



Sakshandsamar: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
137/20	Hovedutvalg teknisk og miljø	08.12.2020
177/20	Kommunestyret	14.12.2020

Gnr. 95 bnr. 26 - Midlertidig forbud mot tiltak

Kommunestyret vedtar midlertidig forbud mot tiltak på gnr./bnr. 95/26, jf. plan- og bygningsloven § 13-1.

Kommunestyret vedtar midlertidig forbud mot tiltak på øvrige eiendommer vist på vedlagt kart datert 29.10.2020, jf. plan- og bygningsloven § 13-1.

Oppretting og endring av eiendom, eller tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 og andre tiltak som kan vanskeliggjøre planarbeidet, kan ikke settes i gang før området er undergitt ny regulering.

Hovedutvalg teknisk og miljø 08.12.2020:

Behandling:

Forslag til vedtak i sak HTM. 136/20, foreslått av Trygve Hagland, Karmøylista
Klagen tas til følge.

Rådmannens innstilling vedtatt med 8 stemmer mot 1 stemme (KL) for Haglands forslag.

HTM- 137/20 Vedtak:

Kommunestyret vedtar midlertidig forbud mot tiltak på gnr./bnr. 95/26, jf. plan- og bygningsloven § 13-1.

Kommunestyret vedtar midlertidig forbud mot tiltak på øvrige eiendommer vist på vedlagt kart datert 29.10.2020, jf. plan- og bygningsloven § 13-1.

Oppretting og endring av eiendom, eller tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 og andre tiltak som kan vanskeliggjøre planarbeidet, kan ikke settes i gang før området er undergitt ny regulering.

Saksutredning

Sammendrag

Garvik prosjekt AS har søkt om 4 eneboliger i rekke på gnr./bnr. 95/26. Til nabovarslingen kom det inn merknad fra Gassco AS. I merknad fremkommer det at de motsetter seg omsøkte bygging på bakgrunn av at utbyggingen ligger nærmere enn 200 meter fra gassrørledningen. Gjennom korrespondanse og dialog med kommunen har Gassco AS opprettholdt at de motsetter seg bygging, og har bedt kommunen om å undergi Håviktunet ny regulering. Kommunen har derfor varslet både Garvik Prosjekt AS, samt øvrige grunneiere innenfor området, om at det vurderes midlertidig forbud mot tiltak.

Varsling

I brev av 29.10.2020 og 30.10.2020 er henholdsvis Garvik Prosjekt AS, og grunneiere innenfor området varslet om midlertidig forbud mot tiltak. Innenfor fristen er det kommet inn én merknad til varselet. Innkommet merknad er fra adv. Berge, på vegne av Garvik Prosjekt AS.

Merknad fra adv. Berge

I merknaden fremkommer følgende hovedpunkter:

- Det vises til at tiltaket er i tråd med gjeldende reguleringsplan, og at Garvik dermed har rettskrav på en byggetillatelse etter plan- og bygningsloven.
- Det er videre vist til at det i kommuneplanen er tatt inn arealbruksbetingelser til gassledningen, og at eiendommen ikke er i konflikt med gassledningen eller sikringssonen fastsatt i kommuneplanen. Det påpekes også at sikringssonen nærmest eiendommen er vist med en bredde på ca. 200 meter (100 meter på hver side av gassledningen), mens sikringssonen lenger vest er vist med en bredde på ca. 400 meter (200 meter på hver side av gassledningen). At sikringssonen er fastlagt med en avvikende bredde langs gassledningens trasé, tyder på at sikringssonen ble fastlagt etter en konkret og bevisst vurdering.
- I merknaden fremkommer det at Garvik Tomteutvikling AS kjøpte eiendommen som en ferdig regulert tomt, og at de allerede har pådratt seg betydelige kostnader forbundet med realiseringen av eiendommens tomtepotensial. Dersom kommunen gjennomfører en omregulering, vil dette ødelegge 95/26 som boligtomt, og det påpekes at man vil holde Karmøy kommunen erstatningsansvarlig for det tap man vil lide som følge av dette.

Kommunens kommentar til merknad

Når det gjelder anførsel om at tiltaket er i tråd med gjeldende reguleringsplan, og at det foreligger et rettskrav om å få byggetillatelse, medfører ikke dette riktighet. Eiendommen er riktig nok regulert til boligformål, men da det er søkt om dispensasjon fra reguleringsplanen er ikke tiltaket i tråd med gjeldende plan, og det foreligger dermed ikke et rettskrav om å få tillatelse etter plan- og bygningsloven.

Når det gjelder krav om erstatning, er kommunen innforstått med at en omregulering som vil medføre at eiendommen ikke kan utbygges, vil kunne medføre et erstatningsansvar for kommunen. Gassco AS har imidlertid bekreftet at eventuelle kostnader forbundet med arealmessige begrensninger bæres av Gassco AS.

Avgrensning av område for midlertidig forbud mot tiltak

Det midlertidige forbudet mot tiltak gjelder for gnr./bnr. 95/26 (omsøkt eiendom), samt område som ligger nærmere enn 200 meter fra gassrørledningen. Avgrensningen for området er vist med skravur

på kart datert 29.10.2020.

Økonomiske konsekvenser

Som nevnt ovenfor vil en omregulering som medfører at utbygging ikke kan gjennomføres, kunne føre til erstatningsansvar for kommunen. Kommunen vil imidlertid ikke bli skadelidende ved et eventuelt erstatningsansvar, da Gassco AS vil bære kostnadene knyttet til dette.

Vurdering

Det vises til plan- og bygningsloven (pbl.) § 13-1 der det heter følgende:

«Finner kommunen eller vedkommende myndighet at et område bør undergis ny planlegging, kan den bestemme at oppretting og endring av eiendom eller tiltak etter [§ 1-6](#) og andre tiltak som kan vanskeliggjøre planarbeidet, ikke kan settes i gang før planspørsmålet er endelig avgjort.»

I denne saken har Gassco AS bedt kommunen om å vedta midlertidig forbud mot tiltak, for å undergi området ny planlegging. Bakgrunnen for at Gassco AS ber kommunen å vedta midlertidig forbud mot tiltak, er at det er gjennomført risikoanalyse for gassrørene fra Kårstø til Kalstø som viser at risikoen for tredjeperson er innenfor, men meget nær, akseptkriteriene for risiko. Tredjeperson er i denne sammenheng person som arbeider, bor eller ferdes i nærheten av rørledningene i land-traséen. Gassco AS vurderer Håvik som det området med høyest risiko for tredjeperson.

Gassco AS har blant annet vist til forskrift om håndtering av farlig stoff der det fremkommer at det skal opprettes arealmessige begrensninger rundt utstyr og anlegg der dette er nødvendig for å sikre omgivelser på en tilfredsstillende måte. Plansituasjonen for det aktuelle området er i dag at størstedelen av området er regulert til boligformål, mens en mindre del er uregulert og avsatt til boligformål i kommuneplanen, samt en mindre del er avsatt til friområde i kommuneplanen. Området ligger utenfor sikringssonen som er vist i kommuneplanen, og det foreligger dermed ikke hjemmel til å avslå nye tiltak. Det aktuelle området er i hovedsak utbygget. Det er kun 95/26 som er en fradelt boligtomt som ikke er bebygd, men det er i tillegg et par eiendommer av en slik størrelse at det er mulig å fortette med flere boenheter. På bakgrunn av de momentene Gassco AS har kommet med, ønsker ikke kommunen ytterligere fortetting i området, og kommunen vil dermed legge ned midlertidig forbud mot tiltak for å undergi området ny planlegging.

Midlertidig forbud mot tiltak innebærer at kommunen må regulere området innen 4 år, jf. pbl. § 13-2. Alle søknadspliktige tiltak er omfattet av forbudet, men kommunen kan i medhold av § 13-1 tredje ledd samtykke til at tiltak blir gjennomført hvis kommunen vurderer at de ikke vil vanskeliggjøre planleggingen. Dette kan eksempelvis være tiltak knyttet til eksisterende bebyggelse som ikke medfører nye boenheter. Slik tiltak må vurderes konkret i hvert tilfelle.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

På bakgrunn av ovennevnte vurdering anbefaler kommunalsjef teknisk at det for området vist på vedlagt kart datert 29.10.2020 vedtas midlertidig forbud mot tiltak, slik at området kan undergis ny planlegging.

Vedlegg:

Varsel om nedleggelse av midlertidig forbud mot tiltak

Kart over område for midlertidig forbud mot tiltak

Gnr. 95 bnr. 26 -Nybygg 4 boliger i rekke med boder og murer - varsel om nedleggelse av midlertidig

forbud mot tiltak

20201022 Brev Karmøy kommune

Gnr. 95 bnr. 26 - Protest til varsel om midlertidig forbud mot tiltak

Gnr. 95 bnr. 26 - Supplerende merknader til varsel om midlertidig forbyd mot tiltak