsplan – plan 2013 *Reguleringsplan for Vedavågen – Område langs sjøen fra Solhåla til Sævikevik* – vedtatt i 18.11.2003, og avsatt til kombinerte formål: Industri, kontor, bolig og fritidsbebyggelse.

Området grenser og overlapper så vidt i vest til plan 291 *Reguleringsplan for Veia Nord I – Området mellom fv852 og Vedavågen og mellom Veia Sjoarveg og Sævikevik*, vedtatt 30.09.2003.

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

Det er eksisterende vann- og avløpsledninger som går i Veia Sjoarveg. Ved planområdet er det også brannkum. Eksisterende utslippsledning til sjø kan ikke benyttes for ny bebyggelse. Kommunen har ønsket en kommunal pumpestasjon i området.

Veia Sjoarveg driftes av kommunen, men er ikke kommunalt eid. Fram til kryss Veia Sjoarveg/Jovikvegen i nord, må Veia Sjoarveg reguleres og overskjøtes kommunen.

Annet (eksisterende bebyggelse mv.):

Gjeldende reguleringsplan fra 2003 har til hensikt å ta spesielt hensyn til eksisterende sjøhusbebyggelse og -miljø, gjennom to planbestemmelser:

- § 17: Eksisterende sjøhusbebyggelse skal som hovedregel bevares. Mindre tilbygg/ endringer kan tillates dersom dette er nødvendig for å tilpasse ny bruk av bygget. Ved endring og utskiftning av utvendige materialer skal opprinnelig utseende søkes tilbakeført. Før endringer eller sanering av bygg kan godkjennes skal bygningens kulturhistoriske kvaliteter og den rolle bygningen har i det omkringliggende bygningsmiljø avklares. Ved søknad om bygningsmessige endringer stilles det krav til tiltaksklasse 3 når det gjelder estetikk; Jfr. Plan- og bygningslovens § 74. – 2. Det skal legges ved fasadeoppriss av eksisterende nabobebyggelse for bedømmelse av helheten i bygningsstrukturen på stedet. Fargebruken på bebyggelsen kan variere, men fargene skal bygge på den opprinnelige fargetradisjonen i området.
- § 18: Nybygg skal tilpasses eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur, og en skal ta avgjørende hensyn den rolle bygningen vil få i omkringliggende bygningsmiljø. Nybygg skal tilpasses helheten i området med hensyn utforming og material- og fargevalg, samtidig som hvert enkelt bygg skal ha sitt eget arkitektoniske uttrykk. Ved søknad om nybygg stilles det krav til tiltaksklasse 3 når det gjelder estetikk; Jfr. Plan- og bygningslovens § 74. – 2. Ved søknad om nybygg skal det legges ved fasadeoppriss av eksisterende nabobebyggelse for bedømmelse av helheten i bygningsstrukturen på stedet.

I forbindelse med første gangs offentlig ettersyn, ble det foretatt en befaring av Rogaland fylkeskommune og kommunen. Med bakgrunn i sjøhusenes tilstand vil fylkesrådmannen ikke fraråde rivning av de to sjøhusene. Imidlertid ser fylkesrådmannen at de to sjøhusene inngår i en større sammenheng med flere eldre sjøhus i Veavågen. Fra et kulturvernperspektiv ble det derfor anbefalt å gjøre forsøk på at ny bebyggelse på eiendommen i større grad tilpasser seg de eksisterende sjøhusenes volum og uttrykk.

PLANFORSLAGET:

Generelt:

Planen innebærer en økning av tomteutnyttelse, samt endring av formål fra sjøretta næring til bolig- og fritidsboligformål, i tråd med kommuneplanens arealdel.

Innenfor planområdet har kommunen satt krav om at det må opprettes ny, kommunal pumpestasjon for avløp. Denne krever også areal til parkering med snuplass for kommunal pumpebil (eller bil med henger).

Vea Sjoarveg går langs området som skal bebygges. Veien er regulert for smal for dagens og fremtidig trafikk, og kommunen har satt krav om å regulere veien med 7 m bredde (fra dagens 5 m) inklusiv sidegrøfter nordover til krysset Vea Sjoarveg/Jovikvegen (5 meter kjørebane + sideareal). På et punkt er det på grunn av terreng (både på oppsiden og nedsiden av vei) vanskelig å opparbeide veien med 7 meters bredde. Her er det ønsket fra kommunens side en «sjikane» (innsnevring) i tråd med norm fra Statens vegvesen. Sjikanen gjør at veibanen er smalere, og hindrer trafikk i å passere samtidig. På et annet punkt like nord for utkjørsel fra planlagte boliger/fritidsboliger, kan det også være aktuelt med en kort strekning med noe smalere kjørevei (fra 5 til 4 meter kjørebane). Dette avklares i teknisk plan.

Dagens vei er kommunalt driftet, men ikke eid av kommunen. Det er målt opp eiendomsgrenser, og regulert vei vil krysse ulike private grunneiere. I nord mot gnr. 3/24 vil regulert veiareal med veigrøfter ikke gå ut over dagens asfalterte vei som kommunen allerede drifter. Her snevres altså kjørebanen noe inn, og erstattes med sidekanter/grøfteareal. Planen setter krav om overskjøting av offentlig areal til kommunen. For tiltakshaver vil det derfor være behov for frivillig overdragelse ev. ekspropriasjon av veiareal ved gjennomføring av planen.

Den historiske interessen i området er først og fremst knyttet til gamle sjøhus/sjøhusmiljø som ligger langs Veavågens vestside. I gjeldende reguleringsplan er det bestemmelser om at disse i størst mulig grad skal bevares, men de er ikke vernet innenfor planområdet. Det er i planforslaget satt krav om tiltaksklasse 3 for arkitektur ved nybygg i området, for å sikre at nyere bygg tilpasser seg eksisterende, eldre sjøhusbebyggelse. Videre skal byggesak innenfor planområdet oversendes kommuneantikvaren for uttalelse. Kommunen erfarer at mange av de eldre sjøhusene blir revet til fordel for nyere bolighus i bryggestil. Dette er en naturlig utvikling da området er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel. Det bidrar imidlertid til at de gamle sjøhusene ikke blir bevart. I dialog med Rogaland fylkeskommune har det vært ønsket å tilpasse foreslått utbygging mer i tråd med eksisterende sjøhusmiljø hva gjelder volum og plassering. Tiltakshaver har valgt ikke å endre revidert planforslag på dette punktet, men har redusert totalt bygningsvolum og delvis byggehøyder.

Revidert planforslag har også lagt bedre til rette for allmenn ferdsel langs sjøsiden, markert med formålet «turveg».

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

En framtidig utbygging av området kan knyttes til offentlig ledningsanlegg. Det er satt av plass til en kommunal pumpestasjon innenfor området. En eldre, eksisterende privat avløpsledning fjernes ikke, men legges i trekkerør. Denne ledningen fungerer i dag som kloakkrør og utslippsrør av overvann for bebyggelse innenfor og utenfor planområdet. Med denne planen, vil alle enheter som i dag har kloakk via dette røret, få ført kloakken inn til ny kommunal pumpestasjon, som også skal etableres innenfor planområdet. Dette innebærer at eksisterende rør ikke lenger vil bli brukt til kloakk, men kun slippe ut overvann fra terreng. Dersom det blir langvarig driftsstans i ny kommunal pumpestasjon, vil eksisterende rør fungere som nødoverløp (= utslipp), men dette er helt unntaksvis. I den nye, kommunale pumpestasjonen vil det bli etablert en «sump» som fanger opp kloakk midlertidig, slik at nødoverløpet ikke tas i bruk så lenge det ikke blir langvarig driftsstans.

Avløpsvann fra de nye byggene innenfor planområdet pumpes over til kommunalt nett via privat pumpestasjon. Det er satt rekkefølgekrav i planbestemmelsene om at opplysninger om rutiner for tilsyn av privat pumpestasjon skal leveres kommunen ved søknad om ferdigattest.

Det er utarbeidet en skisse til teknisk plan som viser hvordan slik tilknytning i prinsippet kan løses. Den kommunale pumpestasjonen blir lagt helt i eiendomsgrense mot eiendommen i sør. Det settes av plass til snuareal/parkering for kommunal pumpebil innenfor planområdet.

Det er satt av plass til felles renovasjonspunkt ved utkjørsel.

Barn og unge:

Planen legger opp til utbygging av arealer som i dag er bebygd med to eldre, falleferdige sjøhus. Disse er så falleferdige at de utgjør en fare dersom det foregår lek på området. Det er ingenting som tilsier at arealene er i jevnlig bruk til dette formålet. Etter utbygging vil området bli et boligområde (+1 fritidsbolig) med lekeplassdekning i tråd med de krav som kommunen stiller i sine normer.

Rett over Veia Sjøarveg fra planens foreslåtte boligområde, går det en sti vestover som kan benyttes av barn og unge til skole/Veavågen sentrum.

Langs sjø er det avsatt en ytre kai med formål «turveg». Det er krav om stiger opp fra sjøen, samt belysning i dette området.

Folkehelse:

Plan- og bygningslovens § 3-1 omhandler oppgaver og hensyn som skal ivaretas i planlegging etter loven. Listen over oppgavene er omfattende. I et eget punkt er det formulert at planleggingen skal «fremme befolkningens helse og motvirke sosiale helseforskjeller, samt bidra til å forebygge kriminalitet»

Foreliggende plan er vurdert i forhold til dette punktet. Kommunalsjef teknisk vurderer at planens innhold kan innebære en viss utfordring i å legge til rette for å fremme befolkningens helse - og forebygge sosiale helseforskjeller på grunn av økt boligtetthet, uten at forholdene for gående og syklende er endret. Dette gjelder blant annet mulighet for å gå og sykle til skolen for barn og unge. Det er vanskelig å ta hensyn til både tilfredsstillende vei, myke trafikanter og eiendomsstruktur i dette området. Som avbøtende tiltak knyttet til disse utfordringene, har kommunalsjef teknisk foreslått utvidelse av Veia Sjøarveg fram til nærmeste kryss (regulering med rekkefølgekrav). Smal vei bidrar for øvrig til lav hastighet på trafikk. Det finnes også andre snarveier mot Veavågen sentrum som gjør at ferdsel ikke nødvendigvis må skje kun langs veiene.

Det er flere avsatte grøntområder i nærheten. Veavågen skole, sentrum og matbutikk ligger ca. 400 m mot vest, og Karmøy storhall en drøy km mot sør. Ved Veavågen sentrum er også nærmeste busstopp.

I revidert planforslag er ytre kaikant sikret med formål «turveg» og skal være tilgjengelig for allmenn ferdsel. Dette innebærer at strandsonen på sikt kan bedre åpnes for befolkningen, dersom også omkringliggende eiendommer åpnes opp tilsvarende. Det er i planen lagt opp til at man kan komme seg ut til kaikanten gjennom felles parkeringsplass.

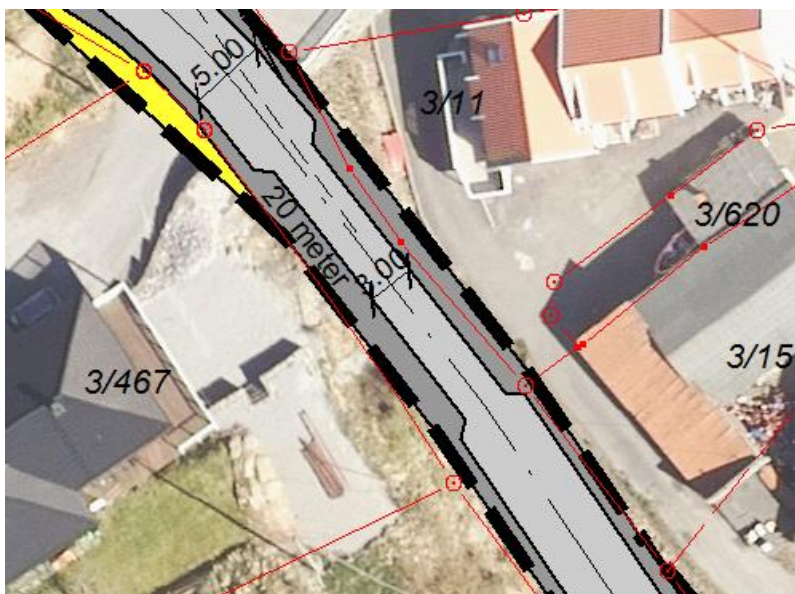
Naturmangfold:

Planområdet er allerede utbygd, det er ikke registrert forekomst av sjeldne arter eller naturtyper innenfor planområdet. Utbygging etter foreslått plan vil ikke påvirke naturmangfoldet i særlig grad. Området i sjø er avsatt til småbåthavn i gjeldende kommuneplan. Historisk sett er store deler av sjøsiden langs Veavågen blitt brukt til sjøretta næring, hvor hovedtrafikken kom fra sjøveien. Omregulering til båt plass for beboere vil i praksis innebære mindre belastning på miljøet enn

næringsrelatert sjøtrafikk. Det åpnes ikke for utleie av båtplasser eller båtopptrekk. Vedlikehold av båter må derfor skje andre steder enn innenfor planområdet.

Andre forhold:

Vea Sjoarveg er ikke dimensjonert for utbygging av boliger/fritidsboliger med høy tetthet. Veien er både regulert og utarbeidet med total bredde 5 meter eller mindre. Det er ingen fortau, og terrenget vanskeliggjør å få plass til både veiutvidelse og fortau, samtidig som eldre sjøhusbebyggelse og avkjørsler skal sikres. Kommunen har derfor satt krav om at Vea Sjoarveg må utvides til 7 meters bredde (5 m asfalt) fram til og med nærmeste kryss, som er krysset Vea Sjoarveg/Jovikvegen. Pga. en terrengformasjon (hammer) og bratt terreng også på nedsiden, er det godtatt at det forbi denne hammeren lages en sjikane (innsnevring i veien) med lav fartsgrense.



Regulert innsnevring (sjikane) langs Vea Sjoarveg. Sjikanen er 20 m lang.

Det er foretatt en stormfloberegning (inklusive bølgepåslag) som viser at det er sikker byggegrunn 2,5 moh., både med tanke på stormflo/oppstuvning av vannmasser, og bølgepåslag. Største bølger oppstår ved kraftige vinder fra sørøst, mens oppstuvning av vannmasser vil skje ved kraftige vinder fra nordvest. Disse to forholdene vil derfor ikke inntreffe samtidig. Sikker byggegrunn er synliggjort i planbestemmelser og plankart (faresone flom).

Ca. 40 meter sør for sjikanen er det i gjeldende plan regulert et kryss/snuhammer. For å gjøre overgangen mellom ny regulert vei og eldre vei riktig, er det i revidert planforslag omregulert noe veiareal i svingene i krysset/snuhammeren. Dette arealet har fått samme formål som omkringliggende arealer (kombinert byggeformål).



Opprydding av sideareal langs ny-regulert vei innebærer at noe eldre veiformål omreguleres til kombinert byggeformål (se røde piler i illustrasjon over).

Økonomiske konsekvenser:

Innenfor planområdet vil *Vea Sjoarveg* overskjøtes vederlagsfritt til kommunen. Denne driftes allerede i dag av kommunen og vil således ikke få økonomiske konsekvenser for kommunen. Planen setter krav om overskjøting av offentlig areal til kommunen. For tiltakshaver vil det derfor være behov for frivillig overdragelse ev. ekspropriasjon av veiareal ved gjennomføring av planen. Ekspropriasjon vil kreve kommunal ressursbruk i forbindelse med behandling.

Innenfor planområdet skal det også oppføres et kommunalt pumpehus. Areal/grunn til denne overskjøtes vederlagsfritt til kommunen.

Turveien/ytre kaifront blir ikke offentlig eid, men den skal holdes åpen for allmenn ferdsel. Kommunen vil ikke ha vedlikeholdsutgifter for dette.

Avvik fra kommunale, regionale og statlige normer:

Planforslaget har ingen avvik fra normer, foruten at samleveier (*Vea Sjoarveg*) normalt sett skal ha fortau. Dette er vanskelig å realisere i området pga. eiendomsstruktur, eksisterende bygningsmasse langs vei/sjø og terreng.

Byggegrense mot vei/veigrøft er satt til 3 m innenfor byggeområdet, og det tillates carport og parkeringsplasser innenfor byggegrense på avsatt areal til parkering, men friskt må overholdes.

SAKSBEHANDLING:

Forslag til reguleringsplan ble behandlet av hovedutvalg teknisk og miljø 1.gang i møte den 05.03.19 – sak 25/19, og følgende vedtak ble fattet:

«Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1. gangsbehandling at forslag til detaljreguleringsplan 2114 for Veavågen brygge – gnr. 3/134, 452 m.fl., datert 05.03.19, legges ut til offentlig ettersyn. Berørte grunneiere varsles, jf. plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.»

Planforslaget har vært utlagt til offentlig ettersyn i tidsrommet 18.03.19 – 08.05.19.

Følgende uttalelser er kommet inn etter offentlig ettersyn:

A: Offentlige myndigheter

1. Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen 10.05.19
2. Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv 06.07.19 (etter befarings)
3. Fylkesmannen i Rogaland 09.05.19
4. Statens vegvesen, region Vest 03.04.19
5. Fiskeridirektoratet 07.05.19
6. Karmsund Havn IKS 25.03.19
7. Fiskarlaget Vest..... 22.05.19

B: Private og organisasjoner

1. Wegner Advokatfirma AS 08.05.19
2. Lars Eigil Sørensen og Egil Sigmund Sørensen 06.05.19
3. Cortina van Noppen 06.05.19

De innkomne uttalelsene er vedlagt.

Revidert forslag til reguleringsplan ble behandlet av hovedutvalg teknisk og miljø 2.gang i møte den 09.06.20 – sak 76/20, 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. Planforslaget legges ut til nytt offentlig ettersyn og berørte grunneiere og rettighetshavere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-10.»

Planforslaget har vært utlagt til offentlig ettersyn i tidsrommet 23.06.20 – 25.08.20.

Følgende uttalelser er kommet inn etter offentlig ettersyn:

A: Offentlige myndigheter

1. Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen 26.08.20
2. Fylkesmannen i Rogaland 21.08.20
3. Statens vegvesen, region Vest 26.08.20
4. Fiskeridirektoratet 24.08.20
5. Kystverket 26.08.20
6. Fiskarlaget Vest..... 25.08.20

B: Private og organisasjoner

1. Tor Ståle Veia 05.08.20
2. Egil Sigmund Sørensen 08.08.20
3. John Kristian Davidsen mfl. 24.08.20

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. Det er enkelte private merknader angående veistandard, trafikk sikkerhet og omregulering fra privat eiendom til offentlig samferdselsformål. Disse forholdene er vurdert i sammendraget under, og også underveis i planprosessen. Det samme gjelder fylkeskommunens faglige råd om bygningstruktur. Rådmannen vil i denne sammenheng vise til den etterfølgende gjennomgang av de enkelte uttalelsene.

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 13.10.20, godkjennes.

Rådmann i Karmøy, 17.09.2020

Vibeke Vikse Johnsen
sign.

SAMMENDRAG AV UTTALELSER, SAMT ADMINISTRATIV VURDERING

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

1. ROGALAND FYLKESKOMMUNE - REGIONALPLANAVDELINGEN

Nyere tids kulturminner:

Reguleringsplanen har tidligere vært på høring. Fylkesrådmannen viser til tidligere uttalelse i saken og mener planforslaget som nå foreligger ikke har ivaretatt faglige råd i tilstrekkelig grad. I hovedsak dreier dette seg om at uttrykk og form til ny bebyggelse innenfor planområdet bør ta utgangspunkt i de to store sjøhusene som søkes revet. Dette ville vært en bedre måte å videreføre stedets særpreg og tilpasse ny bebyggelse til det kulturhistoriske sjøhusmiljøet i Veavågen. Med bakgrunn i tidligere vurderinger fraråder fylkesrådmannen planforslaget fra et kulturvernperspektiv

Boligtetthet og strandsone:

Da planen var på høring forrige gang, gav fylkesrådmannen faglig råd om å redusere antall boenheter i planområdet, og endre bebyggelsen sin plassering på tomten for å i større grad ivareta allmenne interesser i strandsonen.

Antall fritidsboenheter er nå redusert. Fylkesrådmannen ser også at det er gjort endringer som legger bedre til rette for allmenn ferdsel langs sjøen.

Rådmannens vurdering:

Fylkeskommunen fraråder planforslaget fra et kulturvernperspektiv. Rådmannen viser til kommunens

vurderinger om samme forhold ved utleggelse av revidert planforslag ved 2. gangs offentlige ettersyn:

«Den eldre reguleringsplanen fra 2003 hadde som hensikt å bevare et større, sammenhengende eldre sjøhusmiljø langs Veavågens vestsida, samtidig som arealformålet hovedsakelig var sjøretta næring. I kommuneplanens arealdel fra 2015 er overordnet formål endret til bolig/fritidsbolig/naust/kontor. Dette gjør det vanskelig å følge opp gjeldende reguleringsplan, da mange eldre sjøhus ikke er egnet til å omgjøres til bolig og fritidsbolig. Videre er det opp gjennom årene gitt mange dispensasjoner fra disse kravene, som også gjør at området i dag fremstår med mindre helhetlig sjøhusmiljø enn tidligere.

Etter befaring vil heller ikke fylkeskommunen fraråde riving av de to eksisterende bygg. Både fylkeskommunen og kommunen har i utgangspunktet ønsket at ny bebyggelse bedre kunne tilpasses historisk bygningsmiljø i stil, plassering og volum. Dette har ikke tiltakshaver ønsket. Kommunalsjef teknisk ser at dette er en trend i området, og at det kan være vanskelig å imøtekomme alle krav mtp. leke- og uteoppholdsareal, parkering, allmenn tilgang til strandsonen, samtidig som opprinnelig bygningsstruktur skal ivaretas. Det er heller ikke eldre sjøhusmiljø på naboeiendommene, slik at foreslåtte utbygging vil ikke stå i direkte kontakt med eldre sjøhus og brygger. Tiltakshaver har dessuten redusert byggevolum, og det er i planbestemmelsene satt krav om tiltaksklasse 3 for arkitektur på nye bygg. Fritidsboligenheten i sør er redusert i høyde og med pulttak, som gir variasjon i bygningsutforming og uttrykk. Kommunalsjef teknisk mener at tilpasningen for dette området er tilfredsstillende.»

Det er ingen nye momenter som tas opp. Rådmannen tar til orientering at fylkeskommunen ikke anbefaler planforslaget. Som enda et avbøtende tiltak er det etter 2. gangs offentlig ettersyn tatt inn ytterligere presiseringer i planbestemmelsene:

- Ny § 6: Byggesaker skal sendes kommuneantikvaren for uttale.
- Tillegg til §§ 13 og 18: Taktekking skal være tegl eller skifer.

Disse to presiseringene bidrar til at kommuneantikvaren kan komme med innspill hva gjelder endelig utforming av byggene i en byggesøknad, samt at det settes krav til takmateriale i tillegg til eksisterende krav til materialbruk og fargebruk.

2. FYLKESMANNEN I ROGALAND

Strandsone:

Revidert planforslag har lagt bedre til rette for allmenn ferdsel langs sjøen. Fylkesmannen er positiv til at kommunen ønsker å gjøre strandsonen mer tilgjengelig på sikt.

Angående innsigelse knyttet til mangelfull ROS-analyse og manglende hensyn til havnivåstigning, stormflo og bølger:

Vi vurderer at endringene knyttet til dette planforslaget imøtekommer de innsigelsene vi hadde ved forrige høring. Vi stiller imidlertid spørsmål til hvordan bygningene skal legges over kote 2,5, jamfør pkt. 8 under anbefalte tiltak under rådgivningsnotatet og stormflo og bølgepåslag, uten store terrenginngrep/tilpasninger, når det meste av planområdet ligger under kote 2,5.

Rådmannens vurdering:

Rådmannen tar til etterretning at grunnlaget for innsigelse er frafalt, og at planen kan egengodkjennes av kommunestyret.

Hva som regnes som «store terrenginngrep/tilpasninger» er en skjønnsvurdering. Dagens kai (som skal fortsette å være ytre kai/turvei ved fremtidig utbygging), ligger på 1,75 moh. De bakerste arealene på tomte (opp mot Veia Sjøarveg) ligger på kote 2-4 moh, innkjøring på ca. 2,5 m. Det er

altså kun deler av tomta som må heves, anslagsvis ca. 75 cm (fra 1,75 moh til 2,5 moh.).

Fagkyndig har presisert ytterligere: «Massene langs vågen og på eiendommen består av frilagt fjell og noe løsmasser over fast fjell. Terrengtilpasning vil skje ved uttak og fylling av sprengstein og planlagte tiltak er i tråd med bestemmelser for Bebyggelse og Anlegg. Terrengget får en avtrapping fra bakenforliggende veg ned til brygger og friarealer. Tiltak begrenses til hva som er naturlig for best mulig terrengtilpasning.»

Enhver utbygging i strandsonen vil for øvrig måtte påregne noe utfylling, for å sikre at krav til beliggenhet over stormflo-nivå blir overholdt.

3. STATENS VEGVESEN, REGION VEST

Ingen merknader.

4. FISKERIDIREKTORATET

Det følger av planbeskrivelsen at: «Småbåthavnen tilknyttet prosjektet er planlagt uten opptrekk eller annen måte å landsette båter, det er heller ikke kjørbare vei ned til brygge.

Vedlikehold som forårsaker forurensende aktiviteter er ubeleilige å gjøre i denne havnen, eiere av båter vil nødvendigvis måtte foreta denne aktiviteten ved et mer passende sted.» samt at: «Det planlegges flytebrygge/opphengt brygge som ikke krever mudring.».

Vi har på denne bakgrunn ikke ytterligere merknader til planen utover ovennevnte uttalelser til oppstartsvarsel og forrige høring.

Rådmannens vurdering:

Tas til etterretning.

5. KYSTVERKET VEST

Kystverket har ikke særlig merknader til fremlagt forslag til detaljplan. I planen legges det blant annet til rette for 5 småbåtplasser. Ved etablering av flytebryggeanlegg/ båtplasser må det tas hensyn til fremkommeligheten i farvannet. De tiltak som planlegges etablert må dimensjoneres slik at de kan motstå påregnelig drag og bølgeslag i området.

Vi har merket oss at det er tatt med i planbestemmelsene at tiltak som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser skal godkjennes av havnemyndighet

Rådmannens vurdering:

Tas til etterretning.

6. FISKARLAGET VEST

Det er registrert fiskerihavn i nærleiken av omsøkt tiltak og blir difor nytta til næringsverksemd i samband med yrkesfiske. Ein har diverre dårleg erfaring frå andre stader der det blir planlagt fritids-/bustadhus i område med næringsverksemd relatert til fiskeri. Om det blir gjeve løyve til omsøkte tiltak må det inn i føresegnene at det må forventast aktivitet og støy frå næringsaktivitet i nærleiken, til tider og nattestid. Omsøkte tiltak må ikkje vere til hinder for framtidig fiskerirelatert utnytting av

vågen.

Ein kan ikkje godta klage på bruk av vågen i samband med fiskeriverksemd.

Rådmannens vurdering:

Det er ikke hjemmel i plan- og bygningsloven til å sette planbestemmelser om aktivitet utenfor planområdet. Ei heller kan en eventuell klagerett reguleres. Hensynet til fiskeri er en del av kommunens samlede vurdering ved behandling og godkjenning av en reguleringsplan, også sett opp mot kommuneplanens arealdel. Da området er satt av i overordnet plan til bolig- og fritidsboligformål, vil ikke fiskeriinteressene være de eneste interesser som skal tas hensyn til i området.

Forholdet rundt fiskeaktivitet kan derimot nevnes i planbeskrivelsen. Det er lagt inn følgende tilleggstekst i planbeskrivelsen under kap. 5.19 Eksisterende virksomhet i området (næring/handel/industri/kontorinteresser):

«Det er fiskerihavn i nærheten av omsøkte tiltak, havna benyttes derfor til næringsvirksomhet i forbindelse med yrkesfiske. Det må påregnes noe støy fra næringsaktiviteten, til tider også på nattestid.»

7. TOR STÅLE VEA

Vi har gitt muntlig tillatelse til at kommunens pumpehus kan plasseres i grensen til vår eiendom 3/398 som vist i reguleringsforslag. Det tas forbehold på at dette ikke forvolder unødig støy og lukt.

Det er inngått muntlig enighet om at bygningene kan settes opp en meter fra grensa som vist i reguleringsforslag. Da mener vi at det er rett og rimelig at dette er gjensidig uten at vi må forholde oss til hvor fremtidige eiere eller et evt sameie. Dette kan ordnes ved at utbygger tinglyser et dokument som viser dette.

Ellers ser vi oss fornøyd med tiltakene som er gjort.

Rådmannens vurdering:

Kommunalt pumpehus er satt i planområdet, fordi kommunen trenger et pumpehus innenfor en viss radius langs Veavågen/Vea Sjoarveg. At pumpehuset kom akkurat her, skyldes at det ble akseptert av utbygger som et premiss for planarbeidet. Men kommunen presiserer at pumpehusets funksjon gjelder for et langt større område, og ville ha måttet bli plassert langs Vea Sjoarveg på en privat eiendom uansett.

Pumpestasjoner for kloakk blir utformet og bygget med tanke på å redusere problemer med lukt og støy. Der pumpestasjoner står tett opp til boliger, har vi i anskaffelsen satt støykrav på 45 dB målt på utsiden av stasjonen. De deler av pumpestasjonen som inneholder kloakk leveres med tette lokk for å redusere problemer med lukt. Vi kan imidlertid aldri garantere at det ikke kan forekomme støy- og luktproblemer.

Til sammenligning har de fleste moderne oppvaskmaskiner et støynivå på ca. 45 desibel. Pumpehuset er lagt ca. 6 meter fra deres hus, og det vil dermed være adskillig mindre støy ved husveggen. Generelt i plan- og bygningsloven er det krav om maks 55 db på utsiden av bygg, og nattero har krav om maks 35 db. På leke- og uteoppholdsareal (lekeplasser osv.), er det krav om maks 55 db i forhold til veitrafikkstøy. Kommunen vil derfor anta at støynivået fra pumpehuset ikke vil være til belastning.

Vedørende byggegrense mot nabo, er det fra kommunens side ønskelig med bygg tett opp mot eiendomsgrensene i dette området. Også ved en ev. fremtidig regulering av deres egen tomt, vil dette kunne aksepteres fra kommunens side. Inntil dette skjer, gjelder regulerte byggegrenser (eller som i deres tilfelle da dette ikke er regulert: 4 m fra nabogrense).

En tinglyst avtale vil derfor kun gjelde som en privatrettslig avtale mellom to naboer, men gir ikke rett til utbygging nærmere nabogrense uten at dette er regulert eller innvilget dispensasjon for. I slike tilfeller, vil kommunen måtte vurdere en ev. negativ merknad fra berørt nabo. En privatrettslig, tinglyst rett fra nabo vil i så fall være til gunst for dere. Kommunen har vært i dialog med utbygger, og fått bekreftet at det er utarbeidet en slik erklæring i forhold til deres eiendom, som kan underskrives av begge parter. Dette gjøres ikke som en del av reguleringsarbeidet.

8. EGIL SIGMUND SØRENSEN

Vi ser igjen det forsøkes og fra ta oss bruksretten for deler av våres areal. Dette bør nå kvalifisere til gratis advokat osv. - ligner veldig på tvangsekspropriasjon.

Vi har protestert før, det er ikke nødvendig å inkludere våres areal. Veien er privat veg- det var ikke mulig for Karmøy kommune å legge frem den var overtatt. Vennligst flytt veien osv inn på utbyggers område.

Rådmannens vurdering:

Vea Sjoarveg er en kommunalt driftet vei, og kommunen vil – uavhengig av hvem som bygger ut – stille krav til oppgradering av veianlegget til tilfredsstillende bredde, inklusiv veigrøfter. Siden Vea Sjoarveg i dag er for smal, må en utvidelse gå på bekostning av private grunneierinteresser. Ny regulert vei er utvidet i begge retninger (både mot sjø og mot land), og kommunen kan ikke se at en liten utvidelse av veiformål gir nevneverdig ulempe for utnyttelse av deres eiendom. Et godt veinett må regnes som et fellesgode som av og til går på bekostning av private interesser.

Nytt regulert veiformål innebærer at ca. 50 m² av deres eiendom vil bli berørt og overført til kommunalt eie. Ut fra tomtens totale areal på ca. 2,2 daa, er dette en ubetydelig reduisering (ca. 2,25 %). Deler av disse 50 m² fungerer allerede i dag som veibane/kjørevei og/eller er regulert til veiformål i gjeldende reguleringsplan. Netto økning av regulert veiformål er derfor mindre enn 50 m². Alle arealene som berøres ligger innenfor byggegrensen mot vei, og vil uansett ikke kunne benyttes til utbyggingsformål.

Ved utbygging må forslagsstiller bli enig om pris for overdragelse av deres eiendom til kommunalt eie, eller det må foretas en ekspropriering av berørt grunn til veiformål.

9. JOHN KRISTIAN DAVIDSEN MFL.

Vi vet at det ved flere tidligere byggeprosjekter langs Veavågen er stilt krav i form av heftelser på eiendommene om at de ved en framtidig realisering av regulert vei via Skipanes er forpliktet til å bidra økonomisk til i opparbeide omtalte vei. Dersom det i dette tilfellet ikke skulle medføre slike forpliktelser knyttet til eiendommene det søkes byggetillatelse for, er dette å anse som usaklig forskjellsbehandling, særlig siden dette er det desidert største byggeprosjekt langs Veavågen på flere tiår også det første kommersielle prosjektet langs sjøen. Intensjonen med denne veien var i sin tid å avlaste trafikken langs andre veier i bygda.

Veiløsningen som kommunen ser ut til å akseptere for dette prosjektet medfører ikke en reell heving av veistandarden på den delen som er underlagt reguleringsplanen. Heller ikke videre oppover mot fylkesveien er veien i dag av en slik beskaffenhet at den vil tåle noe særlig økt trafikkmengde. Særlig ved skolens begynnelse samt slutt er veien sterkt belastet. Det vil også være unaturlig i lede trafikken fra prosjektet en omvei via et allerede etablert boligområde i stedet for mer direkte ut mot hovedferdselsåren i bygda.

Vi stiller også spørsmål ved kommunens vurdering som sier at en utvidelse av en del av veien

er vanskelig og vil medføre store utlegg for utbygger, og at det i stedet godtas at veien snevres ytterligere inn på denne strekningen. Her er veien mer enn smal nok som det allerede, særlig med tanke på at den stiger ganske bratt på denne strekningen. Det aksepteres ikke at kjøreforholdene, særlig på vinterføre, gjøres enda vanskeligere enn de er i dag.

Vi finner det også merkelig at kommunen kan akseptere at en gammel og ikke lenger brukt gangsti som er ufarbar med både sykkel og barnevogn, nå skal kunne fungere som adkomst for grupper av myke trafikanter. Her må det være total svikt i vurderingsevnen både fra utbyggers samt fra kommunens side.

I det første utkastet til planen framkom det at kommunen vurderte framtidig byggestopp langs Veavågen etter at dette prosjektet var realisert. Vi konstaterer at det nå avkreftes at slike vurderinger gjøres og setter pris på at framtidige utbygginger ikke stanses av en byggestopp.

Vi har ikke noe imot at det bygges langs Veavågen, men mener det må skje på like vilkår for tidligere, nåværende samt framtidige prosjekter, noe som ikke er tilfellet i dag i og med at noen tidligere prosjekter har heftelser i form av framtidig realisering av regulert vei samtidig som denne utbygging ikke utløser et slikt krav.

Kommunens vurdering:

Krav til økonomisk bidrag i form av heftelser er krav som er satt i byggesaker, der det er blitt bygget nye boliger i henhold til gjeldende reguleringsplan (som regel også dispensasjoner). Det er satt krav om bidrag frem til ny Skipanesveg-kryss, som er nærmeste kryss fra boligene.

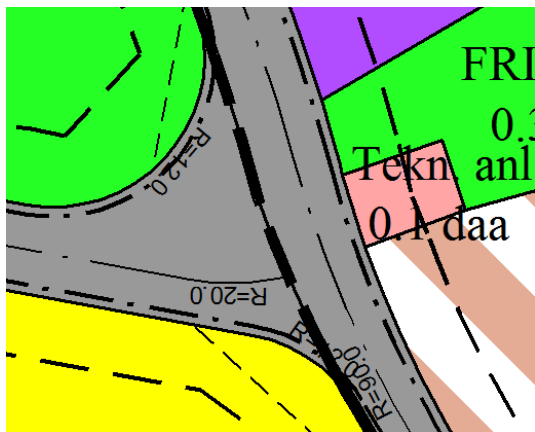
Ved regulering har forslagsstiller fått krav om å utbedre vei. Forskjellen er at utbygger får dette kravet som et absolutt krav før det gis brukstillatelse til nye bygg. Det er derfor et sterkere krav for utbygger i denne planen, enn for over nevnte byggeprosjekter (som kun har påtatt seg å bidra økonomisk ved en framtidig veibygging).

Siden planområdet ligger omtrent midt mellom to veikryss (ett opparbeidet ved Jovikvegen i nord, og et regulert ubebygd ved Skipanesvegen i sør), godtok kommunen ved planoppstart at forslagsstiller kunne velge hvilken retning man ønsket å utbedre. Planforslaget legger derfor til rette for utbedring nordover, og ikke sørover til Skipanesveg-krysset.

Det er ikke riktig at planen ikke medfører utlegg for utbygger. Som sagt må veien være i henhold til reguleringsplan før nye bygg får brukstillatelse. Selv om veibanen ikke utvides, må utbygger sikre veilys, veigrøfter med overvannshåndtering, rette opp krysset mellom Veasjøveg og Jovikvegen, lage innsnevring (sjikane) mv. Utbygger har måttet få oppmålt alle usikre eiendomsgrenser langs veien for å avgjøre hvem som står som eier i dag, og det er krav om at alt veiareal (kjørevei inklusiv veigrøfter) skal overskjøtes kommunen vederlagsfritt før nye bygg får brukstillatelse. Det vil si at utbygger må komme til enighet med alle grunneiere langs dagens vei som er berørt av veiformålet, og kjøpe berørte arealer for deretter å overskjøte disse til kommunen.

Dagens vei er regulert fem meter bred. Selve kjørebane er hovedsakelig 5 meter i dag. Utvidelsen av veiformål i reguleringsplanforslaget innebærer at veien forblir omtrent like bred, men den utvides med veigrøfter (1 m på hver side), overvannshåndtering, lys, asfalt mv. Det er nettopp blitt satt opp autovern langs veikanten mot sjø ved sjikanen. Planforslaget innebærer mer ordnet forhold, også i krysset mot Jovikvegen som strammes opp, og som tydeligere vil markere at Jovikvegen er et «kryss» mot Veasjøveg. I dag er krysset mer utflytende. Rådmannen ser at smal vei med sjikane i en bakke kan være en utfordring. Dette kan løses ved at kommunen setter opp et skilt med forkjørsrett for bilister som kjører nordover (gjennom sjikanen), og som dermed må ha fart oppover i bakken. Skilting kan imidlertid ikke reguleres, og må ordnes opp i og etableres i ettertid. Sjikanen har også

regulert «annet vegformål» på begge sider av kjørebanelen. Dersom det blir behov for å utvide kjørebanelen i ettertid, er dette noe som kan gjøres innenfor rammene av reguleringsplanen.



Dagens regulerte kryss mellom Veia Sjoarveg og Jovikvegen.



Nytt regulert kryss, der Jovikvegen tydeligere blir en avstikker fra Veia Sjoarveg.

Som det stod i saksfremlegget ved 2. gangs offentlige ettersyn, innrømmer kommunen at forholdet for gående og syklende langs Veia Sjoarveg ikke er optimalt:

«Kommunalsjef teknisk vurderer at planens innhold kan innebære en viss utfordring i å legge til rette for å fremme befolkningens helse - og forebygge sosiale helseforskjeller på grunn av økt boligtetthet, uten at forholdene for gående og syklende er endret. Dette gjelder blant annet mulighet for å gå og sykle til skolen for barn og unge. Det er vanskelig å ta hensyn til både tilfredsstillende vei, myke trafikanter og eiendomsstruktur i dette området.»

Slik vil det være i historiske byggeområder med tett bebyggelse eller der andre forhold gjør det vanskelig å utvide veiarealet. I Veavågen er eiendommene mot sjøen smale og små i areal. Dersom mye av arealet til disse eiendommene skal tas til utvidelse av vei og fortau, blir det nær sagt umulig å bygge ut området og samtidig tilfredsstillende regionale plan til boligtetthet, leke- og uteoppholdsarealer, parkering osv. Dersom areal på oppsiden av veien skal tas, innebærer dette større terrenginngrep med forstøtningsmurer. Krav om fortau gjelder først ved 50 boenheter, og skal vurderes ved 30 boenheter. Siden det er veier ut av området både i nord (ved Jovikvegen) og i sør, og det er regulert enda en vei (Skipanesvegen), vil det neppe bli et krav om fortau på hele strekningen. Dertil kommer eksisterende snarveier, som også kan brukes. Snarveien som er nevnt i planforslaget (trapp) er ikke en premiss for å bygge ut, men det er like fullt en mulig bruksvei, som også er regulert til offentlig formål. Ved en utbygging av eiendommene langs denne snarveien, vil utbygger få krav om å utbedre denne. På grunn av terrenget, vil denne aldri bli universelt utformet.

Det kan selvsagt være ønskelig å få på plass all ønsket infrastruktur fra første utbygging i et område. Kommunen har imidlertid ikke anledning til å kreve rekkefølgekrav som er urimelige ut fra det som skal bygges. I denne saken er vår vurdering at utbedring av Veia Sjoarveg med sidekanter og kryss, samt tilrettelegging av kommunal pumpestasjon, var en rimelig avveining mellom ønsker og krav. Alternativet for kommunen er å innføre generelt midlertidig byggestopp inntil ny kommunal plan for området er laget. Dette ble vurdert, men kommunen har gått bort i fra det, da det ikke er avsatt midler til et slikt planarbeid. Et generelt midlertidig byggeforbud ville rammet alle langs Veia Sjoarveg, også mindre byggetiltak.

Vedlegg:

Planbestemmelser - plan 2114

Oversiktskart

Plankart

Gjeldende kommuneplan

Gjeldende reguleringsplan
Planbeskrivelse - plan 2114
2114 ROS
2114 Rapport Stormflo
2114 Diverse illustrasjoner
Uttalelser samlet etter 1. off. ettersyn
Uttalelser samlet etter 2. off. ettersyn



KARMØY KOMMUNE

Dato:
02.10.2020
Arkivsak-ID.:
20/25742
JournalpostID:
20/48015

Sakshandsamar: Elin Davidsen

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
114/20	Hovedutvalg teknisk og miljø	13.10.2020

Samlesak for spørsmål