



Innkalling

Utvalg:	Hovedutvalg teknisk og miljø
Møtested:	Kommunestyresalen
Dato:	03.11.2020
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.

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

Sak 123/20

Plan 5104 - Politisk prinsippavgjørelse - utvikling av fiskerinæring på Fosen

Oppmøte nedenfor Varanesvegen 166 - innenfor tidsrommet

kl 14.10-14.30

Sak 119/20

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

Oppmøte ved Stolvegen 15 - innenfor tidsrommet 15.00-15.20

Sak 118/20

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

Oppmøte ved gnr/bnr 50/47 innenfor tidsrommet 15.40 - 16.00

Parkering ved kirkegården

Saksliste

Sak nr.	Sakstittel
118/20	Vedtak i klagesak - Utvidelse/vedlikehold av kai - gnr. 50 bnr. 47 - Falnes P.gård
119/20	Gnr. 24 bnr. 14 - Stolvegen - bruksendring for del av garasje - klagebehandling
120/20	Vedtak i klagesak - Riving bygg og nybygg tomannsbolig med forretning - gnr. 15 bnr. 251 - Sjøenvegen 42
121/20	Gnr. 29 bnr. 16 - Klagebehandling - Avslag, dispensasjon fradeling festet bolighus
122/20	Gnr. 143 bnr. 4 - Klagebehandling, avslag dispensasjon fradeling av bolighus nr. 2
123/20	Plan 5104 - Politisk prinsippavgjørelse - utvikling av fiskerinæring på Fosen
124/20	Vedtak klage - Vikafjellet, Vikjå - Detaljregulering - planid 4071

125/20	Plan 2119 - Detaljregulering for bolig på Stongvegen 15/30
126/20	Plan 4074 - Kvednavik - off. ettersyn
127/20	Plan 3048 - Åsebøen barnehage - 64/816 mfl. - offentlig ettersyn
128/20	Plan 4077 - GS-veg fra Vikjå til Hålandsvegen - offentlig ettersyn
129/20	Samlesak for referatsaker
004/20	Oversikt over helsetilstand og påvirkningsfaktorer 2020
005/20	Referat fra møte i Haugaland vannområdeutvalg 23. juni 2020
006/20	Referat fra møte i Haugland vannområdeutvalg 28. september 2020
130/20	Samlesak for spørsmål

<Kopervik>, 23.10.2020

Rune Midtun
leder



Sakshandsamar: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
106/20	Hovedutvalg teknisk og miljø	13.10.2020
118/20	Hovedutvalg teknisk og miljø	03.11.2020

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.

Hovedutvalg teknisk og miljø 13.10.2020:

Behandling:

Forslag til vedtak i sak HTM. 106/20., foreslått av Trygve Hagland, Karmøylista

Saken utsettes for befarng.

Haglands (KL) utsettelsesforslag vedtatt med 7 stemmer mot 1 (MDG).

HTM- 106/20 Vedtak:

Saken utsettes for befarng.

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
119/20	Hovedutvalg teknisk og miljø	03.11.2020

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.

Hovedutvalg teknisk og miljø 13.10.2020:

Behandling:

Forslag til vedtak i sak HTM. 107/20., foreslått av Trygve Hagland, Karmøylista
Saken utsettes for befaring.

Haglands (KL) utsettelsesforslag vedtatt med 5 stemmer mot 3 (Ap 1 Storesund, KrF 1, MDG 1).

HTM- 107/20 Vedtak:

Saken utsettes for befaring.

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 befarings- 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 friluftsførmål (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
120/20	Hovedutvalg teknisk og miljø	03.11.2020

Vedtak i klagesak - Riving bygg og nybygg tomannsbolig med forretning - gnr. 15 bnr. 251 - Sjøenvegen 42

Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 127/20.

Saken oversendes Fylkesmannen i Rogaland for klagebehandling.

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

I delegert sak nr. 127/20 ble det gitt avslag på søknad om oppføring av kombinert nærings- og boligbygg. I samme vedtak ble det også gitt tillatelse til riving. Den del av vedtaket som var avslått (nybygg) ble påklaget av ansvarlig søker. Klagen er innkommet rettidig.

Klagen

Klagen kan oppsummeres i følgende hovedpunkter:

- «Slik det forstås av eier så er grunnlaget for avslaget at tiltaket er for lite i forhold til satte bestemmelser i reguleringsplanen. Eller at reguleringsplanens bestemmelser ikke tar hensyn til en mindre eller trinnvis utbygging uten at alle kriterier er innfridd, blant annet avklaring av uteområder og lekeplass. Vi har vist til i søknaden at søkt tiltak vil få egen uteplass med gode solforhold så det er ikke noen avvik vedr. denne form for avklaring enn det ville vært i en søknad på en boligeiendom i Karmøy.»
- «Fra naboeiendommer er det innhentet avstandserklæringer vedr. nærhet til grense og da med den forståelse fra naboer at tiltaket ikke har den høyde det kunne hatt, mao det er lavere enn muligheten i reg.plan. På den måten har vi kompensert for nærhet. Bygget er i tillegg også trukket 2 m fra byggelinje i sør. På naboeiendom i øst er det i dag en eldre og slitt bolig som vi antar vil bli erstattet med en ny bolig som da vil bli flyttet lengre mot sør slik som alle andre bygninger er plassert i dette område. Eiendommen i nord er også avklart med eiere og det samme gjelder her vedr. at bestemmelsenes høyde ikke er fullt utnyttet.

Mot nord er garasjedel plassert og denne har en høyde på kun ca. 3,3 m. Hovedbygg med sin reduserte høyde ligger hele 6 m lenger sør. På denne måten vil område i nord ha mye bedre solforhold enn hva reguleringsplanen tillater.»

- *«Eier ønsker å bygge på eiendommen med den forståelse at det skal være mulig å etablere minimum 30% næringsarealer på eiendommen, noe som vi har beskrevet i søknaden. Det skal ikke være noen hinder, heller ønske om at det skal ære etablert dette på eiendommen. Eier er en av få som driver med fiske i Åkrehamn. Gjenværende bygning som det ikke er søkt riving på er i bruk til dette formål i dag og næringsdel i søkt tiltak ville vært et kjærkomment areal også til dette bruk. I tillegg har eier i dag delvis plassert sine fiskeredskaper og båter andre plasser i kommunen.»*
- *«Søknaden om dispensasjon som var lagt med i søknad med det håpet at det ville vises forståelse for at eiendommen kunne bygges ut delvis, men at det også kan etableres uteplass/lek hvis eiendommen i fremtiden søkes utbygget mer i samsvar med en full utnyttelse som reg. plan tillater. Vi mener at det ville vært mulig for kommunen og evt. lagt inn kriterier/vilkår som samsvarer med bestemmelser hvis eiendommen utvikles med flere enheter. Det er tross alt en rammetillatelse vi søker om. Ellers så er eier innforstått med at vei/adkomst og fortau må utføres som vist i reg.plankart og ved en godkjent teknisk plan for dette.»*
- *«Området Seihammaren vil kunne bli et område hvor boligrelatert formål kan gå hånd i hånd med en sjø/fiskerelatert næringsvirksomhet, som det har gjort i alle år tidligere i Åkrehamn, men da må det vises en vilje fra kommunen som tillater denne utbyggingen trinnvis med dertil satte vilkår.»*

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Vurdering

Oppføring av kombinert nærings- og boligbygning er søknadspliktig i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1 bokstav a).

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan nr. 2050 – Seihammaren brygge- godkjent 15.05.2012, og er regulert til kombinert bolig, forretning, kontor og tjenesteyting. I reguleringsplanen er det krav om situasjonsplan for hele området. Det vises til planbestemmelsene § 11:

«Ved søknad om byggetillatelse skal det foreligge en situasjonsplan for hele området.

Situasjonsplanen skal godkjennes av kommunen og vise:

- *bygningers plassering og utforming*
- *felles lekeplass og utendørs oppholdsarealer*
- *adkomst fra offentlig veg og internt vegsystem*
- *evt. felles garasjeanlegg og parkeringsplasser for bil og sykkel med snuplass på egen grunn*
- *areal for søppelhåndtering»*

Det er ikke utarbeidet situasjonsplan, og dermed er tiltaket avhengig av dispensasjon fra denne bestemmelsen.

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 vises til at avslaget forstås slik at tiltaket er for lite i forhold til reguleringsplan, samt at uteplass med gode solforhold er ivaretatt i prosjektet.

Hensynet bak kravet om situasjonsplan for hele området er å ivareta en helhetlig utbygging av området, der det er tatt hensyn til at tilstrekkelig næringsandel vil bli oppfylt, samt at både tetthet, lek, uteoppholdsareal, parkering og renovasjon osv. blir ivaretatt. Reguleringsplanen legger opp til høy tetthet og urban utforming, noe som fremkommer i planbeskrivelsen. I denne søknaden er det omsøkt bare to leiligheter på et område som i planbeskrivelsen skal ha 5-6 boenheter. Uten en situasjonsplan for området er det vanskelig å se hvordan alle hensyn i planen skal ivaretas. En situasjonsplan innebærer ikke at alt må bygges ut samtidig, men man har da oversikten og sikkerhet for at alle hensyn blir ivaretatt.

I klagen er det videre vist til at eier ønsker at det skal være mulig å etablere minimum næringsarealer på eiendommen.

Reguleringsplanen krever minst 30% næring/tjenesteyting innenfor planområdet. Det betyr ikke at hver bygning må oppfylle dette kravet, men situasjonsplan skal vise hvordan dette skal ivaretas i området. Omsøkte nybygg har en næringsdel under kravet, og gjenværende eldre bygning på eiendommen er i planbeskrivelsen fra 2011 beskrevet som saneringsmoden. Kommunen mener det er vanskelig å vurdere søknad om et enkeltbygg, uten at det foreligger situasjonsplan for hele området, som viser at næringsandelen blir oppfylt. Uten en situasjonsplan er det vanskelig å sikre at arealbruken blir i henhold til intensjonen i reguleringsplanen, og en vet ikke om omsøkte bygg vil ødelegge eller vanskeliggjøre resten av utviklingen i området. Det er laget en utomhusplan for dette prosjektet, som viser tilstrekkelig parkering for nybygget. Denne parkeringen er vist foran eksisterende bygning. Dette legger føringer for bruken av bygget/fremtidig bygg, og det er ikke sannsynliggjort at det er tilstrekkelig plass til parkering for næringsvirksomhet på resten av eiendommen. Det er positivt at tiltakshaver ønsker at næringsdel på eiendommen skal ivaretas, men det må vises i en situasjonsplan som er godkjent av kommunen. Tiltakshaver har fått beskjed på et tidlig stadium i planleggingen at det vil bli stilt krav om helhetlig plan for området, så dette er absolutt noe som var mulig å få til i forbindelse med utarbeiding av søknaden.

Klager viser til at det burde være mulig å sette vilkår som samsvarer med reguleringsplan hvis eiendommen utvikles med flere boenheter, da det er snakk om rammesøknad.

Krav om situasjonsplan for området følger direkte av reguleringsplanen, og tidspunktet for dette er knyttet til byggesøknad. Kommunen er ikke enig at det vil være tilstrekkelig å sette vilkår som er knyttet til utbygging av flere boenheter. Hele poenget med bestemmelsen er at en situasjonsplan skal komme tidlig i prosessen, slik at man sikrer at området blir bygget ut i samsvar med reguleringsplan.

Kommunen kan ikke se at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, jf. pbl. § 19-2.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon:

Kommunalsjef teknisk kan ikke se at det i klagen er fremlagt nye momenter som skulle tilsi at vedtak i delegert sak nr. 127/20 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 15 bnr. 251 - Klage på deler av vedtak

E-post

Avslag på nybygg kombinert nærings- og boligbygning og rammetillatelse til riving av bygning - gnr.

15 bnr. 251 - Sjøenvegen

Gnr. 15 bnr. 251 - Mottatt mangler kart og redegjørelse

AVSTANDSERKLÆRINGER 15-251,320

DISPENSASJONSSØKNAD 15-251,320

KART 15-251,320

MERKNADER OG KOMMENTAR TIL NABOVARSEL 15-251,320

SØKNAD OM TILTAK 15-251,320

TEGNINGER 15-251,320

Oversiktskart



Dato:
20.10.2020
Arkivsak-ID.:
20/4712
JournalpostID:
20/50341

Sakshandsamar: Helge Hustoft

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
121/20	Hovedutvalg teknisk og miljø	03.11.2020

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

HTM opprettholder følgende delegerte vedtak i sak nr. 182/20: I medhold av § 19-2 i plan- og bygningsloven avslås dispensasjon fra pbl. § 11-6 - kommuneplanens arealanvendelse til LNF-formål for fradeling av omsøkte del av festetomt på gnr./bnr. 29/16 til boligformål. HTM kan ikke se at det etter uttalen fra fylkesmannen og i klagen fremkommer nye/endrede momenter med slik tyngde at klagen kan tas til følge – og dispensasjon gis.

Saken oversendes fylkesmannen for videre klagebehandling.

Vedlegg:

1. Uttale fraråding av dispensasjon
- 2 - Vedtak HTM-sak nr 087-20
 - 2.1 - HTM-sak nr. 073-20.
 - 2.2 - Klage på delegert vedtak
 - 2.3 - Avslag dispensasjon, delegert sak nr. 182-20
 - 2.4 - Gårdskart sak nr. 182-20
 - 2.5 - Oversiktskart kommuneplan sak nr. 182-20
 - 2.6 - Situasjonsskart sak nr. 182-20
 - 2.7 - Dispensasjonssøknad sak nr. 182-20
 - 2.8 - Markslagskart sak nr. 182-20
 - 2.9 - Kartutskrift naturmangfold sak nr. 182-20
 - 2.10 - Avslag dispensasjon, delegert sak fra 2014
 - 2.11 - Situasjonsskart sak fra år 2014
 - 2.12 - Markslagskart sak fra år 2014
 - 2.13 - Dispensasjonssøknad sak nr. 182-20
 - 2.14 - Kartutskrift naturmangfold sak nr. 182-20
 - 2.15 - Gårdskart sak fra år 2014
 - 2.16 - Flyfoto sak fra år 2014
 - 2.17 - Festekontrakt med kartvedlegg sak fra år 2014



Sakshandsamar: Helge Hustoft

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
122/20	Hovedutvalg teknisk og miljø	03.11.2020

Gnr. 143 bnr. 4 - Klagebehandling, avslag dispensasjon fradeling av bolighus nr. 2**Forslag til vedtak:**

HTM opprettholder følgende delegerte vedtak i sak nr. 156/20: I medhold av § 19-2 i plan- og bygningsloven avslås dispensasjon fra pbl. § 11-6 - kommuneplanens arealanvendelse til LNF-formål for fradeling av omsøkte kårbolig på gnr./bnr. 143/4. HTM kan ikke se at det etter uttalen fra fylkesmannen og i klagen fremkommer nye/endrede momenter med slik tyngde at klagen kan tas til følge – og dispensasjon gis.

Saken oversendes fylkesmannen for videre klagebehandling.

Saksutredning**Saks- og faktaopplysninger**

I delegert sak nr. 156/20 (datert 27.02.2020) ble det for fradeling av omsøkte kårbolig gitt avslag på dispensasjon fra kommuneplanens LNF-formål. Avslaget ble gitt med hjemmel i pbl. § 11-6 og § 19-2. Vedtaket ble påklaget i brev datert 20.03.2020. HTM fattet i sak 74/20 (møte den 09.06.20) vedtak om å utsette saken for befaring. Utvalget fattet i møte den 01.09.2020 vedtak om å anbefale dispensasjon i sak nr. 086/20. I henhold til pbl. § 19-2 er det innhentet uttale fra fylkesmannen angående HTM sitt vedtak om å anbefale dispensasjon. Saken fremlegges for endelig behandling i HTM.

Vurdering**Uttalen fra fylkesmannen oppsummeres slik:**

Fradelingen er i strid med LNF-formålet og krever i henhold til pbl. § 19-2 derfor dispensasjon fra formålet i kommuneplanen.

Bolighuset ligger innenfor et lite område hvor flere eiere og kryssende bruksinteresser kan komplisere etablering av næringsvirksomhet. Anbefaler at kommunen vurderer området mer helhetlig gjennom regulering og utbygging av næringsområdet.

Dagens plansituasjon med LNF-formål medfører at deling vil gi ytterligere fragmentering av landbruksområdet. Dette gjør sammen med hensynet til annen næringsvirksomhet at vesentlige planhensyn settes til side.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

Kommunalsjef teknisk viser til utredning og forslaget til vedtak ved forutgående behandling i HTM-sak nr. 087/20 - samt foreliggende fraråding fra fylkesmannen av at dispensasjon gis. Kommunalsjef teknisk kan ikke se at det nå er fremkommet nye/endrede opplysninger i saken som skulle tilsa at vesentlige landbrukshensyn ikke fortsatt tilsidesettes. Derfor anbefales det at utvalget opprettholder administrasjonens tidligere delegerte avslag for dispensasjon.

Vedlegg:

1. Uttale fra fylkesmannen, fraråder dispensasjon.
2. Vedtak HTM-sak nr. 086-20.
 1. HTM-sak nr. 074-20.
 2. Klage på delegert vedtak.
 3. Avslag dispensasjon, delegert sak nr. 156-20.
 4. Gårdskart sak nr. 156-20.
 5. Situasjonsskart delegert sak nr. 156-20.
 6. Dispensasjonssøknad delegert sak nr. 156-20.
 7. Dispensasjonssøknad søkers begrunnelse delegert sak nr. 156-20.
 8. Kartutskrift naturmangfold delegert sak nr. 156-20.
 9. Oversiktskart kommuneplan og markslag delegert sak nr. 156-20.
 10. Delegert vedtak gnr 143 bnr 5 (Tangerås).
 11. Situasjonsskart, Delegert vedtak gnr 143 bnr 5 (Tangerås)

Vedlegg:

1. Uttale fraråding av dispensasjon
- 2 - Vedtak HTM-sak nr. 086-20
 - 2.1 - HTM-sak nr. 074-20
 - 2.2 - Klage på avslag
 - 2.3 - Avslag dispensasjon delegert sak nr. 156-20
 - 2.4 - Gårdskart delegert sak nr. 156-20
 - 2.5 - Situasjonsskart delegert sak nr. 156-20
 - 2.6 - Dispensasjonssøknad delegert sak nr. 156-20
 - 2.7 - Dispensasjonssøknad søkers begunnelse delegert sak nr. 156-20
 - 2.8 - Kartutskrift naturmangfold delegert sak nr. 156-20
 - 2.9 - Oversiktskart kommuneplan og markslag delegert sak nr. 156-20
 - 2.10 - Delegert vedtak gnr 143 bnr 5 (Tangerås)
 - 2.11 - Situasjonskart, Delegert vedtak gnr 143 bnr 5 (Tangerås)



Sakshandsamar: Aage Steen Holm

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
109/20	Hovedutvalg teknisk og miljø	13.10.2020
123/20	Hovedutvalg teknisk og miljø	03.11.2020

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.

Hovedutvalg teknisk og miljø 13.10.2020:

Behandling:

Nytt forslag til vedtak:, foreslått av Siv J. Storesund, Arbeiderpartiet
Saken utsettes for befarng.

Storesunds (Ap) utsettelsesforslag enstemmig vedtatt.

HTM- 109/20 Vedtak:

Saken utsettes for befarng

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-spredt 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: Fiskekaia plassert i forhold til Røyksundet. Ved fiskekaia 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 en 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 kaia 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 kaia 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 kaia, selv om forslagsstiller har veirett til bruk av veien. Langs sjøen går veien under nivå for fremtidig havnivåstigning.



Illustrasjon 3: Fiskekaien 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 fiskekaien, 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 kaien 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 kaien 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 kaien 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 kaien 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.



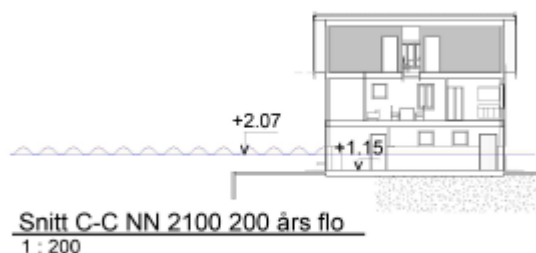
Illustrasjon 5: Nærmeste brannkum vises med rød prikk på kaiområdet til høyre i bildet. Herfra må brannslange strekkes over flere private eiendommer for å nå bort til fiskekaien. Luftavstand er ca. 60 m.

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 påkjønning 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.



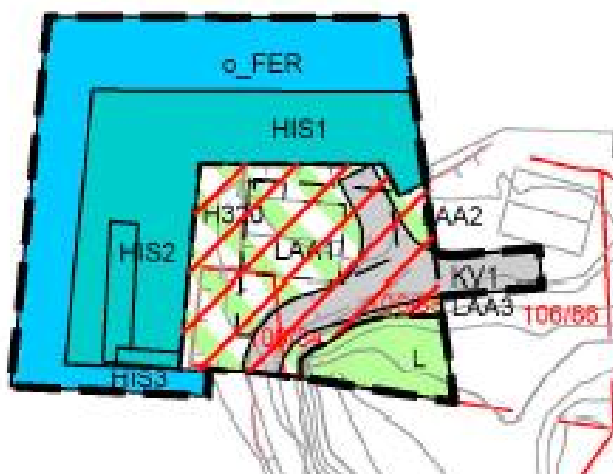
Illustrasjon 8: Innsendt illustrasjonsplan for tenkt løsning. Snu plass skjer delvis på naboeiendom, i overenskomst med eier. Parkeringsplasser for fiskekaien legges ut på selve kaia, både i vest og i nord. På ledig kaiareal skal det være rom for lasting og lossing av varer fra båt.

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: Yvonne S. Løvseth

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
124/20	Hovedutvalg teknisk og miljø	03.11.2020

Vedtak klage - Vikafjellet, Vikjå - Detaljregulering - planid 4071

Kommunalsjef teknisk sitt framlegg til vedtak:

1. Hovedutvalg for tekniske saker og miljø finner ikke grunn til å ta klagen fra Kay Inge Skårhaug til følge.
2. I henhold til plan- og bygningsloven § 12-12, jf § 1-9 sendes klagen til fylkesmannen i Rogaland med følgende uttalelse:

Kommunens slutter seg til kommunalsjef tekniske sin vurdering, slik den fremgår av dette saksframlegget og mener at klagen ikke bør tas følge

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

SAKSFRAMLEGG

Kommunens utvalg for plansaker:

Hovedutvalg teknisk og miljø

KLAGE PÅ VEDTAK DETALJREGULERING 4071 FOR VIKAFJELLET, VIKJÅ

Utredning:

Formannskapet vedtok i møte 22.06.2020, sak 81/20, detaljregulering 4071 for Vikafjellet, Vikjå. Etter kunngjøring av planvedtaket er det kommet inn klage på vedtaket, fremsatt av Kay Inge Skårhaug.

Klagen er mottatt innenfor klagefristen.

Klagerens forhold til planen eier av gnr/bnr 141/14 (BF) og part i saken.

Det påklagde forholdet, i ny plan:

1. Saksfremlegget (til Formannskapet 22.06.20 kommunalsjef teknisk anm.):

Mener at fordi merknad blir sammenfattet og bare hovedpunkter gjengis i saksfremlegget, så nedprioriteres den og blir til dels feilrepresentert. Hvis politikerne kun leser saksfremlegget og ikke merknaden, vil de få et feil inntrykk pga. en dårlig forenkling av merknaden. Jeg forventer at saken behandles med samme nøyaktighet som alle andre i kommunen. Mener at hovedutvalg teknisk og miljø skulle ha dratt på befarings.

1. Planbestemmelser pkt. 3.1 om garasjer.

Her står nesten to like avsnitt. Dette er påpekt i merknad av 15.04.20 men ikke rettet opp i. Å sette det opp slik åpner for tolkninger av teksten. Planbestemmelser skal være entydig.

2. Planbestemmelse pkt. 3.1.1 om byggehøyder:

For at jeg skal få samme byggehøyde ved nybygg, som nevnt i planbeskrivelsens avsnitt om høyder, som felt BK1 og BK2, må teksten endres til kote +18 for nybygg. Ser argumentasjon i vår merknad av 15.04.20

3. Planbestemmelse pkt. 4.2.1 om kjørevei:

Her åpnes for å tillate en stigning på opptil 12,5 %. Jeg mener denne tillatelsen bør strykes. Se ellers merknader datert 15.04.20 og 03.06.20. Adkomst under anleggsperioden må sikres i reguleringsplanen med eget punkt.

4. Planbeskrivelsen:

Er ikke blitt oppdatert etter endringer av planbestemmelsene. Jfr. Avsnittet om høyder.

Her står det først at det er maks byggehøyde + 18, senere i avsnittet at står det kote + 18,5, mens planbestemmelsene sier kote + 18. Når det står forskjellig i planbestemmelsene og i planbeskrivelsen åpner dette for tolkning. Dette er nok et eksempel på at saken er forhastet. Jeg vil at saken gjenopptas i kommunen, slik at den får den behandlingen som er rett.

Kommunal sjef teknisk sine vurderinger:

1. Saksfremlegget (til Formannskapet 22.06.20 kommunalsjef teknisk anm.):

Det er en helt vanlig prosess å forenkle og oppsummere merknader. Det står også i saksfremlegget at merknadene er oppsummert i saksfremlegget. Merknaden i sin helhet legges ved saken, slik at den kan leses. Dette gjelder alle merknader. Det er for øvrig ikke HTM som vedtar plansaker i Karmøy kommune, det er kommunestyret, og ved under særlige forhold, Formannskapet.

Det er brukt betydelig tid på å utarbeide et planforslag som i mest mulig grad har imøtekommet merknader som er kommet inn. Dette er ikke et tegn på at man har forhastet seg med en sak.

Punktene som ble tatt opp i merknaden var i stor grad allerede kommentert i tidligere merknad, datert 02.01.2020.

HTM ønsket befaring på det første planforslaget som forelå, som ble trukket av forslagstiller 05.06.2018. Dette er det eneste forslaget til plan HTM ønsket befaring på. Ved det neste planforslaget, som var vesentlig omarbeidet, ble forslag om befaring nedstemt. At de ikke ville på befaring da dette forslaget forelå, kan rett og slett være at de ikke mente det var behov for det. Dette styrer utvalget på egen hånd.

1. Planbestemmelser pkt. 3.1 om garasjer:

At det står to avsnitt med samme innhold om garasjer åpner ikke for en tolkning av teksten. Det er entydig i begge avsnitt at det ved byggemelding skal vises garasje på situasjonsplanen selv om den ikke skal oppføres samtidig med boligen. At det står to ganger er ganske enkelt en glipp i redigering av planbestemmelsene, men har ingen betydning for forståelsen av innholdet.

2. Planbestemmelse pkt. 3.1.1 om byggehøyder:

Det er tidligere kommentert i saken at nye bygningers høyder skal være 6,5 meter (se planbeskrivelsen kapittel 5, Bebyggelse, struktur og tiltak). Eiendom gnr/bnr 141/14 ligger på høydekote 11. Det er da også presisert flere ganger i saken at eiendommen ligger lavere enn resten av det planerte platået. Hvis man da legger sammen de to høydene, får man en makshøyde på eventuell ny bygning på 17,5, som er det som er satt i planbestemmelsene. Skårhaug har argumentert med at hans bygg står på kotehøyde 11,3, og at en derfor med avrundning bør få byggehøyde 18. kommunalsjef teknisk minner om at dette er for eksisterende bygg. Å senke eller heve en ny bygning 0,5 meter er innenfor det teknisk forskrift tillater. Det er heller ikke fastsatt en nedre grense for prosjektering på BF

som det er satt på de andre feltene. Det er mindre inngripende å senke en tomtemodning 0,3 meter enn å heve den 0,7 meter. Byggehøyde på maks kote 17,5 meter blir derfor stående.

3. Planbestemmelse pkt. 4.2.1 om kjørevei:

Dette punktet er kommentert og vurdert av teknisk sjef og rådmann tidligere i saken. Det vises til saksfremlegg til Formannskapet datert 22.06.20 (saknr. 81/20), *Andre forhold og Avvik fra kommunale, regionale og statelige normer*, samt kommentarer til tidligere oppgitte merknader.

For anleggelse av veg følger det av plan- og bygningsloven kap. 20 (§ 20 – 1 bokstav k og l) at tiltaket er søknadspliktig. For å få en bolig godkjent, må den etter plan- og bygningsloven § 27 – 4 være sikret tilfredsstillende adkomst. Av dette følger det at kommunen ikke vil godkjenne at en eksisterende adkomst fjernes uten at ny adkomst sikres, midlertidig og/eller permanent. Siden dette allerede følger av loven, er det ikke nødvendig at adkomst under anleggsperioden tas inn i planbestemmelsene.

4. Planbeskrivelsen:

Det er fordi planbeskrivelsen har blitt oppdatert gjennom planprosessen at det har oppstått en feil i avsnittet om høyder. Høydene har blitt justert flere ganger, noe som også er påpekt i siste avsnittet som omhandler høydene i planen. Det er derimot ikke slik at dette gir noe rom for tolkning av planen, siden dokumentene ellers er konsise om at maks byggehøyde er kote + 18,0 meter og det er dette som står i planbestemmelsene. 18,5, som det står i teksten i planbeskrivelsen, var resultatet dersom en gikk ut i fra en prosjekteringshøyde på kote +12 meter. Dette ble siden senket til 11,5, slik at gesimshøyden har alltid vært 6,5 meter. Dette er da også påpekt i siste avsnittet.

Skal man ta opp en plan for ny behandling må forholdet som påklages være av vesentlig betydning for saken. At man et sted i ett avsnitt i planbeskrivelsen ikke har fått oppdatert høyden, når den er konsis i resten av dokumentene, og planbestemmelsene fastsetter byggehøyden, anses ikke som et vesentlig forhold.

Lovens bestemmelser

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

Vurdering:

Klagen bringer ingen nye momenter i saken. Kommunalsjef teknisk anbefaler å opprettholde

Rådmannen sine vurderinger slik de fremgår av saksframlegget til Formannskapet sak 81/20.
Kommunalsjef teknisk anbefaler at klagen ikke tas til følge.

Vedlegg:

Oversiktskart

Oversender klage på plan 4071

Klage på vedtak i formannskapet 22.06.2020 - Godkjent plan - Vikafjellet, Vikjå - detaljregulering 4071

Fwd: Tilsvar i sak 4071, Vikjå, Torvastad, Karmøy

R4071-ved.

planbestemmelser

planbeskrivelse

saksframlegg

saksprotokoll htm

saksprotokoll formannskapet



Sakshandsamar: Bergitte Hatteland Flatebø

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
125/20	Hovedutvalg teknisk og miljø	03.11.2020

Plan 2119 - Detaljregulering for bolig på Stongvegen 15/30

Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

1. Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar å avslutte planarbeid for plan 2119 - Detaljregulering for bolig på Stongvegen, gnr 15/30.
2. Hovedutvalg teknisk og miljø konstaterer at det foreligger innvendinger fra flere offentlige instanser mot at planarbeidet fortsetter. Det vises forøvrig til den vurdering som er gjort i saksforberedelsen.
3. Hovedutvalg teknisk og miljø ber administrasjonen om å igangsette reguleringsarbeid for endring av reguleringsplan 2081, med formål om å ta ut rekkefølgekrav til opparbeidelse av fortau over og langs gnr 15/30. Det vises i denne sammenheng til den vurderingen som er gjort i saksforberedelsen.

Saksutredning

Karmøy kommune har igangsatt reguleringsarbeid i henhold til vedtak i Hovedutvalg teknisk og miljø(HTM) den 03.12.2019, saksnr 138/19 (Vedlegg: *Saksframlegg saksnr 138_19*):

Hovedutvalg teknisk og miljø ber administrasjonen om å igangsette reguleringsarbeid for å tilrettelegge for boligbygging på gnr 15/30. Dagens regulerte areal til offentlig havn og havneområde i sjø (avsatt areal til båtopptrekk) reguleres bort.

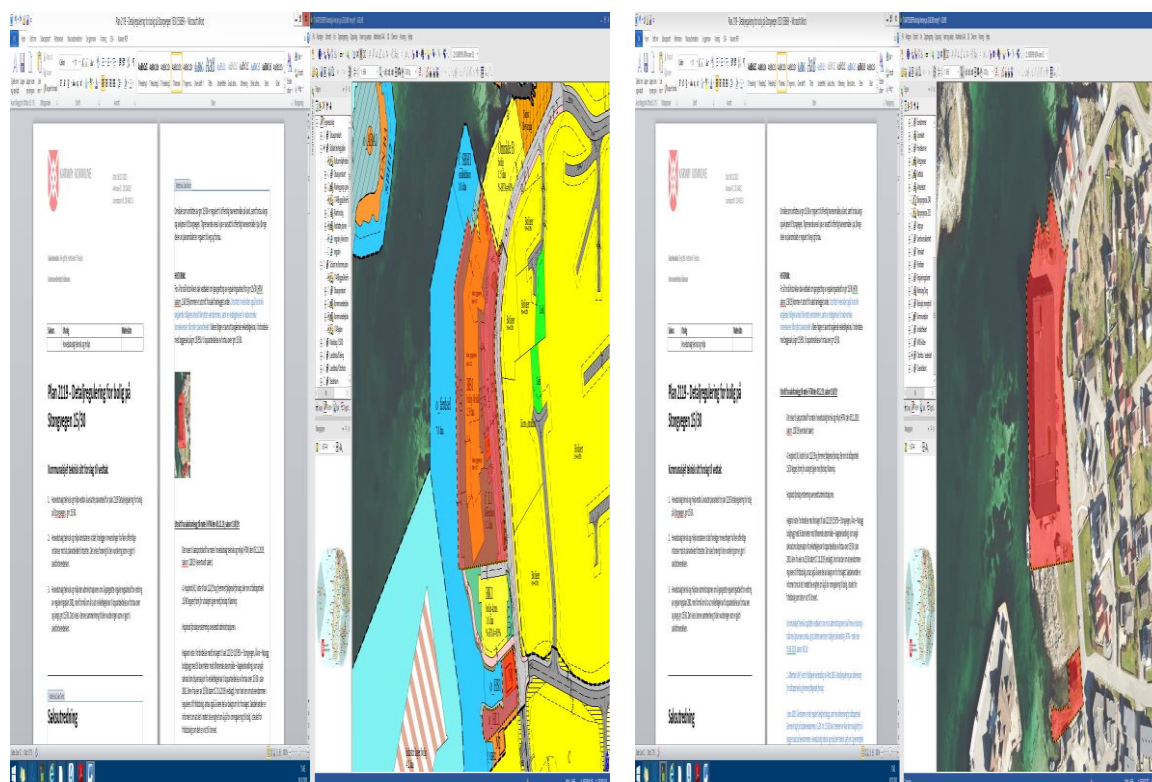
Varslet planområde er på ca. 1,3 daa, og ligger langs vestsiden av Stongvegen, like sør for det gamle fryseriet.

Område som omfattes av gnr 15/30 er regulert til offentlig havneområde på land, samt fortau langs

og avkjørsel til Stongvegen. Tilgrensende areal i sjø er avsatt til offentlig havneområde i sjø. Øvrige deler av planområdet er regulert til veg og fortau.

HISTORIKK:

For å forstå historikken bak vedtaket om igangsetting av reguleringsarbeid for gnr 15/30 (HTM saksnr. 138/19), kommer en kronologisk rekkefølge av tidligere behandlinger i HTM (punkt 1-5).



Gjeldende reguleringsplan og ortofoto med gnr 15/30 markert i sør og gnr/15/950 markert i nord

1. **Behandling i HTM 05.06.2018 under eventuelt, saksnr 80/18:**
HTM fremmer forslag til løsning etter at grunneier av gnr 15/30 mente seg forbigått i tidligere reguleringsplan (plan 2081)

Albertsen (KrF) viste til tidligere behandling av Plan 2081- Detaljregulering av allmenning for båtopptrekk og fremmet følgende forslag:

Vedtak:

«I plan 2081 i Åkrehamn er det regulert leilighetsbygg, samt en allmenning for båtopptrekk. Denne er lagt på naboeiendommen, G./Br. Nr. 15/30 slik at eierne her ikke har mulighet for å bygge naust på eiendommen. Hovedutvalg teknisk og miljø ber teknisk sjef om å gjennomføre en detaljregulering for båtopptrekk til offentlig bruk hvor denne flyttes slik at eiendommen 15/30 kan benyttes til naust som tidligere er avtalt med Karmøy kommune.»

Avdelingssjef for forvaltning orienterte kort om saken.

Albertsen forslag vedtatt med 5 stemmer mot 3 (Sp 1, FrP 1, UA 1).

1. **Forsøk på å finne erstatningsareal for område regulert til offentlig båtopptrekk på 15/30:**

Etter vedtaket som ble gjort i HTM 05.06.2018, utarbeidet administrasjonen et notat til orientering, som grunnlag for befaring med tanke på å finne et erstatningsareal for båtopptrekket som er regulert på 15/30 (vedlegg: *Valg av lokasjon for flytting av regulert båtopptrekk på 15/30*). Av notatet fremgår blant annet en kort versjon av bakgrunn for reguleringen av båtopptrekket i plan 2081. Administrasjonens anbefaling i notatet var å gå videre med arbeidet ved å starte regulering av båtopptrekk på «Nibbekaiaen» i Sævelandsvik.

Hovedutvalgets respons etter befaringen var at administrasjonen skulle sette i gang regulering av båtopptrekk på «Nibbekaiaen» i Sævelandsvik. Samtidig ønsket utvalget at det skulle gjøres et nytt forsøk på å få til en avtale om båtopptrekk med eier av 15/30, ettersom de syns dette var et fint område for et opptrekk.

Administrasjonen har ikke lyktes med å komme til enighet om en avtale angående 15/30. Videre viser det seg i ettertid, i brev fra Kystverket datert 03.10.19, at det allerede er sikret tinglyste rettigheter/areal til allmennformål på «Nibbekaiaen». På denne bakgrunn sier Kystverket at en regulering av allerede sikret/ klausulert allmenningsareal i Sævelandsvik ikke vil være en erstatning for regulert allmenningsareal på 15/30.

1. Behandling i HTM 05.11.19 med bakgrunn i rekkefølgekrav i plan 2081, saksnr. 122/19:

I forbindelse med utbygging av område BB1 på gnr 15/950 (det gamle fryseriet) er det i plan 2081 satt følgende rekkefølgekrav til opparbeidelse av fortau over gnr 15/30:

§60 Før det gis igangsettingstillatelse for utbygging av område BB1 skal kai, gangveger og fortau langs vestsiden av o_KV1 være ferdig opparbeidet.

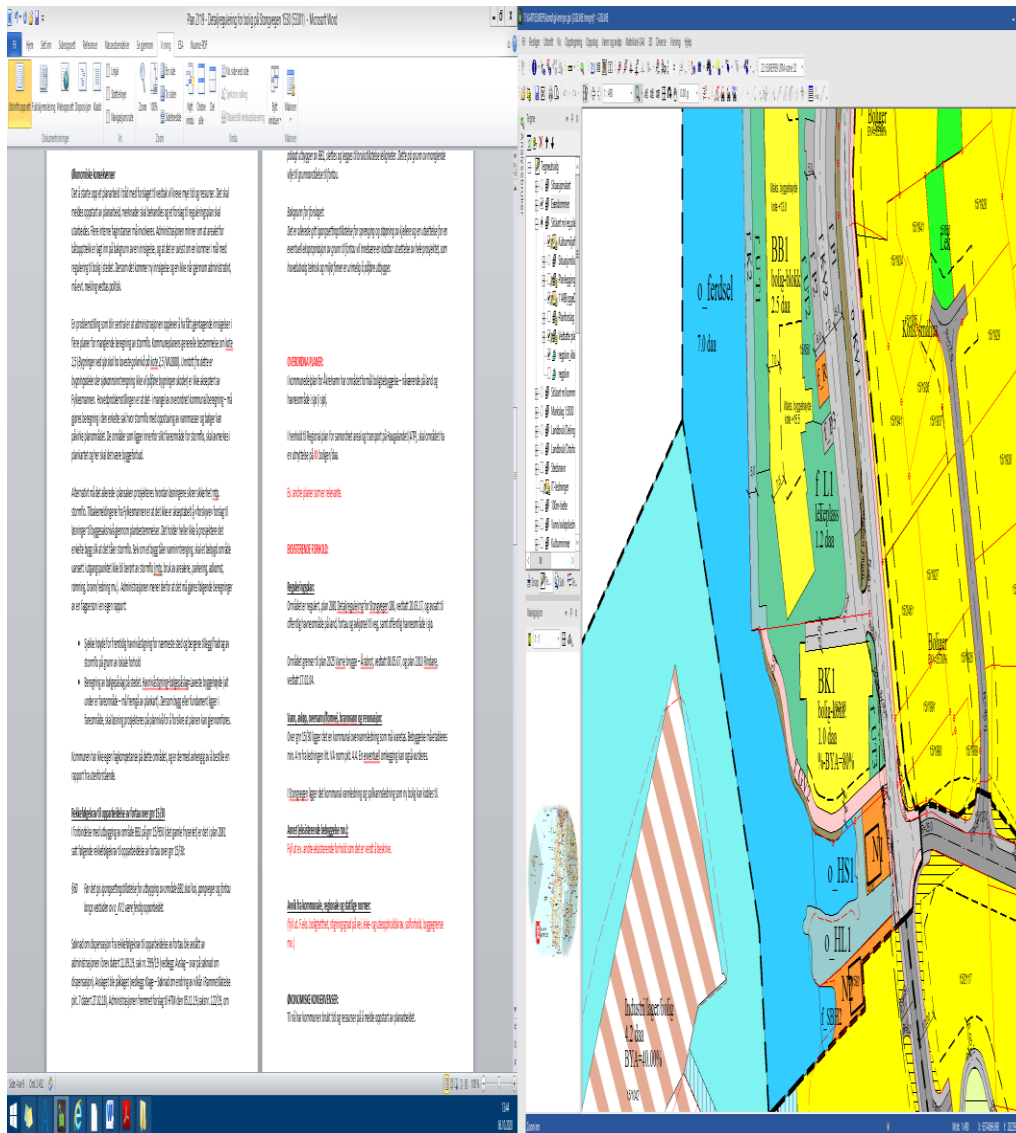
Søknad om dispensasjon fra rekkefølgekrav til opparbeidelse av fortau ble avslått av administrasjonen i brev datert 11.09.19, sak nr. 599/19 (vedlegg: *Avslag – svar på søknad om dispensasjon*). Avslaget ble påklaget (vedlegg: *Klage – Søknad om endring av vilkår i Rammetillatelse pkt. 7 datert 27.02.18*). Administrasjonen fremmet forslag til HTM den 05.11.19, saksnr. 122/19, om at vedtak i delegert sak nr. 599/19 skulle opprettholdes (vedlegg: *Saksframlegg saksnr. 122_19*). HTM fattet følgende vedtak:

Vedtak:

Rekkefølgekrav om opparbeidelse av fortau, merket med nr. 3 og rødmerket på reguleringsplanen, pålagt utbygger av BB1, slettes og legges til brukstillatelse leiligheter. Dette på grunn av manglende vilje til grunnavståelse til fortau.

Bakgrunn for forslaget:

Det er allerede gitt igangsettingstillatelse for sprenging og støpning av kjellere og en utsettelse for en eventuell ekspropriasjon av grunn til fortau vil innebære en kostbar utsettelse av hele prosjektet, som hovedutvalg teknisk og miljø finner er urimelig å påføre utbygger.



Utsnitt fra plan 2081. Fortauet (ca. 17 m) det vises til ligger langs østsiden av N1. Område BB1 ligger nordvest i bilde: bolig- blokk 2,5 da. Røde streker er eiendomsgrenser.

1. Behandling i HTM 05.11.2019 under eventuelt, saksnr. 128/19:
HTM ber om at båtopptrekk 15/30 legges fram for utvalget igjen med forslag til løsning

Vedtak:

4. Hagland (KL) viste til sak 122/19 og fremmet følgende forslag: Ber om at båtopptrekk 15/30 legges fram for utvalget igjen med forslag til løsning.

Haglands forslag enstemmig oversendt administrasjonen.

Hagland viste i forbindelse med forslaget til sak 122/19 (15/950 – Stongvegen, Åkra – Nybygg boligbygg med 36 boenheter med tilhørende uteområde – klagebehandling) som angår søknad om dispensasjon fra rekkefølgekrav til opparbeidelse av fortau over 15/30 i plan 2081. Brev fra eier av 15/30 datert 17.10.2019 (vedlegg: *Brev fra eier av 15_30*), hvor han ber om at eiendommen reguleres til fritidsbolig, antas også å være del av bakgrunn for forslaget.

Saksbehandler er informert om at det i møtet ble enighet om å gå for omregulering til bolig, i stedet for fritidsbolig som det er vist til i brevet.

2. **Behandling i HTM den 03.12.2019, saksnr 138/19:**
HTM ber om at 15/30 reguleres til bolig

Vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø ber administrasjonen om å igangsette reguleringsarbeid for å tilrettelegge for boligbygging på gnr 15/30. Dagens regulerte areal til offentlig havn og havneområde i sjø (avsatt areal til båtopptrekk) reguleres bort.

ØKONOMISKE KONSEKVENSER:

Til nå har kommunen brukt tid og ressurser på å melde oppstart av planarbeidet (se neste hovedpunkt under).

For å gå videre må et planforslag utarbeides, som blant annet er avhengig av at det utarbeides en rapport på stormflo av en utenforstående fagperson. Kommunen har bestilt en overordnet rapport for hele kommunen (som i utgangspunktet skal være klar i løpet av oktober 2020), men en ser ikke for seg at denne vil være grundig nok til å legges til grunn for et konkret planforslag (som mest sannsynlig krever at løsning for planlagt bebyggelse prosjekteres på plannivå).

Videre må de innkomne merknader behandles, som vil bli krevende med tanke på negativ respons på oppstartsvarelet fra både Fylkesmann og fylkeskommune (se «Sammendrag av uttalelser» bakerst i saksfremlegget). En eventuell høring av et planforslag vil trolig ende i innsigelse fra overordnede myndigheter, som i neste omgang betyr drøftingsmøte for administrasjonen og mest sannsynlig behov for politisk vedtak om meklingsordførers og administrasjon. Dette er en prosess som vil være omfattende og svært tidkrevende.

INNKOMNE MERKNADER TIL OPPSTART AV PLANARBEID:

Varsel om igangsetting av reguleringsarbeid er gjort i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 12-8. Frist for merknader var 02.02.20. Rogaland fylkeskommunen ba om og fikk utsatt frist til 17.02.2020.

Følgende uttalelser er kommet til oppstart av planarbeidet:

A: Offentlige myndigheter

1. Rogaland fylkeskommune, regionalplanavd.....31.01.20 og 14.02.20
2. Fylkesmannen i Rogaland 03.01.20
3. Kystverket Vest 22.01.20
4. Statens vegvesen, region Vest 13.01.20
5. Mattilsynet 08.01.20
6. Fiskeridirektoratet 17.01.20
7. Karmsund Havn IKS 18.01.20
8. Fiskarlaget Vest 31.01.20

B: Private og organisasjoner

1. John Einar Johannessen... 06.01.20

De innkomne uttalelsene er vedlagt. Se «Sammendrag av uttalelser» bakerst i saksfremlegget.

Kommunalsjef teknisk vil trekke frem at Fylkesmannen i Rogaland har konkludert med at:

Planinitiativet er i konflikt med allmennhetens interesser, som ferdsel og oppholdssted. Vi anser

området som et viktig restareal for allmenn bruk i en ellers bebygd strandsone. Vi vil derfor ikke tilrå videre planlegging til boligformål i dette område.

Videre har Rogaland Fylkeskommune sagt:

Det gjøres oppmerksom på at det omsøkte området er regulert med offentlige formål både på land og i sjø. I forbindelse med tidligere reguleringsplanarbeid til plan 2081 har kystverket fremmet innsigelse, dat. 10.12.2015. I tilhørende meklingsmøte, dat. 19.01.2017, ble innsigelsen løst ved at:

- 1) området skal sikre allmennhetens/offentlige interesser gjennom bruk av offentlige reguleringsformål «offentlig havn (sjø og land)» avsatt i plan 2081, og*
- 2) kommunen har forpliktet seg til å finne erstatningsareal for sjørettet næring i Åkrehamn for manglende regulering av bortleieareal.*

Det forstås som en del av meklingsresultatet at intensjonen med områdets opprinnelige klausulering skal ivaretas. Omreguleringen av regulert offentlig formål til boligformål vurderes som konfliktfullt i forhold til gjeldende strandsonepolitikk, og det frarådes dermed å gå videre med planleggingen.

KOMMUNALSJEF TEKNISK SIN VURDERING:

Som det fremgår av de innkomne uttalelser, er det konflikter knyttet til arealbruken innenfor planområdet. Kommunalsjef teknisk viser i denne sammenheng til uttalelsene fra Rogaland fylkeskommune (datert 14.02.20), Fylkesmannen i Rogaland og Kystverket Vest. (se avsnittet *Saksbehandling* og «Sammendrag av uttalelser» bakerst i saksfremlegget.

Kommunalsjef teknisk sin konkrete vurdering av planarbeidet er at det vil bli konfliktfylt og kostnadskrevende for kommunen. Planarbeidet er ikke ført opp i den kommunale planstrategien, og er videre ikke en plan som kommunalsjef teknisk finner at bør prioriteres av hensyn til andre planer som vurderes å være mer samfunnsnyttige.

Rekkefølgekrav til opparbeidelse av fortau over gnr 15/30:

Kommunalsjef teknisk vil påpeke at det er HTM som har gitt dispensasjon for igangsetting på gnr 15/950 (*Fryseriet*) før fortauet var på plass. Begrunnelsen for dette var følgende:

Det er allerede gitt igangsettingstillatelse for sprenging og støpning av kjellere og en utsettelse for en eventuell ekspropriasjon av grunn til fortau vil innebære en kostbar utsettelse av hele prosjektet, som hovedutvalg teknisk og miljø finner er urimelig å påføre utbygger.

Nå som prosjektet *Fryseriet* er kommet enda lenger ut i prosessen, hvor de første beboerne skal flytte inn april 2021 vil kommunalsjef teknisk påstå at hovedutvalgets begrunnelse over er enda mer aktuell nå.

I vedtaket fra HTM den 05.11.2019, saksnr. 128/19, ble det ikke gitt noe tidsperspektiv for omregulering av gnr 15/30, og administrasjonen har ikke hatt kapasitet til å prioritere dette planarbeidet. Uansett fremdrift i forbindelse med planarbeidet for gnr 15/30, ser ikke kommunalsjef teknisk at kommunen kommer i mål med et planforslag innen april 2021. Dette med tanke på de innspill som er kommet.

Samlet sett fremstår det uheldig med den type vedtak som ble gjort i saksnr. 128/19, som implisitt avhenger av senere vedtak i andre prosesser, hvor en ikke har kontroll med tidsbruken eller utfallet.

For å følge opp de tidligere vedtakene fra hovedutvalget, foreslår kommunalsjef teknisk at rekkefølgekrav til fortau fjernes. Fortauet vil fremdeles være regulert, men ikke bli opparbeid i forbindelse med utbyggingen av *Fryseriet*. Kommunalsjef teknisk begrunner forslaget i at *Fryseriet*

ikke har fått krav til opparbeidelse av f_GV2, som er forbindelsen mellom prosjektet og fortauet på gnr 15/30. Uten f_GV2 blir ikke utbyggingen knyttet til fortauet, og kommunalsjef teknisk finner dermed at det ikke er hensiktsmessig å kreve det opparbeidet i denne sammenheng. f_GV2 vil bli opparbeidet i forbindelse med utbygging innenfor BK1, og fortauet vil bli liggende som et krav ved evt. utbygging på gnr 15/30.

Kommunalsjef teknisk påpeker for øvrig at fortauet er regulert i plan 2081, vedtatt 20.03.17, og vil fremheve at det i løpet av planprosessen ikke kom merknader i tilknytning til fortauet som ble lagt over gnr 15/30.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon:

Basert på vurderingene over, vil kommunalsjef teknisk anbefale at plansaken for plan 2119 - Detaljregulering for bolig på Stongvegen 15/30, avsluttes.

Videre vil kommunalsjef teknisk anbefale at det igangsettes reguleringsarbeid for endring av plan 2081, med formål om å ta ut rekkefølgekrav til opparbeidelse av fortau over og langs gnr 15/30.

Kommunalsjef teknisk, 09.10.2020

Eiliv Staalesen
sign.

Vedlegg:

Saksframlegg saksnr. 138_19

VALG AV LOKASJON FOR FLYTTING AV REGULERT BÅTOPPTREKK PÅ

Avslag - svar på søknad om dispensasjon

Klage – Søknad om endring av vilkår i Rammetillatelse pkt. 7 datert 27.02.18

Saksframlegg saksnr. 122_19

Brev fra eier av 15_30

Rogaland fylkeskommune 14.02.20

Rogaland fylkeskommune 31.01.20

Fylkesmannen i Rogaland

Kystverket-sammenslått

Statens vegvesen, Region Vest

Mattilsynet

Fiskeridirektoratet

Karmsund Havn IKS

Fiskarlaget Vest

John Einar Johannessen



Sakshandsamar: Yvonne S. Løvseth

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
126/20	Hovedutvalg teknisk og miljø	03.11.2020

Plan 4074 - Kvednavik - off. ettersyn

Kommunalsjef teknisk sitt framlegg til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1. gangsbehandling at forslag til detaljreguleringsplan 4074 for Kvednavika 140/80, m.fl datert 03.11.20, legges ut til offentlig ettersyn. Berørte grunneiere varsles, jf. plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.

SAKSFREMLEGG

Petter J. Rasmussen AS har på vegne av Bjarne Olav Haugen og Christian Knutsen utarbeidet forslag til privat detaljreguleringsplan for plan 4074 detaljregulering for Kvednavika.

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for oppføring av to nye frittliggende helårsboliger med tilhørende garasje og adkomst. Planen legger videre opp til å sikre eksisterende tursti gjennom planområdet.

OVERORDNA PLANER:

Planforslaget omfatter arealer som i kommuneplanen er vist til boligformål. Adkomstvei vil komme 3 meter inn i friområdet ett sted, for å komme forbi eksisterende eiendom gnr/bnr 140/200.

I areal- og transportplanen er det ikke sagt noe om tetthet for nordre Karmøy, som ikke er i nærheten av noen prioriterte utbyggingsområder. I kommuneplanen er det krav om 1,2 boliger/dekar i «øvrige områder» (kommuneplanbestemmelse 5.6).

EKSISTERENDE FORHOLD:

Reguleringsplan:

Planområdet er uregulert.

Reguleringsplan for Onesgavlen, plan-nr. 436 grenser til detaljregulering for Kvednavika med formål friområde. Planen omfatter et større område satt av til industriformål.

Annet (eksisterende bebyggelse mv.):

Det er ett eksisterende naust innenfor planområdet. Dette videreføres i planforslaget. På eiendom 140/272 finnes rester etter en tørrmur i forbindelse med et tidligere naust. Tiltaket er ikke SEFRAK registrert og alder er ukjent. Med tanke på beskaffenhet og verdi vurderes restene som lite verneverdige. En har derfor valgt og ikke å sikre forekomsten.

Videre går det en tursti nordover forbi boligtomtene i planen. Denne blir delvis flyttet i planforslaget, men opprettholdes.

Det er opparbeidet privat adkomstvei fra Osnesvegen, frem til planområdet. Forslagstiller har veirett til begge tomtene i planforslaget. Videre foreligger det veirett over planområdet til eiendommer i nord, så veien er vist i plankartet frem til eiendomsgrensen.

Vest for planområdet går en gassledning.

PLANFORSLAGET:

Generelt:

Planområdet er ca. 7 da beliggende i Kvednavika, nord på Torvastad. Arealet ligger i kommuneplanens arealdel som eksisterende boligbebyggelse og eksisterende friområde.

Planområdet ligger i forlengelse av et etablert boligfelt med 10 helårsboliger.

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

Det er kommunal vannledning i Skutevikvegen. Dette forutsetter at man krysser 140/227, som vil kreve tillatelse fra grunneier. Det vil også medføre kryssing av gassledning og skal varsles samt godkjennes av ledningseier.

Avløp må inn på 2081 i Skutevikvegen. Det er krav om slamavskiller for påkobling i dette punktet. Overvann og flomvann skal ledes til sjø.

Det skal være tilstrekkelig kapasitet med tanke på slukkevann når det gjelder mengde i området. Kravet til avstand er noe knapp fra eksisterende kum. I følge IKS Haugalandet sine retningslinjer gjelder avstanden derimot fram til brannbil. Dette betyr at kravet vil kunne oppfylles ut i fra hvor langt man fører adkomstvegen når de konkrete byggeprosjektene prosjekteres. Alternativt må brannhydrant etableres nærmere tiltakene.

Se ellers vedlagt skisse til teknisk plan.

Barn og unge:

Det er ca. 90 meter å gå til lekeplass fra planområdet. I og med at Karmøy kommunen stiller krav til lekeplass i plan ved 4 eller flere boenheter, er det ikke tatt med lekeareal i planforslaget (2 enheter i planforslaget).

Det er 1,2 km til nærmeste barnehage. Dette er utenfor det som regnes som gangavstand. Det er innenfor sykkelavstand, men Storasundvegen mangler løsning for gående og syklende fra Vikjå til kryss med Hålandsvegen.

Barneskolen er Torvastad skole og kultursenter, 3,2 km fra planområdet. Dette er utenfor gåavstand. Det er innenfor det som regnes som en kortere sykkelavstand, men det er ikke anbefalt at barn sykler

alene i trafikken før de er 10 – 12 år. I forelagte planforslag må de også krysse Torvastadvegen i Vikjå for å følge gang- og sykkelvegen videre sørover til skolen.

Ungdomsskole ligger på Bø, ca. 6,5 km sørover. Dette er rett utenfor avstand som regnes som kort sykkelavstand (inntil 5 km), men både Torvastadvegen og Storesundvegen mangler løsninger for gående og syklende på deler av strekningen.

Folkehelse:

Planområdet ligger utenfor gangavstand til sentral sosial infrastruktur, som barnehage, skole og dagligvare. Gangavstand regnes som 800 meter (ca. 600 – 650 meter i luftlinje). Inntil 5 km regnes som en kortere sykkelavstand. Planområdet ligger derfor innenfor sykkelavstand til barneskole, barnehage, og dagligvarebutikk. Ungdomsskole ligger innenfor det som regnes som lengre sykkelavstand (5 – 20 km).

Barnehage og dagligvarebutikk ligger langs Storasundvegen, som ikke har løsning sørover fra Vikjå til kryss med Hålandsvegen for gående og syklende. Det er derfor usannsynlig at noen vil gå eller sykle til disse målpunktene før en løsning er på plass. Planforslaget heller derfor mot å være bilbasert.

Ellers er det friluftsområder like ved planområdet. Idrettsanlegg ligger ved barneskolen. Det er også båthavn, golfklubb og turløype innenfor 5 km av planområdet.

Naturmangfold:

Sjøarealene innen planområdet er registrert med viktig naturtype, Stortare, kategori A. I sjø er det dessuten registrert et gytefelt for torsk som delvis går inn i vika der bebyggelsen vil komme. I vika er det gjort en observasjon av hønhauk (nær truet) og en av gråsisik (ansvarsart). I tillegg er det i naboviken to kvadrater med modellert ålegras. Romlig avstand, eksisterende aktivitet og avgrenset omfang gjør at gjennomføring av planlagte tiltak er vurdert til ikke å utgjøre risiko for registreringene. Viser ellers til ROS-analysen.

Andre forhold:

Estetikk:

Planen legger opp til bruk av ulike takformer. For å tilpasse seg landskap og eksisterende bebyggelse er det valgt å begrense størrelsen på nye tiltak og stille krav til utforming. Høyden på flate tak er begrenset til henholdsvis 6 og 7,5 meter (140/ 272 og 271) over eksisterende terreng. For å få to fulle etasjer for tiltak på 140/272 forutsettes det at laveste etasje kommer noe under terreng.

Total BYA vil ligge innenfor det en har gitt tillatelse til i området ellers. Bestemmelsene legger opp til at framtidige eneboliger skal tilpasse seg omkringliggende bebyggelse ved at bygningskroppen brytes opp (sammensatte volum). Antall voluminndelinger, størrelse og utstrekning skal tilpasse seg omkringliggende bebyggelse og landskap for å unngå å virke dominerende.

BFS2 befinner seg i overgangen til uberørt landskap så denne er det utarbeidet konkrete skisser for hvordan bebyggelsen innen dette byggeområdet kan utformes. Disse skal være veiledende for BFS2.

Økonomiske konsekvenser:

Detaljreguleringsplanen skal gjennomføres i privat regi. Det er ingen offentlige områder i planen som skal overdras av kommunen for drift eller vedlikehold.

Det bør opplyses om at utvikling av boligsatellitter pådrar kommunen andre utgifter på lengre sikt, med utgifter til offentlig vann, avløp, renovasjon, tilrettelegging av gang- og sykkeløsninger, hjemmetjenester og andre kommunale tjenester.

Avvik fra kommunale, regionale og statlige normer:

Kommunen har som mål at flere skal gå eller sykle til aktiviteter som jobb eller skole, eller korte turer i nærområdet. Dette er mål innenfor kommunedelplan for idrett og fysisk aktivitet, og kommunedelplan for klima og energi. Forelagte plan ligger i et område som er på grensen til å være for langt unna til at sykkel er et reelt alternativ til bil, og med hovedveier som mangler tilrettelegging for sykkel og gange på deler av de aktuelle strekningene.

SAKSBEHANDLING:

Varsel om igangsetting av reguleringsarbeid er gjort i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 12-8. Frist for merknader var 24.07.18.

Følgende uttalelser er kommet til oppstart av planarbeidet:

A: Offentlige myndigheter

1. Statens vegvesen
2. Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen
3. Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv
4. Stavanger maritime museum
5. Fylkesmannen i Rogaland
6. Kystverket Vest
7. Haugaland Kraft
8. Mattilsynet
9. Fiskeridirektoratet
10. Karmsund Havn IKS

B: Private og organisasjoner

1. Hege Elisabeth Ekornsæter

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 kommune. Målet om å få flere til å gå eller sykle oppnås ikke optimalt med bakgrunn i planforslagets geografiske plassering i kommunen. Det er imidlertid planlagt en sammenhengende gang- og sykkelveg fra Vikjå til Hålandsvegen som vil sikre en trygg forbindelse.

Kommunalsjef teknisk sin konkrete vurdering er at planforslaget legger vekt på at området er eksponert mot Karmsundet og friområdet i nord. Det legger opp til at nye boliger på innarbeide arkitektoniske trekk som gjør boligmassen forenlig med eksisterende boliger og landskap. Siden det er snakk om to boliger i fortsettelsen av et etablert felt, vil effekten av dette på kommunens forpliktelser til kommunale tjenester være små.

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 03.11.20, legges ut til offentlig ettersyn.

03.11.20

Kommunalsjef teknisk

Eiliv Staalesen

SAMMENDRAG AV UTTALELSER, SAMT ADMINISTRATIV VURDERING

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

1. STATENS VEGVESEN

«Osnesvegen har kryss mot fv. 840 i dagens snuplassområde. Krysset kan bli endret eller flyttet i forbindelse med eventuell omlegging av snuplassen. Det kan bli aktuelt å vurdere krav til kryssutbedring i foreliggende planarbeid. Statens vegvesen ber om å bli kontaktet vedrørende dette i forbindelse med detaljplanleggingen.»

Forslagstillers vurdering:

Fikk tilbakemelding 02.01.2019 om at vegvesenet ikke vil stille krav om kryssutbedring i forbindelse med dette planarbeidet da en legger opp til en plassering av busstopp som ikke vil kreve utbedring av eksisterende kryss.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Ingen ytterligere kommentar.

2. ROGALAND FYLKESKOMMUNE - REGIONALPLANAVDELINGEN

«Fylkesrådmannen er enig i de punktene som er nevnt i referat fra oppstartsmøte med kommunen. Vi vil særlig framheve viktigheten av å ivareta friluftsområdet. [...] Bygging i området må holdes innenfor det arealet som er vist som bolig i kommuneplanen. Adkomst til friluftsområdet nord for planområdet må sikres.»

Forslagstillers vurdering:

Adkomstvei til friområde er sikret gjennom rekkefølgekrav i bestemmelsene. Ellers legger planen opp til utbygging innen hele området som ligger som byggeområde innen planområdet der det planlegges oppført to helårsboliger. Deler av vegareal vil ligge innenfor friområde og det er lagt inn naustformål i allerede opparbeidede areal lang sjø. En vurderer hensynene bak bestemmelsene som ivaretatt.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Ingen ytterligere kommentar.

3. ROGALAND FYLKESKOMMUNE – SEKSJON FOR KULTURARV

«Vi var på synfaring den 31.08.18 og det vart i dette området ikkje vurdert å være potensiale for funn av automatisk freda kulturminner. [...] Vi vil gjere merksame på at sjølv om det pr. i dag ikkje er kjent automatisk freda kulturminne i området som vert omfatta av tiltaket, må eventuelle funn ved gjennomføringa av planen straks varslast om til Rogaland fylkeskommune, og alt arbeid må stansast inntil vedkommande myndigheit har vurdert funnet, jfr. Lov om kulturminner § 8, 2.ledd.»

Forslagstillers vurdering:

Kulturminneinteressene sikres gjennom planbestemmelsene. Det tas med følgende bestemmelse:
«Dersom funn av kulturhistorisk betydning dukker opp under gjennomføring av planen skal alt arbeid stanses inntil vedkommande myndighet har vurdert funnet jfr. lov om kulturminner § 8, 2. ledd.»

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Ingen ytterligere kommentar.

4. STAVANGER MARITIME MUSEUM

«[...] Vi har vurdert det varsla området til å ikke ha potensiale for funn av hittil ukjente freda kulturminner eller skipsfunn»

Forslagstillers vurdering:

Viser til kommentar Fylkesrådmannen, Kulturavdelingen, vedlegg F6.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Ingen ytterligere kommentar.

5. FYLKESMANNEN I ROGALAND

«Planområdet ligger innenfor 100-metersbeltet til sjø. (...) Det skal være en streng praksis i forhold for utbygging i strandsonen. I 100-metersbeltet skal det legges til grunn at bygging og landskapsinngrep skal unngås på arealer som har betydning for andre formål, som for eksempel friluftsliv. (...) For å ivareta friluftsområdet med landskaps- og naturkvaliteter bør byggeområdet avgrenses til det som er godkjent i kommuneplanen som boligområde. Turvegen gjennom boligområdet må sikres juridisk i plan. (...) Reguleringsplanen må vurderes i forhold til naturmangfoldloven § 8-12, og naturverdier må sikres i kyst og strandsonen. (...) Nye naust og brygger må derfor planlegges som et fellesanlegg med godkjent arealformål»

Forslagstillers vurdering:

Området ligger i nærhet til sjøen, og i kommuneplanen er det åpnet for boligbygging. Framtidig bebyggelse vil ligge innenfor dette området.
Når det gjelder eksisterende turveg gjennom området sikres denne ved at denne legges om. Omlagt tursti er lagt inn i plankartet (f_GT) og det er stilt rekkefølgekrav om at den opparbeides før ny bolig tas i bruk på gnr. 140 bnr. 272. Turvegen skal tilgjengeliggjøre friluftsområdene på nordsiden av planområdet for allmenheten jf. friluftsloven § 1 og § 3a

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Det er kun eksisterende naust som er tatt inn i planarbeidet. Tidligere forslag med naust i friområdet ble trukket.

6. FISKERIDIREKTORATET

«Innenfor planområdet er det registrert et område med større tareforekomster. Tareskogen er yngle- og oppvekstområde samt gjemmested og beiteplass for fisk. Bløtdyrene og krepsdyrene i tareskogen er viktige som næringsdyr for fisk, krabbe og hummer. Enkelte fuglearter benytter også tareskogen som

matfat. (...)

Plasseringen av brygger og båter over taeskoag vil virke negativt da taren er avhengig av lys for vekst og trivsel. Det er også fare for at taren kan påvirkes negativt av båttrafikk, forurensning, anleggsarbeid mv. [...] I dette tilfellet vil Fiskeridirektoratet region Sør, av hensyn til    ivareta nasjonale interesser, sterkt fraråde at man går videre med planer om brygger o.l. i det aktuelle området.

Dersom man likevel ønsker    går videre med slike planer forutsetter Fiskeridirektoratet region Sør at kommunen vurderer hvorvidt den vil kunne få vesentlige virkninger for miljø, og om det likevel er nødvendig med konsekvensutredning i planprosessen.»

Forslagstillers vurdering:

Planen legger ikke opp til nye tiltak langs eller i sjø og er derfor vurdert til ikke    komme i konflikt med naturmangfoldet.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Ingen ytterligere kommentar.

7. MATTILSYNET

«Mattilsynet ber dere om    ta nødvendige hensyn ved eventuell flytting av jordmasser slik at det ikke spres smitte som kan gi planteskade»

Forslagstillers vurdering:

Det er registrert om lag 1,4 daa dyrka jord (innmarksbeite) innen planlagte bygge- og vegformål. En har lagt inn krav i bestemmelsene til at deponeringsplan skal godkjennes av kommunen sin landbruksforvalter.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Ingen ytterligere kommentar.

8. HAUGALAND KRAFT

«Sender over et oversiktskart. Skulle kabelpåvisning være nødvendig, gi oss tilbakemelding»

Forslagstillers vurdering:

Kartet viser at det er en hengekabel med 230 V som går til de aktuelle tomtene. Det skal ellers ligge en jordkabel som går langs planområdet med en av stand på 12 m på det minste. Disse er vurdert til    være tilstrekkelig for    kunne forsyne planområdet med strøm. Denne befinner seg på gnr. 140 bnr. 227 som er kommunal eiendom. Når det gjelder behov for kabelpåvisning så mener vi dette er noe som må vurderes ved utbygging av tomten/ved gravemelding. Behov for graving vil ikke bli endelig avklart i reguleringsplanen, men ved byggesak. Med bakgrunn i naturlig høydeplassering av vegen er behovet for utgraving mindre sannsynlig, viser til vedlegg E2. Vi ser derfor ikke behovet for avklaring rundt dette når for utarbeiding av reguleringsplanen. Etter avklaring med Haugaland kraft skal det ikke være behov for trafo.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Ingen ytterligere kommentar.

9. KARMSUND HAVN

«Ved planlegging i sjø må det tas hensyn til sj  ferdsel, og det er derfor viktig at det ikke planlegges tiltak/aktiviteter som kan komme i konflikt med fremkommeligheten i farleden. [...] Det må tas med i planbestemmelsene at tiltak som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser skal godkjennes av havnemyndighet.»

Forslagstillers vurdering:

Det er ingen planlagte aktiviteter i sjø utover det å sikre eksisterende naust. Kvednavika er ikke en farled med mye trafikk, men kan anses som en endevei/blindvei. Planen åpner ikke opp for nye tiltak som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Ingen ytterligere kommentar.

10. KYSTVERKET

«Kystverket vil minne om at alle tiltak som kan påvirke sikkerheten eller framkommeligheten i farvannet krever tillatelse etter lov om havner og farvann av 17.april 2009 [...] Planområdet kommer ikke i konflikt med farleden gjennom Karmsundet eller navigasjonsinstallasjoner i området.»

Forslagstillers vurdering:

Viser til kommentar Karmsund Havn.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Ingen ytterligere kommentar.

11. HEGE ELISABETH EKORNSÆTER

«Veien er ikke dim. for økt belastning som flere boliger vil bringe med, heller ikke for anleggstrafikk i byggeperioden. [...] Det finnes et skjøte med inntegnet vei på ca. 4 m bredde gjennom tomt 140/271 og 140/272»

Forslagstillers vurdering:

Det legges opp til to nye boliger innenfor planområdet. Det foreligger avtale om vegrett på adkomstveg over 140/80 for boligtomtene 140/200, 140/271 og 140/272 på Kvednavikvegen, se vedlegg H1. Bruk og vedlikehold av denne skal avtales privat mellom partene.

Adkomstveg er lagt helt fram til naboeiendom i nord 140/80 da det foreligger vegrett for denne gjennom 140/271 og 272, se vedlegg H2. Man finner det hensiktsmessig å sikre adkomst for naboeiendom i nord i fortsettelsen av planlagt adkomstveg for ny bebyggelse framfor å legge denne i egen trasé i samsvar med kartfestet vegrett. Kartfestet vegrett er i strid med kommuneplanen da arealet ligger som friområde. Med ny trasé vil adkomstveg til 140/80 få en mer hensiktsmessig plassering i terrenget uten å kreve større tilpassinger (skjæringer/fyllinger). I tillegg vil adkomsten komme innenfor byggeområdet og trekkes mest mulig vekk fra sjøen da vegen fører fram til friområdet som er innen 100-metersbelte til sjø.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Ingen ytterligere kommentar.

Vedlegg:
oversiktskart

Vedlegg B-Utsnitt kommuneplan_1000
Vedlegg C-(2av2)-Eksisterende reguleringsplan-436 Osnegavlen-plankart
R4074-hm1 (1)
03-Forslag til planbeskrivelse_rev_3
Planbeskrivelse
Planbestemmelser
Vedlegg J-ROS-analyse_rev
Vedlegg E1-Illustrasjonsplan ny bebyggelse_500_rev2
Vedlegg E2-Illustrasjonssnitt_200_rev3
Vedlegg E3-Panorama naustområde fra sør
Vedlegg E4-Panorama naustområde fra øst
Vedlegg E5-Tursti_trasé_rev
Vedlegg E6-Skisseprosjekt BFS2
Vedlegg G-Skisse teknisk plan_rev3
Vedlegg H1-Avtale om vegrett for 140_200_271_272
Vedlegg H2-Vegrett for 140_80
Vedlegg I-Gassledning
Vedlegg K-Brannvannsdekning
Vedlegg F1-Fylkesmannen i Rogaland
Vedlegg F2-(1av3)-H-kraft
Vedlegg F2-(2av3)-H-kraft
Vedlegg F2-(3av3)-H-kraft
Vedlegg F3-Karmsund Havn
Vedlegg F4-Kysverket
Vedlegg F5-Mattilsynet
Vedlegg F6 (1av2)-Fylkeskommune-Kulturavdelingen
Vedlegg F6 (2-2)-Fylkeskommune-Kulturavdelingen-Uttalelse etter synfaring
Vedlegg F7-Fiskeridirektoratet
Vedlegg F8-Hege Elisabeth Ekornsæter
Vedlegg F9 (1av2)-Statens vegvesen
Vedlegg F9 (2av2)-Statens vegvesen
Vedlegg F10-Rogfk planavd
Vedlegg F11 - Stavanger maritime museum



Sakshandsamar: Aage Steen Holm

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
127/20	Hovedutvalg teknisk og miljø	03.11.2020

Plan 3048 - Åsebøen barnehage - 64/816 mfl. - offentlig ettersyn

Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1. gangsbehandling at forslag til detaljreguleringsplan 3048 for Åsebøen barnehage – gnr 64/816 mfl., datert 03.11.20, legges ut til offentlig ettersyn. Berørte grunneiere varsles, jf. plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.

SAKSFREMLEGG

Arkitektkontoret Brekke Helgeland Brekke AS har på vegne av Trygge Barnehager AS utarbeidet forslag til privat reguleringsplan for plan 3048 Åsebøen barnehage.

Formålet med planen er å legge til rette for utvidelse av Åsebøen FUS barnehage med tilhørende anlegg. Dette innebærer at en eksisterende boligtomt omreguleres til barnehageformål.

Planforslaget omfatter et areal på ca. 12,8 daa.

OVERORDNA PLANER:

Planforslaget omfatter arealer som i kommunedelplanen for Kopervik er vist til eksisterende boligformål og tjenesteyting.

Regional plan for samordnet areal og transport på Haugalandet (ATP) har ingen bestemmelser for barnehager.

EKSISTERENDE FORHOLD:

Reguleringsplan:

Området er regulert i to planer. Plan 301-12 *Åsebøen barnehage* (vedtatt 01.04.2008) omfatter dagens barnehage med parkeringsareal. Hele planen er regulert til barnehage. Plan 301 *Stangeland* (vedtatt 06.03.1972) omfatter et regulert offentlig friområde nord og øst for eksisterende barnehage, samt gnr 64/384 som i dette planforslaget skal omreguleres fra boligformål til barnehageformål.

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

Dagens barnehage har adkomst fra Åsebøenvegen. Her ligger også et fortau langs veiens østside (mot

barnehagen).

Det offentlige friområdet grenser til Åsebøen stadion, som med sin grasmatte også fremstår som et grønt område. Gjennom friområdet går det en sti som ser ut for å ha vært i bruk som snarvei mellom veien Åsebøhaugen og Åsebøvegen. Det er også spor av barns lek i friområdet.

Tilgang til offentlige VA-traseer ligger i Åsebøvegen. Beregninger utført av Karmøy kommune viser at potensiell vannmengde i eksisterende anlegg er 50 l/s. Det ligger brannkummer i Åsebøvegen. Det er ikke tillatt med merbelastning av kommunalt overvannssystem.

Det ligger en trafo på gnr 64/816 (dagens barnehage). Netteier Haugaland Kraft Nett AS har uttalt at det kan være for liten kapasitet for å kunne forsyne ny barnehage.

Dagens barnehage (gnr 64/816) er en privat barnehage, men ligger på en kommunal, festet tomt.

Parkeringsplassen til barnehagen ligger på egen eiendom, eid av barnehagen. Parkering for ansatte skjer på parkeringsplassen til Åsebøen stadion, ca. 150 m fra barnehagen. Denne er kommunalt eid. Det går fortau mellom parkeringsplass og barnehage.

Annet (eksisterende bebyggelse mv.):

I gjeldende reguleringsplan er det offentlige friområdet regulert som offentlig friområde. I kommuneplanens arealdel fra 2015 er friområdet også avsatt som friområde, mens det i kommunedelplanen for Kopervik fra 2019 er avsatt til tjenesteyting. Det er avklart internt i administrasjonen at endringen fra formål «friområde» til «tjenesteyting» var å tilrettelegge for utvidelse av dagens barnehage. Barnehagen er imidlertid fått opsjon på å kjøre annen eiendom mellom sin egen parkeringsplass og dagens barnehage. Det er også generelt ønskelig å bevare de grønne friområdene, som også kan benyttes av barnehagen til lek. I dette planarbeidet er derfor friområdet regulert til offentlig friområde, og ikke tjenesteyting, slik kommunedelplanen har avsatt formålet til.

Eksisterende hus på gnr 64/384 som omreguleres til barnehageformål, skal rives.

PLANFORSLAGET:

Generelt:

Overordnet ide for planarbeidet har vært å tilrettelegge for riving av eksisterende enebolig med tilhørende anlegg på eiendommen gnr 64/384, for deretter å tilrettelegge for utvidelse av Åsebøen FUS barnehage. Barnehagen utvides med 3 avdelinger med ca. 60 barnehageplasser. Videre tilrettelegges det for at eksisterende turvei/tråkk som går gjennom offentlig friområde beliggende på gnr 64/28 utbedres og forlenges frem til gangadkomsten ved barnehagen. Turveien og gangadkomsten vil kunne fungere som en snarvei mellom veiene Åsebøhaugen og Åsebøvegen. Samtidig er det ved barnehagen tilrettelagt for sykkel-/sykkelvognparkering, nytt renovasjonspunkt, samt mulighet for etablering av ytterligere en trafo om påkrevd. Endringer som omtalt skjer til stor del på eiendommen gnr 64/384, selv om planforslaget også muliggjør at eksisterende barnehage kan rives/ombygges i fremtiden.

Regulert gangvei mellom parkeringsplass og dagens barnehage går over kommunens eiendom. Dette arealet, ca. 50 m², ønsker barnehagen å erverve fra Karmøy kommune når planen er vedtatt. Dette er i overensstemmelse med kommunen. Likeledes vil kommunen overta arealer avsatt til offentlige formål, slik som gangvei langs parkeringsplass (G1), annen veggrunn mv. Dette blir overført Karmøy kommune vederlagsfritt.

Den nye barnehagen (BHA2) får krav om flatt tak, der den sørøstre delen kan være 8,5 m høy (pluss

ev. tillegg på 1 m for trapperom/teknisk rom), mens den nordvestre delen skal maks være 5,5 m høy. Takform og deling av høyder er gjort for å sikre at naboeiendom (gnr 64/425) beholder utsikt nordøstover over den lavere bygningsdelen til ny barnehage. Der den høyere delen kommer, står det eksisterende huset på eiendommen, slik at her er det ikke utsikt med dagens forhold.

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

En fremtidig utbygging av området kan knyttes til offentlig ledningsanlegg. Det er utarbeidet en skisse til teknisk plan som viser hvordan slik tilknytning i prinsippet kan løses, og står beskrevet i planbeskrivelsen.

Dagens private VA-stikk fra eksisterende barnehage vil komme i konflikt med ny barnehage og må omlegges. Det etableres en ny privat vannkum på parkeringsplassen. Ny og eksisterende barnehage får vannforsyning via denne kummen.

Spillvannet fra ny og eksisterende barnehage kobles til kommunal ledning i Åsebøvegen. Overvannet kobles til kommunal ledning i Åsebøvegen. Det etableres et fordrøyningsmagasin som ivaretar overvann fra nybygg med tilhørende arealer og ombygget, eksisterende parkeringsplass. Eksisterende barnehage har allerede i dag overvannløsning som er tilknyttet det kommunale nettet. Nybygg har tilfredsstillende branndekning iht. retningslinjene fra brannvesenet, gjennom brannkum i Åsebøvegen. Eksisterende barnehage har noe lenger avstand (mer enn 50 m) fra brannbil. Men situasjonen her er uendret fra dagens forhold. Det etableres en større stikkledning med vannkum på parkeringsplassen. Hvis det ved nybygg på eksisterende barnehagetomt er krav om bedre brannsikring, kan det være muligheter for å etablere ev. sprinkel-anlegg som et forbedrende tiltak.

Renovasjonspunkt er lagt ved Åsebøvegen.

Det står en trafostasjon innenfor planområdet. På grunn av elektromagnetisk stråling ved eksisterende trafo, er det regulert min. 2 m byggegrense mot barnehagen fra trafostasjonen. Barnehagetomten skal også være gjerdet inn, slik at barn ikke kan leke innenfor 2-metersonen til trafostasjonen. Innenfor formålet «energianlegg» er det også plass til et utvidet/ny trafostasjon om nødvendig.

Barn og unge:

Det er vurdert at planens gjennomføring ikke medfører krav om erstatningsareal for barn- og unge. Barnehagens utvidelsesområde har vært eneboligtomt, og har dermed vært i privat eie, og følgelig ikke tilgjengelig for barns lek. Formål offentlig friområde er ikke til hinder for barns frie lek.

Snarveien mellom Åsebøhaugen og Åsebøvegen blir sikret med lys og frisktlinjer mot Åsebøvegen i nordvest.

For krav til utearealer innenfor barnehagen, vises det til krav for tillatelse av drift av barnehager, etter annet lovverk. Dette er minimumskrav som må sikres med egen tillatelse. Planforslaget viser at det er nok areal til planlagt utvidelse.

Barnehagen skal inngjerdes. Det vil bli en port som skiller G1 fra G2 (gangvei), slik at G2 blir liggende innenfor gjerdet for barnehageområdet.

Folkehelse:

Planens viktigste positive faktorer mht. folkehelse er vurdert å være:

- Etablering av gangvei/turvei mellom veien Åsebøhaugen og Åsebøvegen.
- Restriktiv tilrettelegging av parkering.
- Kriminalitets- og mobbeforebyggende ved at uteareal er oversiktlige og tilstrekkelig belyst. Planområdet ligger sentralt plassert i forhold til omkringliggende boligområde, med utsyn fra stor del av boligene. Utearealene skal etableres med tilstrekkelig belysning. Utearealets

lokalisering, åpenhet, innredning og lyssetting antas samlet til å virke kriminalitetsforebyggende.

Ytterligere vurdering av planens påvirkning av folkehelse står beskrevet i planbeskrivelsen. Kommunen vurderer planen som positiv for folkehelsen.

Utomhusplanen viser at fra felles adkomst ved parkering/G2, deler veien seg med flat adkomst til det nye bygget og utearealer her. Til eksisterende barnehage er det universelt utformet vei. Det blir også en smalere gangvei som går direkte mellom utearealene, med stigning 1:10. Turveien gjennom friområdet blir universelt utformet med stigning, maks 1:15.

Naturmangfold:

Det vises til vurdering av naturmangfold etter naturmangfoldloven §§ 8-12 i planbeskrivelse og eget vedlegg.

Det er påvist fremmedarter (planter) i planområdet, men fagkonsulent har vurdert at artene har lavere risiko for spredning og negativ påvirkning ved håndtering av masser. Massene kan disponeres fritt innenfor planområdet. Anbefalingene er videreført i planbestemmelsene § 7.

Andre forhold:

- Godkjent rigg- og driftsplan skal sikre en trygg gjennomføring av tiltak, jf. planbestemmelser § 3;

«Ved søknad om tiltak skal det utarbeides en rigg-/driftsplan som skal følge søknad om tiltak. Rigg-/driftsplan skal avklare hvordan eksisterende barnehagedrift i anleggsfasen skal sikres med hensyn til byggestøy og trafiksikkerhet. Godkjent rigg-/driftsplan skal foreligge før det gis igangsettestillatelse til rive-/grunnarbeider i byggetrinnet.»

- Parkering for ansatte (bil) skal løses på eksisterende parkeringsplass ved Åsebøen stadion, ca. 150 m fra barnehagen. Det er fortau mellom parkering og barnehagen. Planbestemmelsene setter krav om dokumentert parkering for ansatte maks 300 m fra barnehagen. Parkering for brukere av barnehagen, samt sykkelparkering for ansatte og brukere, er løst innenfor planområdet (P1 og P2).

Økonomiske konsekvenser:

En direkte økonomisk konsekvens for kommunen vil være vedlikeholdsansvaret av de offentlige arealene som inngår i planen, dvs. offentlig fortau langs Åsebøvegen, offentlig friområde og offentlig turvei. Friområdet er allerede i dag eid av kommunen. Gangvei (G1) langs parkeringsplassen vil også vedlikeholdes av kommunen. Gangvei opp til barnehagen (G2) vil være offentlig og eid av kommunen, men vedlikeholdsansvar kan avklares med barnehagen i en bruksavtale, da denne skal gjerdes inn med port.

Offentlige arealer overskjøtes vederlagsfritt til kommunen.

SAKSBEHANDLING:

Varsel om igangsetting av reguleringsarbeid er gjort i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 12-8. Frist for merknader var 25.10.19.

Følgende uttalelser er kommet til oppstart av planarbeidet:

A: Offentlige myndigheter

1. Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen.....	04.10.19
2. Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv.....	27.09.19
3. Fylkesmannen i Rogaland.....	16.10.19
4. Statens vegvesen, region Vest.....	04.10.19
5. Mattilsynet.....	16.09.19

B: Private og organisasjoner

1. Nabo, gnr 64/425.....	08.01.20 (etter frist)
--------------------------	------------------------

De innkomne uttalelsene er vurdert og vedlagt.

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

KOMMUNALSJEF TEKNISK SIN VURDERING:

Forslag til reguleringsplan følger i hovedtrekk opp kommunedelplanen for Kopervik.

Kommunalsjef teknisk sin konkrete vurdering er planforslaget bidrar til større kapasitet på barnehageplasser i tilknytning til en eksisterende barnehage. Adkomst for gående/syklende og biler sikres bedre, med ny gangvei/turvei, sykkelparkering og bedre tilrettelagt parkering med frisiktsoner. Ansattes parkering med større avstand til selve barnehagen kan også bidra til mindre bilbruk.

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 03.11.20, legges ut til offentlig ettersyn.

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

Hovedformål med planen er å tilrettelegge for Åsebøen FUS Barnehage med tilhørende anlegg.

Planlagt utvidelse er noe større enn området avsatt til barnehage i overordna planer.

Fylkesrådmannen er enig i punktene som er nevnt i referat fra oppstartsvarselet.

Vi legger til grunn at anbefalte normer for størrelse og kvalitet på barnehagens utearealer følges. Det må også vurderes hvordan planen kan bidra til valg av miljøvennlig transport, både for ansatte og foreldre, gjennom gode sykkelparkeringsanlegg og trygg og attraktiv adkomst for gående og syklende.

Fylkesrådmannen registrer at hele friområdet er tatt med i planområdet. Bakgrunnen for å ta med dette området er at gangveg gjennom området da kan innarbeides i kart og bestemmelser.

Fylkesrådmannen har ingen vesentlige innvendige mot dette, men gjør samtidig oppmerksom på at andre typer inngrep i friområdet vil være konfliktfylt.

Forslagstillers vurdering:

Planarbeidet sikrer gode uteareal i tråd med rikspolitiske retningslinjer for barn og unge, jf. T-2/08. «Veileder for utforming av barnehagens utearealer» vil bli lagt til grunn ved utarbeidelse av utomhusplan M 1:200. Utearealet er av Trygge barnehager dokumentert stort nok for den utvidelsen som planforslaget tilrettelegger for, jf. pkt. «Bebyggelse, struktur, tiltak» under pkt. «Uteareal» i denne beskrivelse. I beregningen inngår også eksisterende barnehages uteareal. Ved å plassere ny barnehage lengst nord/øst på tomte så blir utearealet skjermet fra nordavind vha. bygningen, samtidig reserveres det mest kvalitative arealet med godt lysforhold til lek. Arealet ved ny barnehage er tilnærmet flatt og enkelt å tilpasse universell bruk. Eksisterende vegetasjon og terreng er ikke mulig å bevare. I gjengjeld ligger det ved den eksisterende barnehagen et stort ubearbeidet areal med variasjon i terreng. Dette vil være med og ivareta og fremme barns fysiske ferdigheter, og bidra til utfoldelse og kreativ lek.

Trafikksituasjonen for myke/harde trafikanter er ryddig. Kjøreadkomst og gangadkomst til barnehagen er adskilt. Det er lagt inn frisiktsoner. Sykkelparkeringen er lagt ved siden av gangadkomst. Dybde på sykkelparkeringen er tilpasset sykkel med tilhenger. Barnehagebarn har enda ikke utviklet sanser for å få overblikk over en trafikksituasjon, de kan ikke slippes ut i trafikken på egen hånd, og de må ha foresatte å følge seg inn i barnehagen. Det foretrekkes en arealeffektiv og rektangulær parkeringsløsning, foran en «rundkjøringsløsning» hvor en risikerer tilfeldig bilavsetting i rundkjøringen, som ville skapt en uryddig hente-/bringesituasjon. Det er vist to rekker med biler, hvorav den ene parkerer mot gangadkomsten som på dette strekket er asfaltert og fremstår som et fortau. Det er avsatt god avstand mellom bilrekkene (7 m) for å ha et godt snuareal, som gjør snu-situasjonen oversiktlig. Plassene er 2,5 x 5 m og HC-plassene er 4,5 x 6 m, og er lagt inntil barnehagens adkomst.

Adkomsten til ny barnehage vil få stigning på < 1:15 og er vist som felles med eksisterende barnehages gangadkomst, noe som er fornuftig for å kun ha en port å forholde seg til, og på den måten få en oversiktlig hente-/bringe situasjon.

Bestemmelsene sikrer at det offentlige friområdet består i sin naturlige form, evt. kan det tillates etablert noen parkbenker eller lignende som styrker området funksjon som friområde. I friområdet etableres kun en kryssende turvei som skal ha enkel opparbeidelse, duk og gruset. G1 vil få asfaltdekke for å ivareta kravet til universell utforming av barnehagens adkomst.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Turveien gjennom friområdet vil også bli belyst, for å sikre for trygg ferdsel/hindre kriminalitet. Bakgrunnen for å regulere friområdet, er at området i kommunedelplanen er avsatt til formål «tjenesteyting», med tanke en ev. utvidelse av barnehagen. Dette ønsker ikke barnehagen, og administrasjonen ser det som mer ønskelig å bevare friområdet som et friområde.

2. ROGALAND FYLKESKOMMUNE – SEKSJON FOR KULTURARV

Fylkesrådmannen viser til mottatt oppstartsvarsel av privat detaljreguleringsarbeid innenfor gnr. 64, bnr. 384 og 426 i Karmøy kommune. Hovedformålet med planen er å legge til rette for utvidelse av Åsebøen FUS Barnehage med tilhørende anlegg.

Fylkesrådmannen har vurdert varselet som sektormyndighet innenfor kulturminnevern. Ut fra arkiver, flyfoto og kartgrunnlag ser vi ikke at omsøkte tiltak vil komme i konflikt med automatisk fredete kulturminner. Vi har på den bakgrunn ingen merknader til søknaden.

Vi vil likevel understreke at selv om det pr. i dag ikke kjennes automatisk freda kulturminner i det omsøkte området må eventuelle funn ved gjennomføringen av tiltaket straks varsles til Rogaland fylkeskommune, og alt arbeid stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert/nærmere dokumentert funnet, jfr. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

Forslagstillers vurdering:

I planbestemmelser § 6 er sagt; «Dersom man støter på gjenstandsfunn i form av fornminner ved gjennomføring av planen må Rogaland fylkeskommune straks varsles og alt arbeid stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert/dokumentert funnet (jf. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd).»

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Ingen ytterligere kommentar

3. FYLKESMANNEN I ROGALAND

Saken gjelder varsel om oppstart av detaljregulering på gnr 64, bnr 384 og 426 i Karmøy kommune. Hovedformålet med planarbeidet er å legge til rette for utvidelse av Åsebøen FUS Barnehage med tilhørende anlegg. Planområdet er avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting og boligbebyggelse i kommunedelplanen for Kopervik.

Planarbeidet må sikre gode uteareal i tråd med rikspolitiske retningslinjer for barn og unge, jf. T-2/08. Vi viser særlig til retningslinjene i punkt 5 c om utforming av areal til barnehager.

Det er positivt at friområdet tas med i reguleringsplanen, da det er avsatt til utbyggingsformål i kommunedelplan for Kopervik. Det er viktig at bestemmelsene sikrer bruken av friområdet og hvilke inngrep som tillates. Det må ikke gjøres inngrep som svekker kvaliteten på friområdet. Fylkesmannen har ingen vesentlige merknader til at det reguleres en turvei gjennom området.

Fylkesmannen forutsetter at punktene nevnt i referat fra oppstartsmøtet følges og har ingen vesentlige merknader på nåværende tidspunkt i planprosessen. Når endelig planforslag foreligger, vil planen bli vurdert i forhold til overordnede føringer og planer.

Forslagstillers vurdering:

Jf. kommentar til Fylkeskommunen – Regionalplanavdelingen

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Ingen ytterligere kommentar.

4. STATENS VEGVESEN

Statens vegvesen viser til brev datert 17.09.19. Hovedformålet med planarbeidet er å tilrettelegge for en utvidelse av Åsebøen barnehage med tilhørende anlegg på eiendom med gnr. 64 og bnr. 384. Planområdet grenser ikke til riks- eller fylkesveg, men har tilkomst via kryss mot fv. 511. Statens vegvesen sine interesser i saken er knyttet til fylkesvegen, og vi uttaler oss på vegne av Rogaland fylkeskommune som er vegeier.

Krysset fra Åsebøvegen til Fv. 511 har nylig blitt utbedret for å være tilpasset dagens trafikkbelastning. På bakgrunn av utbedringen kan ikke Statens vegvesen se at reguleringsarbeidet vil ha innvirkning for trafikkforholdene på overordnet vegnett. Vi har ingen merknader til reguleringsarbeidet.

Forslagstillers vurdering:

Ingen kommentar.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Ingen kommentar.

5. MATTILSYNET

Vi viser til brev mottatt 12.09.2019 om varsel om planarbeid – Åsebøen FUS barnehage i Karmøy kommune. Hensikten med planen er å tilrettelegge for utvidelse av Åsebøen FUS barnehage med tilhørende anlegg. Mattilsynet avd. Sunnhordaland og Haugalandet minner om kravene til sikker levering av tilstrekkelig trygt drikkevann til planområdet. Vi ber om at det blir tatt hensyn ved eventuell flytting av jordmasser slik at en ikke sprer smitte som kan gi planteskade. Se informasjon her:

https://www.mattilsynet.no/planter_og_dyrking/planteskadegjorere/floghavre/risiko_for_spredning_av_planteskadegjorere_og_floghavre_i_forbindelse_med_anleggsarbeid.22145b

Vi har ellers ingen merknader til saken.

Forslagstillers vurdering:

Barnehagen forsynes fra kommunalt vannverk. Sikker levering av tilstrekkelig trygt drikkevann håndteres via planbestemmelser § 2 og rekkefølgebestemmelse § 40, som stiller krav til utbygging iht. teknisk plan godkjent av Karmøy kommune, samt stiller som rekkefølgekrav at anlegg som fremgår av teknisk plan skal være ferdig opparbeidet og godkjent før ny barnehage tas i bruk. Sakkyndig Cowi AS har utført kartlegging iht. naturmangfoldloven §§ 8 -12 for eiendommen hvor barnehagen skal utvides, jf. vedlegg «Utredning etter naturmangfoldloven» dat. 20.11.2019. Rapporten konkluderer med at «De fremmede artene som er påvist i planområdet er vurdert å generelt ha lavere risiko for spredning og negativ påvirkning ved håndtering av masser (se Sweco, 2018).

Massene kan disponeres fritt innenfor planområdet. For å unngå at det utilsiktet skapes gode forhold for påviste fremmede arter bør bar jord sås til så raskt som mulig.»
Konklusjonen til Cowi AS er tatt inn i planbestemmelser § 7.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Ingen ytterligere kommentar.

6. PRIVAT MERKNAD FRA NABO GNR 64/425 (etter frist)

Jeg er nærmeste nabo til Åsebøen FUS barnehage og eiendom 64/384, og har noen spørsmål som gjelder bygget som skal settes opp på eiendommen 64/384. Min eiendom er 64/425 og er bekymret for utsikten og verditap på egen bolig.

Jeg har sett hvordan bygget kommer til å se ut og plassering av dette, det beste hadde vært om bygget hadde ligget der eksisterende bolig er nå og langs vegen i fra parkerings plass og opp til barnehagen, vrid bygget 90 grader.

Kan du si noe mer om hvordan dette kommer til å se ut og hvordan det er planlagt, byggestart osv.? Det beste hadde muligens vært om barnehagen kjøpte mitt hus også da hadde hatt plass til ansattparkering og større plass til ny bygg å uteområdet.

Forslagstillers vurdering:

Bygget er tenkt plassert lengst nordøst, lengst vekk fra deres eiendom. Andre etasje er også lagt lengst mot nordøst, langs adkomsten til barnehagen. Det er vurdert at virkningen av andre etasje, sett fra deres eiendom blir minst med den plasseringen. Bygget skal tilpasses eksisterende barnehage i materialvalg og farge. Kledningen vil være av tremateriale. I denne planbeskrivelse ligger illustrasjonsmateriale som gir et godt bilde av hvordan ny barnehage vil bli plassert, og hvordan den

vil tilpasse seg sine omgivelser.

Forslagsstiller takker for tilbud om kjøp av ytterligere areal, men har tilstrekkelig uteareal og parkering for å betjene barnehageutvidelsen, derav er dette ikke aktuelt pr. dd.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Ingen ytterligere kommentar.

Vedlegg:

Planbestemmelser - plan 3048

Oversiktskart

Plankart 3048

Gjeldende kommunedelplan - utsnitt

Gjeldende reguleringsplaner - utsnitt

Gjeldende reguleringsplan 301-12

Planbeskrivelse - plan 3048

ROS-analyse

Diverse - utomhusplan, skisse teknisk plan mv

Utredning etter naturmangfoldloven

Måling elektromagnetisk felt

Uttalelser ved oppstart



Sakshandsamar: Elina Jøsang Nilsen

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
128/20	Hovedutvalg teknisk og miljø	03.11.2020

Plan 4077 - GS-veg fra Vikjå til Hålandsvegen - offentlig ettersyn

Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

Vedlegg:

Planbestemmelser - reguleringsplan 4077
Oversiktskart reguleringsplan 4077
Gjeldende kommuneplan - utsnitt
Arealplankart
planbeskrivelse plan 4077
ROS-analyse reguleringsplan 4077
Kostnadsoverslag reguleringsplan 4077
Uttalelse Rogaland fylkeskommune - regionalplanavdelingen
Uttalelse Rogaland fylkeskommune - seksjon for kulturarv
Korrespondanse ang. gassledning
Uttalelse fra Fylkesmannen - miljøvernavdelingen
Uttalelse fra Statens vegvesen
Uttalelse fra Haugaland Kraft
Merknad Storasundvegen 514
Merknad Storasundvegen 540
Merknad Storasundvegen 529
Merknad Storasundvegen 504
Merknad Storasundvegen 412



Dato:
22.10.2020
Arkivsak-ID.:
20/26391
JournalpostID:
20/50821

Sakshandsamar: Elin Davidsen

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
129/20	Hovedutvalg teknisk og miljø	03.11.2020

Samlesak for referatsaker

Underliggende saker:

004/20, Oversikt over helsetilstand og påvirkningsfaktorer 2020

005/20, Referat fra møte i Haugaland vannområdeutvalg 23. juni 2020

006/20, Referat fra møte i Haugland vannområdeutvalg 28. september 2020



Dato:
13.10.2020
Arkivsak-ID.:
20/26060
JournalpostID:
20/49530

Sakshandsamar: Reidun Kathrin Dahl

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
	Eldrerådet	
004/20	Hovedutvalg administrasjon	21.10.2020
	Hovedutvalg helse og omsorg	
	Hovedutvalg oppvekst og kultur	
004/20	Hovedutvalg teknisk og miljø	03.11.2020
	Karmøy ungdomsråd	
	Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne	

Oversikt over helsetilstand og påvirkningsfaktorer 2020

Vedlegg:

Kortversjon folkehelseoversikt 2020



Dato:
22.10.2020
Arkivsak-ID.:
20/24402
JournalpostID:
20/50782

Sakshandsamar: Elin Davidsen

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
005/20	Hovedutvalg teknisk og miljø	03.11.2020

Referat fra møte i Haugaland vannområdeutvalg 23. juni 2020

Vedlegg:

Årsrapport for Haugaland vannområde 2019 - Godkjent av Haugaland vannområdeutvalg
MED GODT VANNMILJØ SOM FELLES MÅL - Lokalpolitikker



KARMØY KOMMUNE

Dato:
22.10.2020
Arkivsak-ID.:
20/24402
JournalpostID:
20/50796

Sakshandsamar: Elin Davidsen

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
006/20	Hovedutvalg teknisk og miljø	03.11.2020

Referat fra møte i Haugland vannområdetvalg 28. september 2020



KARMØY KOMMUNE

Dato:
22.10.2020
Arkivsak-ID.:
20/26391
JournalpostID:
20/50822

Sakshandsamar: Elin Davidsen

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
130/20	Hovedutvalg teknisk og miljø	03.11.2020

Samlesak for spørsmål