



Innkalling

Utvalg:	Hovedutvalg teknisk og miljø
Møtested:	Teams
Dato:	08.12.2020
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.

Befaringer:

Sak 141/20: Sluttbehandling - Dovamyrsvegen og Skogvegen - Detaljregulering

Befaring innenfor tidsrommet kl. 1425-1445. Oppmøte ved parkeringsplassen til kirkegården.

Sak 142/20: Plan 2128 - Politisk prinsippavgjørelse - bygging av boliger mot Fiskerimuseet i Veavågen - gnr. 5/160

Befaring innenfor tidsrommet kl. 1520-1540. Oppmøte ved Karmøy fiskerimuseum.

Sak 135/20: Vedtak i klagesak - Riving bygg og nybygg tomannsbolig med forretning - gnr. 15 bnr. 251 - Sjøenvegen 42

Befaring innenfor tidsrommet kl. 1555-1615. Oppmøte ved Sjøenvegen 42.

Presentasjon:

Kl. 16.45-17.00: Presentasjon av kandidatene til byggeskikkprisen

Saksliste

Sak nr.	Sakstittel
131/20	Byggeskikkprisen 2020
132/20	Forskrift om folkevalgte rett til godtgjøring og velferdsgoder i Karmøy kommune - endelig behandling
133/20	Renovasjonsforskrift 2020
134/20	Forslag til møteplan 2021 - hovedutvalg teknisk og miljø
135/20	Vedtak i klagesak - Riving bygg og nybygg tomannsbolig med forretning - gnr. 15 bnr. 251 - Sjøenvegen 42
136/20	Vedtak i klagesak - Nybygg redskaps- og lagerbygg - gnr. 17 bnr. 38 - klage på avvisningsvedtak
137/20	Gnr. 95 bnr. 26 - Midlertidig forbud mot tiltak
138/20	Gnr. 17 bnr. 19 - Klagebehandling - avslag dispensasjon

	tilleggsareal til boligeiendom, Ådland
139/20	Vedtak i klagesak - Nybygg naust - gnr. 3 bnr. 448 - Østhus
140/20	Krav om dekning av sakskostnader
141/20	Sluttbehandling - Dovamyrsvegen og Skogvegen - Detaljregulering
142/20	Plan 2128 - Politisk prinsippavgjørelse - bygging av boliger mot Fiskerimuseet i Veavågen - gnr. 5/160
143/20	Vedtak klage - Tostemvegen mellom Fv47 og Tostemsvingen, Åkra - 13/649 - Detaljregulering - planid 2109
144/20	Plan 2077 - Detaljregulering for FV 547 - Medhaug - busslommer - 16/178 mfl
145/20	Plansak for offentlig ettersyn - Plan 2124 Detaljregulering for Årvoll sør - gnr 15/353 mfl
146/20	Plan 3047 - Sluttbehandling - Øvre Østremneset - 66/2 mfl. - Detaljregulering
147/20	Samlesak for referatsaker
007/20	Protokoll - Hovedutvalg teknisk og miljø - 03.11.2020
148/20	Samlesak for spørsmål

<Kopervik>, 27.11.2020

Rune Midtun
leder



Sakshandsamar: Ane Steingildra Alvestad

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
131/20	Hovedutvalg teknisk og miljø	08.12.2020

Byggeskikkprisen 2020

Byggeskikkprisen går til ...

Saksutgreiing

Bakgrunn for saka

Byggeskikkprisen deles ut årlig. Målet er å motivere til økt innsats og forståelse for byggeskikk i kommunen. Frist for å komme med kandidater til prisen er 1. november. Prisen består av plakett, kunstverk, samt diplom til eier og arkitekt/utbygger.

Det er oppnevnt et innstillingsutvalg for byggeskikkprisen. Utvalget fremmer sitt forslag til prisen i hovedutvalget, sammen med en begrunnelse. Utvalget består av 3 representanter fra hovedutvalget, en antikvar og en arkitekt.

Det er hovedutvalget som vedtar hvem prisen skal deles ut til.

Kandidater og forslag til vinner presenteres i desembermøtet.

Se mer om årets kandidater i vedlegg.

Aktuelle lovar, forskrifter, avtalar m.m.

Retningslinjer byggeskikkprisen

1. Karmøy kommune – Hovedutvalg teknisk- kan dele ut årlig en byggeskikkpris for å motivere til øket innsats og forståelse for byggeskikk i kommunen.
2. Prisen deles ut til den som har oppført nybygg som både er arkitektonisk gode i seg sjøl, og som samtidig er godt tilpasset det eksisterende miljøet på stedet. Prisen kan også tildeles den som på en god måte har tatt vare på eldre bygninger og bygningsmiljø. Ved vurdering av nybygg bør det tas særskilt hensyn til byggetekniske løsninger som er positivt med tanke på miljøvern, herunder bl.a. valg av

materiell og energiøkonomi. I tillegg til byggeskikkprisen kan der tildeles diplom til arkitekt.

3. Det står fritt opp til hovedutvalget å vurdere hvorvidt prisen skal deles ut hvert år.

4. Forslagsfrist for kandidater til byggeskikkprisen er 1. november hvert år. Forslaget sendes Karmøy kommune ved kommuneantikvaren og skal inneholde en kort beskrivelse av prosjektet og en begrunnelse for hvorfor prisen bør tildeles. Hovedutvalget kan også fremme egne forslag på prosjekter, men forslag må være fremmet innen innstillingsutvalget har startet sitt arbeid.

5. For en 4 års periode oppnevner hovedutvalg teknisk et innstillingsutvalg på 5 personer til å plukke ut det beste prosjekt. Utvalget består av 3 personer med 2 varamenn fra hovedutvalget, en konservator og en arkitekt. Innstillingsutvalget fremmer sitt forslag til hovedutvalg teknisk sammen med sin begrunnelse.

6. Det står hovedutvalg teknisk fritt til å tildele byggeskikkprisen til et annet prosjekt enn det som er foreslått fra innstillingsutvalget, men prosjektet skal være blant de forslag som er fremmet innen fristen.

Vedlegg:

NY Forslag byggeskikkprisen 2020- pressemelding

**Sakshandsamar:** Siv Elisabeth Røksund Lie**Kommunedirektør/rådmann:**

Saksnr.	Utval	Møtedato
034/20	Eldrerådet	01.12.2020
034/20	Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne	01.12.2020
031/20	Karmøy ungdomsråd	01.12.2020
037/20	Hovedutvalg helse og omsorg	03.12.2020
048/20	Hovedutvalg oppvekst og kultur	03.12.2020
132/20	Hovedutvalg teknisk og miljø	08.12.2020
	Hovedutvalg administrasjon	
	Formannskapet	
	Kommunestyret	

Forskrift om folkevalgtes rett til godtgjøring og velferdsgoder i Karmøy kommune - endelig behandling

Kommunestyret vedtar Forskrift [dato] om folkevalgtes rett til godtgjøring og velferdsgoder i Karmøy kommune.

Forskriften publiseres på Lovdata.

Saksutredning

Sammendrag

Folkevalgte har krav på godtgjørelse og velferdsgoder i forbindelse med vervet.

KS har tidligere i sin veileder vedrørende økonomiske vilkår for folkevalgte, anbefalt at godtgjørelsesreglementet vedtas av det avtroppende kommunestyret, og bekreftes av det påtroppende kommunestyret. I Karmøy kommune ble reglement for godtgjørelse sist revidert og vedtatt 1. juli 2019.

Av ny kommunelov følger det et krav om at reglement om godtgjørelse og velferdsgoder skal formaliseres som forskrift, jf. kommuneloven § 8-3. Derfor ble det ikke tatt opp ny sak om stadfesting av møtegodtgjørelse i første møte etter konstituering i 2019, slik tidligere praksis har vært.

Vedtak fra 1.juli 2019 vil imidlertid gjelde inntil forskriften er trådt i kraft.

Formannskapet vedtok på sitt møte 28. september å legge forslag til ny forskrift om folkevalgtes rett til godtgjøring og velferdsgoder ut til offentlig ettersyn. Forskriften ble lagt ut offentlig på kommunens nettside, samt i medier. Forskriften ble også lagt på referatlisten til kommunestyret og

hovedutvalgene i kommunen.

Fristen for å gi uttalelse til forskriften gikk ut 9. november.

Det ikke mottatt merknader til forskriften utover de merknader som er fremsatt i de folkevalgte møtene.

Merknader til forskriften

Formannskapet 28.09.20

Medhaug (H) viste til at han synes systemet for å kreve møtegodtgjørelse bør være enklere.

Endresen (Frp) viste til at godtgjørelsen for leder av kontroll- og kvalitetsutvalget er for lav sett opp mot det økende antall oppgaver som ligger til kontroll- og kvalitetsutvalget i ny kommunelov, samt statusen dette vervet bør ha.

Hansen (SV) viste til at han syntes måten å kreve møtegodtgjørelse på var gammeldags, samt at administrasjonen burde sammenligne godtgjørelsenivået med andre kommuner i kommunegruppe 13. Videre påpekte Hansen at i stedet for å ta bort telefongodtgjørelsen burde den heller bli kalt for noe annet, eksempelvis "digital møtegodtgjørelse".

Rådmannens kommentar til merknadene

Forenkling av system for møtegodtgjørelse

Ved behandling 1. juli 2019 ble følgende oversendelsesforslag sendt formannskapet:

Kommunestyret ber om at det arbeides frem en enklere løsning for møte- og kjøregodtgjørelse jfr. Punkt 11 og 12 i nytt reglement hvor representantene må sende inn krav etter hvert møte.

Formannskapet oversendte dette forslaget til rådmann 26. august 2019.

Dette ble også mottatt som en merknad til høringen under møte i formannskapet 28.09.20. Viser derfor til samme vurdering av system for møtegodtgjørelse som det ble vist til når forskriften ble lagt ut på høring.

Spørsmålet om en enklere løsning for møte- og kjøregodtgjørelse har ulike utfordringer i forhold til registreringen. Karmøy kommune bruker i dag Visma, som er en integrert løsning for hele kommunen når det gjelder registrering av lønn, fakturering, timer, krav om godtgjørelser, og kjøring m.m.

Det er en omstendig prosess å gå til anskaffelse av et nytt system som skal ivareta alle nødvendige funksjoner og integrasjoner opp mot andre systemer. Rådmannen vurderer det derfor som en uforholdsmessig stor kostnad å skulle gå til anskaffelse av nytt system som kun skal være gjeldende for krav om møte- og kjøregodtgjørelse. I tillegg vil et nytt system også kreve opplæring.

Det er få, om ingen, programmer som støtter en samordnet løsning for innkreving av møte- og kjøregodtgjørelse. Visma støtter ikke en slik løsning. Det er derfor lagt opp til en «felles» registrering for å forenkle innkreving av møte- og kjøregodtgjørelse for de folkevalgte, hvor møter registreres under kjøreboken. Løsningen er nærmere forklart i dokumentet «møtegodtgjørelse og reiseutgifter», som sendes de folkevalgte ved innkalling til folkevalgte møter. Ved å benytte denne måten å registrere møte- og kjøregodtgjørelse, kan registreringen skje under en felles registrering.

Karmøy kommune har imidlertid nylig tatt i bruk timelistemodulen til Visma. Dette gjør at en som en alternativ løsning kan registrere krav om møtegodtgjørelse i timelistemodulen så fremt det legges

opp til en slik løsning. Registrering i timelistemodulen vil kunne forenkle prosessen ved krav om møtegodtgjørelse, da denne modulen er mer intuitiv. Krav om kjøregodtgjørelse kan imidlertid ikke kreves i timelistemodulen. Dersom en skal registrere kjøregodtgjørelse, må man fortsatt inn i kjøreboken i Visma. Timelistemodulen vil derfor kun forenkle registreringen for de som kun krever møtegodtgjørelse.

Det vil kunne være et alternativ å ta bort kjøregodtgjørelse som en egen post, ved å heve satsen for møtegodtgjørelsen. Dette medfører imidlertid at en blir beskattet for det totale beløpet med lik skattesats. Registrering av både kjøre- og møtegodtgjørelse medfører full skatt på møtegodtgjørelsebeløpet, og man skattlegges 53 øre pr km for kjøregodtgjørelse.

Dersom en skulle ha en løsning hvor det er fast utbetaling av møtegodtgjørelse, blir dette en ulik praksis fra andre arbeidstakere i Karmøy kommune som må registrere timer. Av hensyn til likhet bør praksisen være lik for folkevalgte og ansatte i Karmøy kommune. I tillegg vil en slik løsning medføre ekstra registrering dersom forfall, noe som medfører merarbeid. Den som har forfall må få trekk i den faste møtegodtgjørelsen, samt vara må registreres som møtt for å få utbetalt møtegodtgjørelse.

Tidligere utarbeidet politisk sekretariat manuelle lister for møtegodtgjørelse to ganger i året. Disse listene måtte deretter registreres manuelt av lønningskontoret før utbetaling. Kjøregodtgjørelsen registrerte folkevalgte selv på manuelle lister, og utbetaling ble gjort årlig (i desember). Tidligere løsning medførte stor arbeidsbelastning for politisk sekretariat og lønningskontoret.

Folkevalgte har vedtatt at Karmøy kommune skal bli fullelektroniske. Dagens løsning for registrering av kjøre- og møtegodtgjørelse er et resultat av dette. Rådmannen anser det derfor ikke som hensiktsmessig å skulle gå tilbake til tidligere løsning.

Dersom kjøre- og møtegodtgjørelse registreres jevnlig, fortrinnsvis etter hvert møte, vil de folkevalgte bli mer kjent med systemet og oppleve at det blir enklere å forholde seg til. En effekt av innkreving etter hvert møte, er at det gir en bedre oversikt i regnskapet. Politisk sekretariat er behjelpelige dersom noen trenger bistand i Visma.

Godtgjørelse i andre kommuner i KOSTRA-gruppe 13

Det ble vist til ønske om å sammenligne nivå for godtgjørelse i Karmøy kommune med godtgjørelse i andre kommuner innenfor samme KOSTRA- gruppe. Det er derfor gjort undersøkelser på de kommunene innenfor gruppen som har nærmest geografisk tilknytning til Karmøy, herunder Haugesund, Sola og Askøy. Det er ikke tatt høyde for frikjøp eller antall møter per år.

Utregningsmetoden for godtgjørelse varierer hos de ulike kommunene.

Enkelte kommuner, deriblant Karmøy og Sola, setter ordføreres godtgjørelse ut fra en prosentsats av stortingsrepresentanters lønn. Eksempelvis formannskapet's godtgjørelse beregnes igjen ut fra en prosentsats fra ordførers lønn. Øvrige folkevalgte har i hovedsak en fast sats per møte. Andre har et fast grunnbeløp som utgangspunkt for utregningen, og godtgjørelse til de ulike utvalgene og medlemmene beregnes dermed ut fra et prinsipp om antall x grunnbeløp.

Haugesund vedtok ny forskrift om møtegodtgjørelse 18.11.20, og den nye forskriften er lagt til grunn for sammenligningen. I Haugesund ble det også vedtatt at «de folkevalgte sine honorarer fryses på 2019 nivå for hele 2020 og 2021. Justering (G) skjer fra og med 01.07.2022. Det skal ikke foretas utbetaling av ettergodtgjørelse for 2020 og 2021»

I Askøy er det vedtatt lønnsfrys for de politiske godtgjørelsene i 2020. Ordførers lønn ble redusert fra 100 % av stortingsrepresentanters lønn, til 95 % av stortingsrepresentanters lønn. De øvrige folkevalgte utvalg og medlem får årlig godtgjørelse basert på en prosentsats fra ordførers lønn, eller

et fast beløp per møte.

		Nærliggende kommuner i KOSTRA-gruppe 13			
		Karmøy	Haugesund	Sola	Askøy
Grunnlag			99858		
Ordfører		1 146 077	1 098 438	1 086 797	913 204
Varaordfører		573 038	948 651	978 117	456 602
Kommunestyret					
Faste	Per møte	1 000	2 496	2 445	
	Årlig				9 132
Vara	Per møte			2 445	1 000
Formannskap					
Faste	Per møte				
	Årlig	137 529	139 801	146 718	91 320
Vara	Per møte	1 000	2 496	2 934	1 000
	Årlig				
Hovedutvalg					
Leder	Årlig	114 608	99 858	97 812	365 282
Faste	Per møte	1 000	1 198	1 956	
	Årlig				91 320
Planutvalg					
Leder			139 801	146 718	
Faste			1 698	2 445	
	befaring	500	599		
Kontrollutvalg					
Leder	Per møte	2 000			
	Årlig		39 943	58 687	91 320
Faste	Per møte	1 000	1 198	1 956	
	Årlig				73 056
Vara	Per møte				1 000
Øvrige råd					
Leder	Per møte	750		1 956	1 500
	Årlig		9 986		
Faste	Per møte	500	1 198	1 467	1 000
	Årlig				
Ungdomsråd					
Leder	Per møte	750	399		
Faste	Per møte	500	200		

Leder for kontroll- og kvalitetsutvalget.

I Karmøy kommune får leder for kontroll- og kvalitetsutvalget en godtgjørelse på 2000 kr per møte. I 2020 ble det på møteplan satt opp 8 møter, og det ble den 18.11.20 vedtatt 8 møter for kontroll- og kvalitetsutvalget i møteplan for 2021. Per år utgjør dermed godtgjørelsen for leder i kontroll- og kvalitetsutvalget 8 x 2000 kr = 16 000 kr. Når en sammenligner dette mot andre kommuner innenfor samme KOSTRA-gruppe, er årlig beløp 39 943 kr i Haugesund kommune, 58 687 kr i Sola kommune, og 91 320 kr i Askøy kommune. Det er ikke tatt høyde for antall møter eller ansvarsmengde i andre kommuner. Godtgjørelsen i Karmøy kommune er ikke forsøkt hevet ved utarbeidelse av forskriften.

Foreslåtte endringer i forslag til forskrift

Forslag til forskrift er foreslått med visse endringer i forhold til dagens gjeldende reglement for møtegodtgjørelse. Dette gjelder punktene som omhandler telefongodtgjørelse, sats for rådene, frist for innsending av krav om godtgjørelse, samt elektronisk abonnement for Kommunal rapport.

Telefongodtgjørelse

Telefongodtgjørelse ble opprettet for å dekke representantenes utgifter til fasttelefon, og var angitt i ulike satser (lav = 1140 kr, middel = 1500 kr., høy = 1860 kr). Dette punktet vurderes som å være utdatert, da det nå i hovedsak brukes mobiltelefon hvor abonnementene nå i større grad legger opp til «fri bruk» av taletid. De folkevalgte vil dermed ikke få økte utgifter som følge av bruk av telefon i forbindelse vervet. Det samme vil i de fleste tilfeller gjelde om en skulle anse godtgjørelsen som en «digital godtgjørelse». Bestemmelsen om telefongodtgjørelse er derfor foreslått tatt bort fra forskriften.

Endret sats for ledere av rådene

Lederne av rådene har i dag 50 % tillegg fra medlemmenes godtgjørelse. Dette medførte en sats på 750 kr per møte. I forskriften er det foreslått å øke denne til 100 % tillegg fra medlemmenes godtgjørelse, slik at ny sats til lederne for rådene blir 1000 kr per møte. Dette etter innspill fra leder av rådene. Dette vil gjenspeile ansvaret lederne har i forhold til medlemmene, og harmoniseres mer opp mot fordelingen i andre utvalg.

Frist for innsending av krav

I gjeldende reglement, er det gitt en frist på 3 år for å innsende krav om kjøre- og møtegodtgjørelse. I forslag til forskrift er det foreslått å innstramme denne fristen til 15. februar i påfølgende år etter kravet oppsto, og det anbefales at krav sendes inn fortløpende. Dette vil også medføre at folkevalgte blir mer kjent med systemet, og får bedre oversikt over de krav som er sendt inn.

Elektronisk abonnement Kommunal Rapport.

Ettersom det er politisk vedtatt at Karmøy kommune skal bli fullelektroniske, bør også forskriften legge opp til at aktuelle abonnementer skal være i digitalt format. Abonnement for Kommunal Rapport er derfor foreslått som et digitalt abonnement.

Rådmannens konklusjon

I forskriften er det forsøkt å legge til rette for en økning for leder av rådene, slik at lederansvaret blir tydeliggjort og mer harmonisert opp mot den fordelingen som er mellom leder og medlemmer i andre utvalg. Ut over dette er det lagt opp til en generell videreføring av gjeldende godtgjørelse. I flere andre kommuner innenfor KOSTRA-gruppe 13 er det også vist til lønnsfrys eller reduksjon, enten ut året eller for en lengre periode. Det anbefales derfor at Karmøy kommune i hovedsak viderefører eksisterende satser i forskrift om folkevalgtes rett til godtgjøring og velferdsgoder i Karmøy kommune.

Ikrafttredelse og økonomiske endringer.

Forskriften er planlagt trådt i kraft fra 1. januar 2021.

Økonomiske endringer som følge av forskriften får derfor betydning fra 2021.

Vedlegg:

Forskrift om folkevalgtes rett til godtgjøring og velferdsgoder i Karmøy kommune
Godtgjørelsesreglement-kommunestyreperioden-2019-2023 - vedtatt 01.07.19



Sakshandsamar: Magnus Tveitastøl Hauge

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
133/20	Hovedutvalg teknisk og miljø	08.12.2020
	Formannskapet	
	Kommunestyret	

Renovasjonsforskrift 2020

- Forslag til ny renovasjonsforskrift vedtas
- Fast og variable gebyrer fastsettes i årlige budsjettbehandlinger
- Rådmannen gis fullmakt til å utarbeide renovasjonsteknisk norm

Saksutredning

1. Bakgrunn

Avfallsstrategien 2019-2025 innebærer modernisering av renovasjonen. Endring i vedtatt avfallsstrategi krever ny renovasjonsforskrift. Ny forskrift skal bidra til økt kvalitet, gi en mer effektiv tjeneste, og skal innføres uten vesentlig gebyrøkning.

Forskriften viderefører flere vesentlige prinsipp fra dagens forskrift:

- Lovpålagt renovasjon for alle bolig- og fritidseiendommer
- Kommunen bestemmer ordning, og beholderne plasseres maks 5 m fra kjørbare vei på hentedag
- Huseier er ansvarlig for renhold av beholder og tilgjengelighet av denne på tømmedag
- Beholderne skal ikke overfylles
- Kommunen plikter å utføre tjenesten i henhold til forskriften, gitt at abonnenten forholder seg til forskriften og vedtak fra kommunen
- Feilsortert avfall skal ikke hentes. Abonnenten skal varsles om årsaken.
- Ryddeavfall, byggavfall m.m. skal bringes til godkjent mottak

Ny og dagens forskrift er vedlagt i saken.

2. Høring og prosess

Forskriften har vært gjennom en grundig prosess, der også andre sektorer i kommunen har vært involvert. Renovasjonsforskrifter fra mange deler av landet har blitt gjennomgått.

Forskriften ble behandlet i rådmannens ledergruppe 23. juni og var på høring juli, august 2020. Det er kommet inn 3 høringsinnspill. Et fra kommunelegen, og to innspill på konkrete saker om Gamle Skudeneshavn og Feøy. Forskriften skal være generell og innspillene er derfor ikke tatt inn i ny forskrift, men besvart administrativt. Innspill og svar er vedlagt.

2.1 Forhold til HIM og andre renovasjonsordninger

Avfallsstrategien legger opp til at det skal være tilnærming i tjenestetilbud mellom HIM og Karmøy kommune. HIM's forskrift er fra 2009. Det har vært kontakt med HIM og de har fått kopi av forskriften. Mange andre kommuner og IKS'er reviderer forskriftene nå, på grunn av nye krav og teknologisk utvikling.

1. Vesentlige endringer i forhold til dagens forskrift

1. Kommunen vil eie alle avfallsbeholdere
2. Forskriften gjelder ikke næring
3. Gebyrmodell, fritidsboliger og gebyrplikt
 1. Gebyrplikt for alle boenheter som er i bruk
 2. Innføring av differensierte gebyr
 3. Gebyrmodell for fritidsboliger endres
4. Ordningen med «nabodeling» avvikles
5. Ordningen der «spesielt interesserte» kan kompostere matavfall endres
6. Dagens henteordning for farlig avfall avvikles. Ny henteordning utredes

3.1 Kommunen eier avfallsbeholderne

Mens abonnentene i dag eier beholderne, vil vi gå over til at kommunen investerer i og drifter beholderparken. Det er den vanligste modellen i Norge. Resultatet er bedre kontroll og oversikt, samt et bedre tjenestetilbud for innbyggerne. Investering i beholdere vil dekkes av renovasjonsgebyret, så abonnentene vil ikke lenger få faktura for den enkelte beholder. Kommunen vil avgjøre når en beholder skal skiftes ut.

3.2 Forskriften gjelder ikke næring

Kommunen har i henhold til forurensingsloven bare en plikt ovenfor husholdningene. Denne forskrift gjelder derfor kun husholdningsavfall. Kommunen har noen næringskunder, men disse omfattes ikke av denne forskrift.

3.3 Gebyrmodell, fritidsboliger og gebyrplikt

I dag plikter alle hus som er i bruk å ha en renovasjonsordning, men det er ikke krav at alle boenheter skal ha eget abonnement, jf. § 3; «*Hvert hus skal ha et tilstrekkelig antall abonnenter for oppsamling av avfallet. Til boliger og fritidsboliger normalt ett abonnement per husstand*».

Forurensingsloven sier at kostnaden ved å hindre eller begrense forurensing og avfallsproblemer skal dekkes av den ansvarlige for forurensingen eller avfallet. Videre oppfordrer forurensingsloven § 34 kommunene til å innføre differensierte gebyrer for å bidra til avfallsreduksjon og økt gjenvinning.

Dagens renovasjonsgebyr er i stor grad koblet opp mot innsamlingsordningen og er lik for alle, uavhengig av avfallsmengde. En stor del av kommunens kostnader er faste, dvs. relatert til det å ha tilgang til en renovasjonsordning. Kommunen er pålagt å:

- Ha betjent gjenvinningsstasjon
- Ha en innsamlingsordning for husholdningsavfall

- Ta inn enkelte fraksjoner, som farlig avfall, gratis.

Fritidsboliger betaler i dag halv renovasjonsavgift

3.3.1 Gebyrplikt for alle boliger som er registrert og i bruk

Rådmannen foreslår at alle boenheter som er oppført i matrikkelen og/eller eiendomsskatteregisteret er gebyrpliktige. Gebyrplikten gjelder grunngebyret.

3.3.2. Differensierte gebyr

Den nye gebyrmodellen vil ha et fast grunngebyr som gir tilgang til renovasjonstjenesten, og et variabelt gebyr som avhenger av produsert avfallsmengde. Høyt volum i restavfallsbeholderen og ukentlig tømning medfører at relativt mye avfall hentes usortert i dag. Deler av dette burde vært levert og sortert i miljøparken. Økt sortering gir lavere behandlingskostnader og dermed lavere gebyr og større miljøgevinst.

Innføring av differensierte gebyrer medfører at abonnenter som produserer mye avfall må betale mer, mens de som produserer lite vil kunne få lavere renovasjonsutgifter enn i dag.

Abonnentene vil få mulighet til å bestille større beholder og tilbud om å kjøpe sekk for ekstraavfall, der transport og behandlingskostnad er inkludert i prisen.

Den nye modellen forutsetter at nye beholdere med «RFID» brikke er levert ut og at renovasjonsbilene er utstyrt for å registrere tømning av beholdere knyttet til den enkelte abonnent. Dette vil etter planen være klart i løpet av 2022. Ny gebyrmodell kan tre i kraft når ny kildesorteringsordning er implementert. Satsene vil vedtas i den årlige budsjettbehandlingen.

3.3.3 Gebyrmodell for fritidsboliger endres

Fritidsboliger som benyttes mindre enn 6 måneder i året betaler i dag halvt renovasjonsgebyr. Det er vanskelig å følge opp, så i praksis får alle fritidsboliger halvt gebyr. Da renovasjonen likevel må kjøre rutene hele året og sjekke beholderne hver gang, og fordi hytteavfall til tider er dårligere sortert, mener rådmannen at grunnlaget for halvt renovasjonsgebyr ikke er tilstede. Den nye, fleksible gebyrmodellen kan forenkle og erstatte ordningen.

Abonnenter som bruker fritidsboligen lite, produserer lite avfall. De betaler dermed automatisk mindre enn andre abonnenter med ny gebyrmodell. Endringen medfører i praksis at det ikke spiller noen rolle for renovasjonsavgiften om avfallet produseres i en bolig eller fritidsbolig. Det som betyr noe er levert avfallsmengde og tilgangen på tjenesten.

3.4 Ordning med nabodeling av beholder avvikles

Dagens forskrift sier at; *«Rådmannen kan i enkelte tilfeller samtykke til at enslige alderspensjonister over 67 år, som har relativt lite avfall, kan benytte abonnement felles med nabo (innenfor avstand 500 m)».*

Å benytte alder og sivilstand til å innvilge en rabatt er i strid med lovverket. Videre er det vanskelig å vurdere hva som er «relativt lite avfall». Ordningen foreslås derfor avviklet. Differensierte gebyr vil likevel medføre at abonnentgrupper som produserer lite avfall vil få lavere gebyr.

3.5 Rabattordning for hjemmekompostering avvikles

Dagens forskrift sier at; *«for spesielt interesserte abonnenter er det mulig å hjemmekompostere*

matavfallet». Etter gjennomført komposteringskurs får man tilbud om å kjøpe subsidiert kompostbeholder og får en årlig reduksjon i renovasjonsgebyret.

Kommunen har ikke ressurser til å kontrollere at abonnenten faktisk komposterer, og at komposteringsprosessen fungerer. Videre er begrepet «spesielt interesserte» vanskelig å vurdere.

Dagens ordning ble innført som følge av at kommunen ikke hadde eget tilbud for innhenting av matavfall. Med ny kildesortering får imidlertid alle matavfallsbeholder, og kommunen vil sikre god og miljøriktig behandling av innsamlet matavfall. Ønsket om å kompostere blir da mer for egen hages del, og dermed ikke noe som trenger å subsidieres årlig over gebyret.

Rådmannen foreslår derfor at rabattordningen for kompostering avvikles når ny kildesorteringsordning innføres, men at det åpnes opp for at kommunen fortsatt kan gi støtte til kjøp av komposteringsutstyr.

3.6 Endring i innsamlingsordning for farlig avfall

§ 5 i dagens forskrift sier at; *«boks for farlig avfall settes fram til renovatøren når abonnenten har slikt avfall å levere»*. Ordningen gjelder for små gjenstander og mindre mengder.

Dette er en god ordning for abonnenten, men er vanskelig å håndtere for renovatørene. Bilene har ikke skaplass til dagens mengder, og ordningen utgjør en stor HMS risiko. Det er fare for å blande kjemikalier som kan reagere med hverandre. Renovatøren er ikke utstyrt med verneutstyr for farlig avfall. Brann kan lettere oppstå i farlig avfall, og brann i en renovasjonsbil med 12 måneders leveringstid vil være kritisk for tjenesten.

Innbyggerne har i lang tid vært oppfordret til å ikke sette fram den røde boksen, og de fleste har vent seg til det. Elektriske artikler kan leveres gratis til alle butikker som selger slikt.

Rådmannen foreslår derfor at dagens innsamlingsordning for farlig avfall avvikles. Renovasjonen skal utrede en alternativ ordning. I mellomtiden må innbyggerne ta innholdet i den røde boksen med seg ved besøk i miljøparken, eller levere det til utsalgsstedene (EE-avfall). Slikt avfall er gratis å levere, og ordningen med rød boks for oppbevaring av farlig avfall videreføres.

4 Økonomiske og publikumsmessige konsekvenser

Når en kommune vedtar en forskrift er dette godt begrunnet og krav i forskriften må derfor følges opp. Manglende oppfølging av forskrift vil gi en ulik og urettferdig tjeneste der noen forholder seg lojalt til forskriftens krav mens andre ikke gjør det.

Som en følge av ny kildesorteringsordning, kjøp av nye renovasjonsbiler mm., ser kommunen det som nødvendig å aktivt følge opp krav i forskriften framover. Det må forventes en del reaksjoner på dette.

På sikt vil ny renovasjonsforskrift og nye renovasjonsordninger gi en mer rettferdig, mer kostnadseffektiv og mer driftssikker renovasjonstjeneste med høyere kvalitet. Erfaringsmessig vil negative reaksjoner avta etter en tid, og kommuner og IKS-er som har gjennomført slike prosesser har gjennomgående svært fornøyde kunder.

Avfallsstrategien sier at Karmøy kommune skal levere «en kostnadseffektiv renovasjonstjeneste». Dagens renovasjonsruter har i stor grad «blitt til» over tid. Dette har gitt en lite kostnadseffektiv innsamlings-tjeneste som til dels strider mot dagens krav til HMS & Kvalitet.

I det videre vil det gis noen eksempler på hvordan dette kan slå ut økonomisk i 2023 for ulike abonnentgrupper gitt at størrelse på grunngbyr og variabelt gebyr er som i eksempelet nedenfor

(ink. mva.):

Grunngebyr (eksempelvis)	1600 kr/år
Variabelt gebyr (eksempelvis)	70 kr/tømming (restavfall)

Ny gebyrmodell kan først tas i bruk etter at ny kildesorteringsordning er innført i løpet av 2022. Det må presiseres at dette bare er eksempler og at endelige gebyrsatser vil fremmes i forbindelse med framtidige budsjett. Størrelsen på grunngebyr og variabelt gebyr, samt avfallsmengde/antall tømminger vil gi abonnentens totale gebyr.

4.1 Kommunen vil eie de nye beholderne

Fram til nå har den enkelte måtte betale for egne beholdere. Iht. ny forskrift vil alle beholdere eies- og kjøpes inn av kommunen, og dekkes over renovasjonsgebyret. Dette er den vanligste ordningen i Norge, og det er mange positive sider ved en slik ordning. Dette vil bl.a. gjøre det enklere å skifte ut, eller bytte beholderne ved behov uten ekstrakostnad for abonnenten, og gi kommunen en helt annen kontroll enn i dag.

Endringen vil påvirke alle kommunens abonnenter. Dagens beholderpark er gammel og slitt, og dette tiltaket vil sannsynligvis mottas positivt av de fleste.

4.2 Gebyrplikt og definisjon av boenhet

Iht. gjeldende forskrift har huseier kunnet velge om han/hun trenger flere abonnement dersom boligen f.eks. har en utleiedel. Siden abonnentene fram til nå har kjøpt egne beholdere, har kommunen ikke hentet inn ødelagte beholdere når huseier har kjøpt nye. Det kan tenkes at en del av disse fortsatt er i bruk uten at de er knyttet til renovasjonsabonnement.

I forbindelse med ny renovasjonsforskrift vil alle boenheter som er oppført i matrikkelen og/eller eiendomsskatteregisteret bli gebyrpliktige. Det forventes derfor en vekst i antall abonnenter. Kommunen har ikke full oversikt over hvor mange abonnenter som berøres av dette tiltaket, men det vurderes at noen av dem som pålegges flere grunngebyr vil reagere negativt på dette. Det må derfor forventes en del klager fra denne abonnentgruppen.

Mulige økonomiske konsekvenser for den enkelte drøftes nedenfor.

4.2.1 Nye abonnenter

Kommunen vil eie alle beholderne, innføre nye digitale kjøreruter og endre definisjon av gebyrplikt og boenhet. I sum vil dette sannsynligvis gi flere abonnenter å fordele kostnadene på.

I dag er det en del sokkelleiligheter osv. som ikke har eget renovasjonsabonnement, men som i framtiden vil få det, ref. kap. 5.2. De selvstendige boenhetene vil bli pålagt det foreslåtte grunngebyr, slik at boliger som har lite avfall og/eller sorterer godt nødvendigvis ikke vil få dobbelt renovasjonsgebyr i forhold til i dag:

Lite avfall:

Grunngebyr (2 x 1600 kr) = 3200 kr
+ Variabelt gebyr (26 x 70 kr) = 1820 kr
= Totalt/år 5020 kr

Mye avfall:

2 x 1600 = 3200 kr
2 x 26 x 70 kr = 3640 kr
Totalt/år 6840 kr

Med utgangspunkt i dagens renovasjonsgebyr og forventet prisstigning vil en slik bolig få en renovasjonsavgift på rundt 3330kr i 2023. Gitt gebyrer som eksemplifisert i kap. 5 vil ordningen medføre en økning for slike boliger på 1690 kr/år. Det antas at de fleste som kildesorterer godt vil ha lite avfall.

Dersom huseier leier ut til en familie, og begge restavfallsbeholderne trenger tømning hver 2. uke, vil totalkostnaden være $1600 + 1820 = 3420$ for hver av enhetene, altså totalt 6840 kr/år. Med utgangspunkt i dagens renovasjonsgebyr og forventet prisstigning vil en slik bolig få en renovasjonsavgift på rundt 6660 kr i 2023.

En kan også tenke seg et tredje scenario; en familie med to voksne, to barn og leietaker (enslig forelder og et barn) der alle sorterer dårlig. Dersom dagens renovasjonsordning og gebyrmodell ble videreført måtte en slik bolig om de oppgir rett abonnement fått minst to store renovasjonsgebyr, totalt 9990 kr/år

Mye avfall og dårlig sortering (gitt gebyrsatser som i kap. 4.2.6):

Grunngebyr $3200 \text{ kr} \times 2 = 6400 \text{ kr}$
+ Variabelt gebyr (90 kr x 26 x 2) = 4680 kr
= Totalt/år 11080 kr

Som vi ser vil gebyret for disse bli om lag som i dag. Det antas at dette vil gjelde svært få.

4.2.2 Fritidseiendommer

I dag betaler fritidsboliger halvt renovasjonsgebyr.

I ny renovasjonsforskrift foreslås det at dagens gebyrmodell for fritidsboliger avvikles og erstattes av fast og variabelt gebyr, altså samme gebyrmodell som for husholdningene.

Pga. at grunngebyret settes relativt lavt og fordi de fleste fritidsboliger bare benyttes i helger og ferier vil samlet renovasjonsgebyr ikke nødvendigvis bli mye dyrere enn i dag. For en hytte som benyttes 4 uker og 6 helger/ år vil dette kunne se slik ut:

Grunngebyr	=	1600 kr
+ Variabelt gebyr (8 x 70 kr)	=	560 kr
= Totalt/år		2160 kr

Med utgangspunkt i dagens renovasjonsgebyr og forventet prisstigning, vil denne fritidsboligen få en renovasjonsavgift på rundt 1665 kr i 2023. Gitt gebyrer som i kap. 4 vil ordninger medføre en økning for en fritidsbolig med et slikt bruksmønster på 495 kr/år.

Karmøy kommune har rundt 900 fritidsboliger og ca. 18 000 boligabonnenter. Pga. at dette vil berøre relativt få abonnenter, og siden det dreier seg om en mindre endring av renovasjonsgebyret for de fleste, forventes det ikke så mange klager på denne endringen.

4.2.3 Avvikling av nabodeling for enslige pensjonister over 67 år

I dag er det 87 abonnenter som har søkt om og fått innvilget fritak fordi de er; «enslige pensjonister over 67 år som har relativt lite avfall».

Enslige vil som regel ha så lite avfall at de vil kunne greie seg med tømning av restavfallet hver 4 uke, dvs. laveste gebyrsats på eksempelvis 2510 kr/år.

Det er sannsynlig at end el av de berørte vil reagere negativt på denne endingen. Da det er få abonnenter som har en slik løsning, vil antall henvendelser likevel bli lavt.

4.2.4 Kompostering

I dag har 390 abonnenter komposteringsfradrag. Rabatten er nå 362 kr/år og abonnentene må selv kjøpe beholderen fra kommunen (50 % subsidiert). En kan således anta at mange av disse abonnentene er miljøbevisste og/eller hageinteresserte og at hovedmotivasjonen ikke er økonomisk.

Selv om det er gode argumenter for å avvikle denne ordningen vil nok en del av dem dette gjelder reagere negativt på endringen. Da det er relativt få abonnenter som har en slik løsning, vil antall henvendelser likevel bli lavt.

4.2.6 Andre abonnentgrupper

Dersom Karmøy kommune videreførte dagens renovasjonsgebyr ville dette justert for forventet

prisstigning være rundt 3330 kr inkl. mva. i 2023.

Når ny kildesorteringsordning og gebyrmodell innføres vil alle abonnentene få endret renovasjonsgebyr. Tabellen nedenfor viser noen mulige scenarier for «vanlige» abonnenter gitt gebyrsatser som i kapittel 4. Det presiseres at tallene kun er eksempler, og ikke endelige forslag til satser.

Gr.	Restavfall	Grunngebyr	Variabelt geb.	Ant. Tømminger/år	Sum, gebyr
1.	Lite avfall	1600	70	13	2510
2.	Snitt avfall	1600	70	26	3420
3.	Mye avfall (stor beholder)	3200	90	26	5540

Husstander med lite avfall og de som er flinke til å kildesortere vil med ny gebyrmodell kunne få ca. 800 kr lavere renovasjonsgebyr i forhold til om dagens ordning skulle vært videreført. Det antas at de fleste abonnenter vil komme i gruppe 2 og på den måten få gebyr omtrent som i dag.

Husstander med mye avfall, dvs. storfamilier og familier med flere bleiebarn, og husstander som ikke sorterer vil stort sett havne i gruppe tre og få et høyere årlig gebyr sammenlignet med i dag.

Hvordan dette vil slå ut vil også avhenge av hvilken ordning for sortering av plast kommunen beslutter (kildesorteringsløsning eller ettersorteringsordning). Hvis kommunen velger ettersortering av plast vil flere abonnenter få mindre plass i restavfallsbeholderen og trenge flere tømminger eller større restavfallsbeholder, altså havne i gruppe 2 og 3.

Kommunen vil ha 140 liters restavfallsbeholder som «standard», men abonnenter med mye restavfall kan bestille større beholder mot et tilleggsgebyr. Videre vil kommunen tilby salg av ekstrasekker der tømmeavgiften er inkludert.

4.4 Kvalitetssikring av kjøreveier mm.

Dagens renovasjonsforskrift sier at avfallsbeholderne skal plasseres lett tilgjengelig og maks 5 meter fra kjørbare vei på tømmedag. I praksis har det vært opp til den enkelte sjåfør å vurdere hva som er kjørbare vei. Dagens renovasjonsruter er derfor «blitt til» over tid uten noen grundig og samlet vurdering.

I Avfallsstrategien legges det opp til å etablere kostnadseffektive tjenester og at innsamlingen skal digitaliseres. Renovasjonsbilene fikk i høst installert digitale førerterminaler.

Administrasjonen har nylig gjennomført en grov kartlegging av hvilke veier som faktisk kjøres. Oppsummert kjøres det i dag på svært mange dårlige veier, ofte for å renovere bare ett eller få hus. Disse veiene er ofte private, har begrenset og/eller ukjent bæreevne og variabelt (vinter)vedlikehold. Disse forholdene gir en svært ressurskrevende renovasjonsordning med et stort fare- og skadepotensial. I mange tilfeller tilfredsstiller dette ikke dagens krav til HMS og kvalitetssikring, samt krav i Veitrafikkloven.

Konsekvensen av å trafikkere disse veiene er ofte at veien ødelegges og at kommunen får krav om å erstatte skadene.

Når kommunen nå gjør en samlet vurdering og kvalitetssikring av dagens kjøreveier vil det være en

del mindre veier og stikkveier som ikke lenger kan trafikkeres. Der det dreier seg om flere abonnenter (mer enn 3-4) på en vei, vil det være hensiktsmessig å etablere en felles samleplass der abonnentene deler større beholdere som plasseres permanent ved kjørevei. Er det snakk om noen få boliger (1- 4) som berøres bør de ha egne beholdere som enten står permanent ved kjørevei, eller bringes dit på tømmedag.

Innledende undersøkelser har vist at rundt 1500 abonnenter vil berøres av disse tiltakene. Det må derfor forventes en del klager ifm. dette. Arbeidet vil være resurskrevende og vil sannsynligvis måtte gå over et par år. Hovedbegrunnelsen er dog HMS- og kvalitetshensyn.

Rådmannen mener det er helt nødvendig å kvalitetssikre kjøreveier mm. før ny kildesorteringsordning innføres. Dette vil gjøre innbyggerne trygge på at de får utført renovasjonstjeneste under de fleste omstendigheter. I tillegg vil det redusere skadepotensialet med hensyn til ulykker, skade på annen manns grunn og egne renovasjonsbiler og ikke minst personskader. Endelig vil det bidra til å gi en kostnadseffektiv tjeneste slik at kommunen slipper å øke gebyrene i særlig grad.

Oppsummering og forslag til vedtak

Rådmannen mener at forslag til ny renovasjonsforskrift er vesentlig forbedret i forhold til gjeldende forskrift, og ivaretar nasjonale, internasjonale krav og forventninger.

Forskriften vil være et viktig redskap for å kunne oppnå avfallsstrategiens hovedmålsetninger:

- Kraftig forbedring av miljøaspektet
- Kostnadseffektive tjenester
- Vi skal gjøre det enkelt å sortere rett.

Endringene som foreslås vil gi en mer rettferdig gebyrmodell der de som har lite avfall ikke subsidierer de som har mye avfall. I tillegg vil tiltakene medføre at alle innbyggerne i kommunen bidrar til å finansiere ordningene og at alle får en kvalitetssikker og lik tjeneste, gitt at minimumsstandarder til kjøreveier mm. foreligger.

Renovasjonen står foran svært store endringer de neste årene. En forutsetning for at disse planene kan gjennomføres uten at gebyrene økes vesentlig er at forskriften vedtas og at tiltakene i denne saken følges aktivt opp.

Ny forskrift, innføring av ny gebyrmodell og ny kildesorteringsordning vil berøre alle innbyggerne i kommunen hvorav en del vil bli mer direkte berørt enn andre. De aller fleste vil nok oppleve endringene som positive. På grunn av endringene må det forventes en del henvendelser i årene framover. Det forventes at de fleste sakene vil håndteres administrativt. Rådmannen mener at saken er faglig godt begrunnet og godt forankret. Erfaringsmessig vil klager og henvendelser avta vesentlig etter at de store endringene er gjennomført. På sikt vil vi kunne forvente minst like eller mer fornøyde innbyggere enn nå.

Vi vil først se de totale økonomiske effektene etter at ny gebyrmodell og nye renovasjonsruter er iverksatt og planlagte investeringer gjennomført.

5.1 Forslag til vedtak

- Forslag til ny renovasjonsforskrift vedtas
- Fast og variable gebyrer fastsettes i årlige budsjettbehandlinger
- Rådmannen gis fullmakt til å utarbeide renovasjonsteknisk norm

5.2 Vedlegg:

Forslag til ny renovasjonsforskrift

Gjeldende renovasjonsforskrift, Karmøy kommune

Uttalelse fra kommuneoverlegen, ny renovasjonsforskrift

Innspill til ny renovasjonsforskrift, Feøy Vel

Svar på høringsinnspill, Feøy Vel

Innspill til ny renovasjonsforskrift, Olav Trondsen

Svar på høringsinnspill, Olav Trondsen

Vedlegg:

Forslag til ny renovasjonsforskrift

Gjeldende renovasjonsforskrift, Karmøy

Uttalelse fra kommuneoverlegen

Innspill til ny renovasjonsforskrift fra Feøy velforening

Svar på innspill til ny renovasjonsforskrift fra Feøy velforening

Tilbakemelding på høringssvar fra Olav Throndsen

Høringssvar fra Olav Throndsen



Sakshandsamar: Elin Davidsen

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
134/20	Hovedutvalg teknisk og miljø	08.12.2020

Forslag til møteplan 2021 - hovedutvalg teknisk og miljø

Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar følgende møteplan for 2021:

19. januar
16. februar
16. mars
13. april
18. mai
15. juni

24. august
28. september
26. oktober
23. november

Møtene holdes på rådhuset kl. 17.00

Vedlegg:

Møteplan 2021 - KST FSK og hovedutvalg
Norsk kalender 2021 - møter i FSK og KST



Sakshandsamar: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
120/20	Hovedutvalg teknisk og miljø	03.11.2020
135/20	Hovedutvalg teknisk og miljø	08.12.2020

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.

Hovedutvalg teknisk og miljø 03.11.2020:

Behandling:

Saken utsettes for befaring, foreslått av Robin Hult, Arbeiderpartiet
Saken utsettes for befaring.

Det er ønskelig å se området for å få bedre forståelse for saken

Hults (Ap) utsettelsesforslaget enstemmig vedtatt.

HTM- 120/20 Vedtak:

Saken utsettes for befaring.

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



Sakshandsamar: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
136/20	Hovedutvalg teknisk og miljø	08.12.2020

Vedtak i klagesak - Nybygg redskaps- og lagerbygg - gnr. 17 bnr. 38 - klage på avvisningsvedtak

Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak om avvisning av klage, delegert saksnr. 174/20.

Saken oversendes Fylkesmannen i Rogaland for klagebehandling.

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

I vedtak datert 14.09.2017 ble det gitt tillatelse til oppføring av rubbhall. Tillatelsen ble påklaget av nabo i brev datert 11.08.2020. Kommunen avviste klagen på bakgrunn av at den var for sent innkommet. Det er avvisningsvedtaket av klagen som nå behandles.

Klagen

Klagen kan oppsummeres i følgende hovedpunkter:

- «Vi er fullt innforstått med at vår klage var oversittet tidsfrist. Men vi mener dog likevel at det er god grunn til å ta den opp til ny vurdering da vi mener det er skjellig grunn til å tro at det er skjedd en saksbehandlingsfeil da denne tillatelsen ble gitt for noen år tilbake. Ifølge § 17 i forvaltningsloven så er mangelfull utredning også å regne som saksbehandlingsfeil»
- «På grunn av denne mangelfulle utredningen så ble vi berøvet muligheten til å få bruke denne informasjonen i vår opprinnelige klage. Hadde vi visst om denne vannledningen og strømledningen den gang, hadde vi selvfølgelig brukt dette som argument i vår klage.»
- «Vi finner det også underlig at dere begrunner avslaget med at det vil være så negativt for tiltakshaver å stoppe arbeidet nå, i og med at han har kommet relativt langt i byggeprosessen. Tiltakshaver begynte som nevnt ikke å bygge før en måned før byggefristens utløp. Det da vi tilfeldigvis fikk vite av en annen nabo at dette bygget ble bygd over både vannledning og strømlledning. Vi informerte da kommunen om dette, noe som var nyheter for dere også da. Vi snakket med flere personer i kommunen om dette.

Dere fikk da informasjon om dette helt i starten av byggefasen, (kun forarbeidet til grunnmuren var da påbegynt) likevel valgte dere ikke å stoppe byggearbeidet.»

- «Til sist vil vi gjerne invitere dere ut hit til befaring slik at dere kan ta i nærmere øyensyn nøyaktig hvilke negative konsekvenser denne rubbhallen har for vår eiendom.»

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Vurdering

Det følger av forvaltningsloven (fvl.) § 28 at enkeltvedtak kan påklages av en part eller annen med rettslig klageinteresse. Klagefristen er 3 uker fra tidspunktet hvor underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part, jf. fvl. § 29.

Tillatelse til oppføring av rubbhall på gnr./bnr. 17/38 ble gitt 14.09.2017. Klagen ble innregistrert i kommunen 11.08.2020. Klagefristen er dermed overskredet med nesten 3 år. Dette må anses som en vesentlig overskridelse av fristen.

Kommunen viser til fvl. § 31 første ledd der det heter følgende:

«Selv om klageren har oversittet klagefristen, kan klagen tas under behandling såfremt

a) Parten eller hans fullmektig ikke kan lastes for å ha oversittet fristen eller for å ha drøyd med klage etterpå, eller

b) Det av særlige grunner er rimelig at klagen blir prøvd.

Spørsmålet blir dermed om det er grunn til å gi oppreisning med hensyn til oversitting av klagefristen, jf. fvl. § 31.

Kommunen kan vanskelig se at klager ikke kan lastes for å ha oversittet klagefristen, jf. fvl. § 31 første ledd bokstav a). På bakgrunn av at klager hadde sendt inn merknad til søknad om rubbhall, ble tillatelsen sendt som kopi til klager. Klager fikk dermed underretning om vedtaket da det ble fattet. Klager hadde dermed mulighet til å påklage vedtaket innen klagefristen var utløpt.

Spørsmålet blir videre om det av «særlige grunner er rimelig at klagen blir prøvd», jf. fvl. § 31 første ledd alternativ b). Det skal i denne vurderingen legges vekt på om endringen av vedtaket kan medføre skade eller ulempe for andre, jf. fvl. § 31 andre ledd.

Det er på det rene at oppreisning etter alternativet i fvl. § 31 første ledd b) ikke er kurant. Etter kommunens vurdering gjelder dette særlig hvor klagefristen, slik tilfellet er her, er vesentlig oversittet, hvor klager kan bebreides for å ha oversittet klagefristen, og hvor den som er begunstiget i vedtaket har innrettet seg etter vedtaket ved å igangsette de aktuelle arbeidene. Kommunen kan ikke se at det i klagen er fremlagt momenter som tilsier at det foreligger «særlige grunner».

Kommunen viser videre til fvl. § 31 tredje ledd der det fremkommer følgende:

«Klagen kan ikke tas under behandling som klagesak dersom det er gått mer enn ett år siden vedtaket ble truffet.»

I denne saken er det som nevnt gått nesten tre år fra vedtaket ble truffet til klagen kom inn. Dette innebærer at klagen uansett ikke kan tas under behandling som klagesak, da fristen for dette er at klagen må være innkommet innen ett år. Dersom vedtak skal endres når det er gått mer enn ett år fra vedtaket er truffet, så må vilkårene for omgjøring etter fvl. § 35 være oppfylt.

Teknisk sjef sin konklusjon

Kommunalsjef teknisk kan ikke se at det i klagen er fremlagt nye momenter som skulle tilsi at vedtak i delegert sak nr. 174/20 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Vedlegg:

Klage på avvisning

Gnr. 17 bnr. 38 - avvisning av klage

Klage på vedtak om oppføring av rubbhall/ lagerhall på gårds og bruksnr.17/38, samt forsøpling

Tillatelse 17.38



Sakshandsamar: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann:

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

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.

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



Sakshandsamar: Helge Hustoft

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
138/20	Hovedutvalg teknisk og miljø	08.12.2020

Gnr. 17 bnr. 19 - Klagebehandling - avslag dispensasjon tilleggsareal til boligeiendom, Ådland

Forslag til vedtak:

HTM opprettholder følgende delegerte vedtak i sak nr. 029/20: I medhold av § 19-2 i plan- og bygningsloven avslås det for omsøkte tilleggsareal dispensasjon fra pbl. § 11-6 - kommuneplanens arealanvendelse til LNF-formål.

Saken oversendes fylkesmannen for videre klagebehandling.

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

I delegert sak nr. 029/20 (datert 30.06.2020) ble det for fradeling av omsøkte tilleggsareal gitt avslag på dispensasjon fra kommuneplanens LNF-formål. Avslaget ble gitt med hjemmel i pbl.1 § 11-6 og § 19-2.

Vedtaket ble påklaget i brev mottatt 11. aug. 2020.

I henhold til pbl. § 19-2 er det som forberedelse til klagebehandling i HTM også innhentet uttale fra fylkesmannen angående evt. dispensering – samt fylkeskommunal kulturminnemyndighet angående evt. kulturminne på omsøkte areal.

Saken fremlegges nå for endelig behandling i HTM.

Fylkeskommunal kulturminnemyndighet

Ingen merknader fordi omsøkte areal ikke er i konflikt med automatisk fredet kulturminne – se vedl. 2.

Frarådingen fra fylkesmannen oppsummeres slik:

1. I landbruksområdene i Rogaland er det generelt et større antall tomter uten noe byggetillatelse – hvor det er ulike former for privatrettslige avtaler. At man vil «få ordnet opp arvemessige forhold» er bakgrunnen for søknaden. Slike og lignende privatrettslige avtaler kan etter gjeldende lovverk og planer ikke medføre at det offentlige er forpliktet til å dispensere.
2. Boligeiendommen (gnr/bnr 17/69) ligger like utenfor tettstedet Åkra, og har allerede en tjenlig størrelse på 1300 m². Å ha en praksis hvor det tillates en boligeiendom på 1650 m²

kan i et langsiktig tidsperspektiv skape uheldig presedens (føringer for fremtidige tilsvarende saker) – hvor man i nærområdene mellom LNF og bolig får uheldig press for ytterligere oppdeling (fragmentering med boligtomter).

3. Tilleggsarealet inkluderer også 190 m² fulldyrket jordbruksareal i drift, og vil derfor være i strid med både nasjonal, regional og kommunens egen jordvernstrategi – samt kommuneplanen.

For nærmere detaljer viser kommunalsjef teknisk til vedl. 1.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering og konklusjon

Kommunalsjef teknisk viser til sin utredning i forutgående delegerte sak - samt foreliggende fraråding fra fylkesmannen av at dispensasjon gis. Kommunalsjef teknisk mener at fylkesmannens uttale knyttet til: privatrettslige avtaler er ikke lovlig grunnlag for dispensering, i strid med; nasjonal, regional og kommunal jordvernstrategi – samt uheldig presedens, er sammenfallende med tidligere utredning i delegert sak. Kommunalsjef teknisk kan derfor ikke se at det nå er fremkommet nye/endrede opplysninger i saken som skulle tilsi at vesentlige landbrukshensyn ikke fortsatt tilsidesettes. Derfor anbefales det at HTM opprettholder administrasjonens tidligere delegerte avslag på søknad om dispensasjon.

Vedlegg:

1. Fylkesmannens uttale til dispensasjon.
2. Uttale, fylkeskommunal kulturminnemyndighet.
3. Klage.

- 4.1. Saksfremlegg, delegert sak nr. 029/20.
- 4.2. Sit.kart med kommuneplan.
- 4.3. Markslagskart.
- 4.4. Flyfoto.
- 4.5. Dispensasjonssøknad.
- 4.6. Kartutskrift, naturmangfold.

Vedlegg:

1. Uttale, fylkesmannen
 2. Uttale, fylkeskommunal kulturminnemyndighet
 3. Klage på avslag
 4. Saksutredning - delegert sak nr. 029-20
- Sit.kart med kom.plan
Markslagskart pr. 30.06.20
Flyfoto
Søknad om dispensasjon
Kartutskrift naturmangfold pr. 30.06.20



Sakshandsamar: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
139/20	Hovedutvalg teknisk og miljø	08.12.2020

Vedtak i klagesak - Nybygg naust - gnr. 3 bnr. 448 - Østhus

Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 19/20.

Saken oversendes Fylkesmannen i Rogaland for klagebehandling.

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

I delegert sak nr. 19/20 ble det gitt tillatelse til oppføring av naust. Vedtaket ble påklaget av ansvarlig søker. Klagen er innkommet rettidig.

Klagen

I klagen fremkommer i hovedsak følgende hovedpunkter:

- « Kommunens vedtak samsvarer med søknaden og tillatelsen er gitt på det grunnlag tiltakshaver selv har vist til. Det var protester til søknaden, som ikke er tatt til følge, og det er særlig spørsmålet om vegrett som er utfordrende. Nabo hevder vegrett over eiendommen, men kan ikke vise til dokumentasjon. Tiltakshaver har, ved hjelp av ansvarlig søker, forsøkt å finne om slik vegrett finnes og slik avtale fremkommer altså ikke verken av grunnboken eller historiske papirer fra eiendommene. Dette er lagt til grunn i søknaden, men man har samtidig påpekt at den vegen som nabo har opparbeidet på eget initiativ ikke vil bli fjernet, men noe endret i form og bredde. Tiltakshaver intensjon var at dagens eiere fortsatt skulle få muligheten til å ta seg over eiendommen og man har lagt til rette for 3m bred veg/ adkomst.»
- «Slik teksten i vedtaket er formulert kan dette derimot tolkes som at tiltakshaver gir nabo vegrett, ved å legge til rette for nettopp dette. En slik formulering vil kunne skape problemer i fremtiden ved at man selv har lagt til rette for veg og på den måten indirekte har akseptert vegretten. Dette var ikke tiltakshavers intensjon når man la til rette for at nabo skulle få beholde adkomsten og man ser at dette må endres. Her vil man vise til at

dette kan skape utfordringer i fremtiden, hvor endret bruk av nabos eiendom kan medføre en vesentlig økning av trafikken. Her vil en fremtidig virksomhet eller bruk kunne ha behov for større og flere biler enn det som er gjeldende i dag og dette vil medføre en markant merbelastning for tiltakshavers eiendom. Man ser også at det allerede nå legges til rette for blant annet utleie av båtplasser på naboeiendommen og dette skaper mer trafikk enn om det kun var nabo selv som skulle benytte adkomsten. Ved å legge til rette for veg/ adkomst nå vil man vanskelig kunne begrense eller endre dette senere, ved f.eks. endret bruk eller ved nye eiere av naboeiendommen.»

- *«Man viser til at spørsmålet om vegrett er privatrettslig og således ikke opp til kommunen å vurdere. Vedtaket bes endret under «Kommunens kommentarer til merknader» hvor det vises til adkomst på 3 meter og at nabos merknad er tatt til følge.*

- *«Følgende tekst under «Ansvarlig søkers kommentarer» bes tatt ut av vedtaket:*

«Vegretten vil ikke opphøre, men bli endret i forhold til dagens situasjon. Innkjørselen er i dag svært stor (bred) og denne vil nå bli smalere samt flyttet lenger mot nord. Vegtraseen vil få en litt annen retning og vil ikke være like bred som i dag. «Vegen» er vist fra hjørnet av eksisterende sjøhus til nabo og 3 meter sørover. Dette sørger for at tiltakshaver kan utnytte sin eiendom på lik linje med de andre eiendommene i området og sikrer plass til både nytt naust, nødvendig biloppstillingsplass og snuplass på egen grunn samtidig som 3/27 har adkomst over tomta. Vegbredde på 3 meter vil være tilstrekkelig for en intern veg som går over et så kort strekk som dette er snakk om og vi anser dermed både påstand om vegrett og muligheten for tilkomst med bil og lastebil som ivaretatt.» Endres til: «Innkjørsel vil bli endret i forhold til dagens situasjon hvor den nå blir smalere samt flyttet lenger mot nord. Det blir ikke lenger mulighet for kjøreveg over eiendommen, men gis mulighet for gangadkomst. Nabo har like lang grenselinje mot offentlig veg som tiltakshaver og har dermed ikke grunn eller behov for å benytte seg av denne eiendommen for adkomst. Det kan ikke forventes å bruke andres eiendom til veg for å få mest mulig utnyttelse av egen tomt. Ønsket om å kunne kjøre til eiendommen med lastebil må tilrettelegges på egen eiendom.»

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Tilsvar til klage

Protesterende nabo har kommentert klagen med følgende:

- *«Sammen med vedtaket fikk vi oversendt kart der søker mente at vegretten skulle flyttes. Dette er en forskyvning av vegen mot nord i forhold til der den ligger og som vi har brukt i flere tiår uten at eier av gnr. 3 bnr. 448 har reist innsigelser mot det. Til tross for forflytningen av vegen og innskrenkning av vegbredden, noe som vil være til ulempe for bnr. 3 bnr. 27, internt mellom oss, enig om at vi ikke ville protestere.*
- *«Vi ble svært overrasket da vi mottok brev av 28.08.2020 fra Eskild Kvala AS som nå nærmest gjør helomvending m.h.t. vegretten til gnr. 3 bnr. 27 og dette blir gjort mindre enn 3 uker etter at byggetillatelsen ble gitt og uten at det er presentert et eneste argument for hvorfor gnr. 3 bnr. 448 ønsker å redusere vår vegrett ytterligere og flytte den enda lenger mot nord. Vi etterlyser seriøsitet i saken og særlig fra Eskild Kvala som har drevet i denne bransjen i mange år.»*

- «Gnr. 3 bnr. 27 har i mange 10 år hatt kjørende adkomst over det areal som i dag omfattes av gnr. 3 bnr. 448. Dette er eneste kjørende adkomst til eiendommen. Grusing av vegen er også foretatt av eierne av gnr. 3 bnr. 27. Eiere av gnr. 3 bnr. 448 har aldri reist innsigelser mot vegretten. Omtalte vegrett er helt avgjørende for at vi skal kunne benytte gnr. 3 bnr. 27 til næringsformål, da den er eneste adkomst. Kjørende trafikk over gnr. 3 bnr. 448 er imidlertid liten. Vi har leid ut noen båtplasser der noen blir lite brukt. Det er en båt plass som blir mye brukt. På gnr. 3 bnr. 27, mot Jovikvegen, har vi

sprengt ut masser og opparbeidet parkeringsarealer som blir brukt av de som har båtplass på vår eiendom. De går da stort sett over gnr. 3 bnr. 448. Fra tid til annen vil det være nødvendig å kjøre over gnr. 3 bnr. 448 for å komme inn i båt huset som blir brukt til vinter lagring av båt er og ellers når det er noe tungt som skal fraktes til gnr. 3 bnr. 27. Trafikken til vår eiendom vil derfor ikke være særlig sjenerende for gnr. 3 bnr. 448. Det kan også minnes om at Jovikvegen er en kommunal veg som er gjennomkjøringsveg. Det er en del trafikk på Jovikvegen, men en minimal del av trafikken går til gnr. 3 bnr. 27. Den er nærmest mikroskopisk.»

- «Også nåværende eier av gnr. 3 bnr. 448 erkjenner at gnr. 3 bnr. 27 har vegrett i

det omfang den har. Jfr. søkers uttalelse til det med vegrett: «Vegretten vil ikke opphøre, men bli endret i forhold til dagens situasjon. Vegbredde på 3 meter vil være tilstrekkelig for en intern veg som går over et så kort strekk som dette er snakk om og vi anser dermed både påstand om vegrett og muligheten for tilkomst med bil og lastebil som ivarettatt.»

Av det siterte fremgår det at søker erkjenner at gnr. 3 bnr. 27 har vegrett over gnr. 3 bnr. 448 slik den hittil har vært, men at søker ønsker å innskrenke vegbredden til 3 meter og flyte den lengre nord.»

- Dersom en vegrett skal flyttes, må enten den som har rettigheten og den som

eier eiendommen der rettigheten ligger, være enige om det, eller så må retten, vi tror det er jordskifteretten, bestemme det. Listen ligger høyt for at jordskifteretten skal kunne flytte en vegrett. En innskrenking av en bred kjøreveg til en smal gangsti til vår næringseiendom gnr. 3 bnr. 27, og dette er eneste adkomst veg, mener vi jordskifteretten ikke vil gå med på.

Eskild Kvala AS anfører med bred penn at Nabo har like lang grenselinje mot offentlig veg som tiltakshaver og har dermed ikke grunn eller behov for å benytte seg av denne eiendommen for adkomst. På gnr. 3 bnr. 27 står det et stort næringsbygg som har vegg mot Jovikvegen. Vi oppfatter at Kvala og søker mener vi skal rive deler av næringsbygget og så lage en veg mitt gjennom bygget for å komme til kaien. I første omgang velger vi å tro at det skyldes uvidenhet at det siterte fremholdes og ikke at det er fremsatt med viten og vilje. I så fall er det graverende.»

- «Grunnlag for vegretten.

Gnr. 3 bnr. 448 er utskilt fra gnr. 3 bnr. 18. Gnr. 3 bnr. 18 er utskilt fra gnr. 3 bnr. 6. Gnr. 3 bnr. 27 er utskilt fra gnr. 3 bnr. 6.

Dette fremgår av grunnbøkene for de nevnte eiendommer.

I skylddelingsforretningen for gnr. 3 bnr. 27 står det bl.a. dette: Til denne parcel hører ingen anden rettighed end fri Vandbrønd paa selgerens nærmeste eiendom og **fri benyttelse af de tilstødende veie**. (Uthevingen er foretatt av oss).

På skjøtet til gnr. 3 bnr. 27 datert 18. juni 1908 står bl.a. dette: Ingen af hovedbrugets rettigheder medfølger parcelen, undtagen fri Vandbrønd paa min

nermest tilstødende eiendom og **adgang til de tilstødende Veie**. (Også denne uthevingen er foretatt av oss.

Både skylddelingsforretningen og skjøtet er selvsagt tinglyst.

Et tilstrekkelig grunnlag for vegretten til gnr . 3 bnr. 27 er derfor skylddelingsforretningen/ skjøtet som vi har henvist til. Vi har levert kopi av begge til Karmøy kommune. Om det ønskes ny kopi, ber vi om å bli kontaktet så vil vi snarest innlevere ny kopi.

Et annet grunnlag for vår vegrett er eiendomshevd. Gnr. 3 bnr. 27 har brukt vegen over gnr. 3 bnr. 448 i mye mer enn 20 år i sammenheng og i den tro at det forelå en slik vegrett . Om dette bestrides, vil vi vurdere å få det avgjort av jordskifteret en.

Om vi innen utgangen av oktober 2020 får en skriftlig bekreftelse fra eier av gnr . 3 bnr. 448 om at gnr. 3 bnr . 27 har vegrett (gang- og kjørerett) over gnr. 3 bnr. 448 i 3 meters bredde slik det fremgår av kart som lå ved kommunens tillatelse av 11.08.20 og denne traseen, av eier av gnr . 3 bnr. 448, straks blir opparbeidet i samme standard som eksisterende veg, vil vi godta det selv om vi mener at vår vegrett er langs den trase og i den bredde vegen har hatt i årevis forut for byggesøknaden. Imøtekommes ikke dette kravet , fastholder vi at vegretten går langs den trase og i den bredde den har hatt frem til nå.»

Det vises for øvrig til tilsvaret i sin helhet.

Vurdering

Oppføring av naust er søknadspliktig i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1 bokstav a). Eiendommen er omfattet av reguleringsplan nr. 2013 – godkjent 18.11.2003 – og er avsatt til industri/lager. Da det ikke er byggegrense mot sjø i reguleringsplanen, er det søkt om og gitt dispensasjon fra pbl. § 1-8, vedrørende forbud mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen.

I klagen vises det i hovedsak til at kommentar vedrørende nabomerknad skal endres.

Kommunen viser til at det er gitt tillatelse i samsvar med søknaden. Det er ansvarlig søker selv som har kommet inn med kommentaren til nabomerknaden i forbindelse med søknaden. Det at en senere angrer på formuleringer kan ikke sies å være tilstrekkelig grunn til å omgjøre vedtaket. Tvisten mellom søker og nabo gjelder vegrett. Dette er et privatrettslig forhold som uansett ikke har relevans for vedtaket. Kommunen viser til pbl. § 21-6 der det fremkommer følgende:

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

Dette innebærer at kommunen som hovedregel ikke skal ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av søknader. Det er visse unntak fra dette, dette knytter seg blant annet til adkomst, sikring av vann- og avløpsrettigheter osv. for nybygg. Ingen av disse unntakene er imidlertid aktuelle i denne saken, og kommunen konkluderer dermed med at denne tvisten om vegrett er privatrettslig, og noe som kommunen ikke skal ta hensyn til. Tvist om vegrett må avklares i jordskifteretten eller i en sivil domstol. Kommunen presiserer imidlertid at gitt tillatelse ikke innebærer noen avgjørelse av privatrettslige forhold.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

Kommunen kan ikke se at det i klagen er fremlagt nye momenter som skulle tilsi at vedtak i delegert

sak nr. 19/20 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 3 bnr. 448 - Klage på/ønske om omgjøring av vedtak 19/20

E-post

D1_Situasjonsplan_rev-1

G.r 3 bnr. 448 - Uttalelse/merknad til anmodning om omgjøring av vedtak

Gnr. 3 bnr. 448 - Dokumentasjon på vei- og vannrett

Tillatelse til tiltak - Nybygg naust - gnr. 3 bnr. 448 - Østhus

17_KART_SITUASJONSPLAN_D1-SITUASJONSPLAN

1_SKJEMA

3_SØK-DISP_DISPENSASJONSSØKNAD_B1-DISPENSASJONSSØKNAD

12_KORR_NABOMERKNADER_C4-MERKNAD-TIL-NABOVARSEL_3-27

13_KORR_NABOMERKNADER_SVARPAANABOVARSEL

16_KORR_NABOMERKNADER_C5-MAILKORRESPONDANSE-NABO_3-27_VEGRETT

Oversiktskart



Sakshandsamar: Helene Riisdal

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
140/20	Hovedutvalg teknisk og miljø	08.12.2020

Krav om dekning av sakskostnader

Krav om dekning av sakskostnader fremsatt i brev av 30.6.2020, tas delvis til følge. Det tilkjennes sakskostnader på kr 10 156,25 for advokatbistand den 9.1.2020 og 27.1.2020.

Vedtaket er et enkeltvedtak som kan påklages til fylkesmannen jfr. forvaltningsforskriften § 34. Klagefrist er 3 uker jfr. fvl. §29. Klage skal fremmes for kommunen jfr. fvl. § 32.

Saksutredning

Sammendrag

Bakgrunn for saken

Etter klagebehandling den 9.6.2020 gav kommunen v/Hovedutvalg teknisk og miljø tiltakshaver dispensasjon fra pbl.§ 18-1 om krav til opparbeidelse av veg.

Klagers advokat, Advokat Bård K.H Berge, har i brev av 30.6.2020, fremsatt krav om dekning av sakskostnader i klagesaken. Kravet er på kr 17 187,5 (inkl. mva). Det er krevd kostnader for advokatarbeid i 5,5 timer.

Vedlegg 1: Krav om dekning av sakskostnader

I følge forvaltningsloven (fvl.) § 36 første ledd har en part rett til å få dekket vesentlig sakskostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket.

Av fvl. § 36 tredje ledd første punktum fremgår det at spørsmålet om en part skal få dekning for sakskostnader avgjøres av klageinstansen, men av underinstansen dersom underinstansen har truffet nytt vedtak i saken. I følge bestemmelsen skal saksomkostningsspørsmålet avgjøres av samme instans som avgjør spørsmålet om endring av vedtaket. I denne saken er det kommunen v/Hovedutvalg Teknisk.

Saks- og faktaopplysninger

I delegert sak nr. 23/20 ble det gitt avslag på søknad om oppføring av enebolig og bod. Avslaget ble gitt med hjemmel i plan og bygningsloven (pbl.) § 18-1 vedrørende opparbeidelse av regulert vei.

Avslaget ble påklaget av ansvarlig søker på vegne av tiltakshaver i brev av 29.1.2020.

Saken ble tatt opp til ny vurdering i kommunen. På bakgrunn av forslag til opparbeidelse av veg som vist på kart vedlagt klagen, fikk ansvarlig søker tilbakemelding om at kommunen aksepterte breddeutvidelsen.

Tiltakshaver/ansvarlig søker sendte deretter inn en endringssøknad og kommunen gav rammetillatelse til tiltaket den 6.4.2020.

Ved søknad om teknisk plan fremkommer det at ansvarlig søker hadde lagt ved feil kart i klagen av 29.1.2020, og at tiltakshaver ikke ønsket å opparbeide vegutvidelsen iht. reguleringsplan. Etter avtale med kommunen ble klagen av 29.1.2020 fremsatt for politisk behandling.

Hovedutvalg teknisk og miljø behandlet klagen den 9.6.2020 hvor det ble fattet følgende vedtak:

«I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra samme lovs § 18-1, vedrørende opparbeidelse av tekniske anlegg. Dispensasjon gis på følgende vilkår:

- *Det gis dispensasjon fra § 18-1*
- *Det lages kun en teknisk plan for breddeutvidelse på de anleggene som skal overtas og driftes av kommunen.*

Utbygger pålegges å utvide vegen til minimum 3,5 meters bredde med asfalt fra kryss til og med innkjørsel til omsøkt eiendom. Det skal i tillegg være 0,5 meter sidefelt.»

Vedlegg 2: Saksfremlegg med vedlegg

Vedlegg 3: Saksprotokoll

Advokat Berge har på vegne av tiltakshaver/Garvik Prosjekt AS fremsatt krav om dekning av sakskostnader i forbindelse med klagesaken.

Kravet omfatter kostnader til juridisk bistand i klagesaken, herunder utarbeidelse av klagebrev og korrespondanse med klienten knyttet til klagesaken. Det er krevd dekket utgifter for 5,5 timer advokatarbeid og utgjør kr 17 187,5. I følge advokat Berge har kostnadene vært «nødvendige» for å få endret vedtaket.

Det vises ellers til vedlagt krav med vedlegg i sin helhet.

Rettslig grunnlag:

Vilkårene for å få dekket krav om sakskostnader følger av fvl. § 36 første ledd, som lyder:

«Når et vedtak blir endret til gunst for en part, skal han tilkjennes dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, med mindre endringen skyldes partens eget forhold eller forhold utenfor partenes og forvaltningens kontroll, eller andre særlige forhold taler mot det.»

Bestemmelsen gir parter rett til dekning av «vesentlige» og «nødvendige» sakskostnader når et vedtak blir «endret til gunst» for vedkommende.

Kostnadsdekning forutsetter at vedtaket har blitt «endret til gunst» for en part. Ordlyden omfatter både endring etter klagebehandling og etter omgjøring av organet selv eller overordnet organ. Endret skjønnsutøving gir som utgangspunkt rett til kostnadsdekning.

Med «vesentlige» kostander menes i første rekke utgifter til advokatbistand eller annen saksyndig bistand. Mindre utgifter til for eksempel porto, kopiering, mindre reiser o.l. må dekkes av parten selv.

Dersom utgiftene først er vesentlige, skal parten ha dekning for samtlige kostnader som har vært «nødvendige». Om utgiftene har vært nødvendige skal avgjøres på bakgrunn av en konkret vurdering av hva parten selv med rimelighet har oppfattet som naturlige tiltak. Andre moment i nødvendighetsvurderingen er feilens art og sakens vanskelighetsgrad og hvor kompliserte de rettslige spørsmålene og faktiske forholdene i saken er. Et annet moment vil også være om klager kunne ha fått tilstrekkelig bistand i administrasjonen.

Krav om sakskostnader må være fremsatt innen tre uker etter at melding om det nye (endrede) vedtaket kom frem til vedkommende jfr. fvl. § 36 tredje ledd.

Det er kommunen som skal dekke kostnadene, såfremt kravet innvilges.

Vurdering

Vedtaket i klagesaken ble oversendt partene den 17.6.2020. Kravet om dekning av sakskostnader ble mottatt den 30.6.2020. Kravet er følgelig fremsatt til rett tid jfr. fvl. § 36 tredje ledd tredje punktum.

Kommunens avslag ble endret som følge av en ny skjønnsvurdering, og resulterte i at tiltakshaver fikk delvis medhold i sin klage. Tiltakshaver fikk dispensasjon fra pbl § 18-1 med krav om at det måtte opparbeides 3,5 m bred kjøreveg + 0,5 meter sidefelt. Delvis medhold er en endring som omfattes av dekningsadgangen i forvaltningsloven § 36.

I følge fvl. § 36 første ledd kan tiltakshaver kreve dekning for «vesentlige kostnader» som har vært «nødvendige» for å få endre vedtaket.

Det er på det rene at kostnadene er «vesentlige kostander». Kravet knytter seg til utgifter til juridisk bistand og er av et visst omfang.

Spørsmålet blir videre om kostnadene har vært «nødvendige» for å endre vedtaket.

Deler av sakskostnadskravet knytter seg til utgifter påløpt etter at klage ble trukket som følge av at det ble gitt rammetillatelse til tiltaket. I kravet som er oversendt er det opplyst at kr 7031,25 er pådratt i forbindelse med «tlf GG-Myrstien-tolkning av tillatelse-arbeid med brev» og «e-poster og tlf GG – myrstien». Utgiftene er påløpt 15.4.2020 og 23.4.2020.

Etter at tiltakshaver fikk rammetillatelse og skulle søke om teknisk plan ble det behov for en oppklaring når det gjaldt innholdet i rammetillatelsen. Ved henvendelse til kommunen fikk ansvarlig søker klarhet i hva som lå til grunn for rammetillatelsen, og ettersom tiltakshaver ikke ønsker å opparbeide vei i henhold til regulering ble det avtalt at den opprinnelige klagen skulle fremsettes for politisk behandling. En kan da vanskelig se at det for tiltakshaver/ansvarlig søker skulle være behov for juridisk bistand i den forbindelse. Videre har dette arbeidet oppstått som følge av at ansvarlig søker hadde lagt ved feil kart i klagebehandlingen. Det vil da ikke være rimelig at kommunen skal dekke disse kostnadene og det legges vekt på at tiltakshaver har fått tilstrekkelig bistand fra administrasjonen til å fremme klagen sin.

De øvrige kostnadene som knytter seg til arbeid i forbindelse med klagebrevet, anses nødvendige for å få endret vedtaket. Saken gjaldt skjønnsmessig juridiske vilkår og det er naturlig at klager anså det

som nødvendig med juridisk bistand i den forbindelse.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

Vedtaket er endret til gunst for tiltakshaver. Utgiftene i forbindelse med klagesaken anses for å være vesentlige kostnader. Det tilkjennes sakskostnader for utgifter som har vært nødvendige for å få endret vedtaket herunder kostnader i forbindelse med klagen den 9.1.2020 og 27.1.2020 på totalt kr 10 156,25.

Vedlegg:

Gnr. 15 bnr. 2289 - Krav om dekning av sakskostnader

Saksfremlegg med vedlegg

Saksprotokoll



Sakshandsamar: Yvonne S. Løvseth

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
141/20	Hovedutvalg teknisk og miljø	08.12.2020
	Kommunestyret	

Sluttbehandling - Dovamyrsvegen og Skogvegen - Detaljregulering

Rådmannen sitt forslag til vedtak:

1. Kommunestyret vedtar detaljregulering for Dovamyrsvegen og Skogvegen med tilhørende reguleringsbestemmelser (vist på kart sist datert 08.12.20), jf. plan- og bygningslovens § 12-12.
2. Planen kunngjøres og grunneiere og rettighetshavere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-12.

SAKSFREMLEGG

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

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

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

OVERORDNA PLANER:

Planforslaget omfatter arealer som i kommuneplanen er vist til bolig.

Trafikksikkerhetsplan 2018 – 2021

Karmøy kommunes trafikksikkerhetsplan har tre vesentlige punkter:

- Andel barn og unge som har trafikksikker skoleveg skal økes.
- Øke andel gående og syklende uten å øke andel ulykker
- Skape trygge og aktive nærmiljø for alle

For å oppnå disse punktene kan det, gjennom god arealplanlegging, løses ved å redusere behov for bilbruk, videreføre utbygging av gang- og sykkelvegnettet og skape trygge krysningspunkter.

Areal – og transportplan for Haugalandet

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

EKSISTERENDE FORHOLD:

Reguleringsplan:

Gjeldende reguleringsplaner

- Plan 544 Norheim – nyregulering, vedtatt 13.12.1994.
- Plan 533 Hestmyr, vedtatt 18.10.1988.

Planforslaget omfatter areal som i vedtatte planer er avsatt til veiformål.

Tilgrensende planer

- Plan 502 Norheimskogen, vedtatt 02.07.1968.

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

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

For Skogvegen er det kryssende spillvannsledninger. En går fra Bakkevegen og til eiendom 148/4, i det som er adkomstveg for 5 boliger. Den andre krysser lenger nordvest ved eiendom 148/265 til 148/312.

I Dovamyrsvegen ligger det en brannkum i vegen mellom Dovamyrsvegen 11 og 12. Vannledningen går sørvest over eiendom 148/90. På tilnærmet samme sted ligger også en kum med spillvannsledning som går i samme retning som vannledningen.

Annet (eksisterende bebyggelse mv.):

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

Planforslaget omfatter arealer som allerede er i bruk som vegareal. Både Dovamyrsvegen og Skogvegen er kommunale veger. Mesteparten av arealet er derimot ikke overdratt kommunen, og står på private eiere. Dette har ikke noe å si for kommunens drift- og vedlikeholdsplikt på offentlig

vegareal. Kommunen har både rett og plikt til å utføre nødvendige drifts- og vedlikeholdsarbeid på kommunale veier, uavhengig av hvem som eier grunnen under veien.

Generelt:

Planområdet dekker områder som er veiareal i dag. Det legges ikke opp til at veiarealet skal utvides. Begge veiene er i utgangspunktet adkomstveier til boliger beregnet på ÅDT 1 – 500 (adkomstveg klasse A), med ÅDT utvidelse til 750 hvor veiene går i sløyfe. De er også skolevei for elever ved Norheim barneskole, og atkomstvei for gående og syklende til bibliotek, friluftsområder (Moksheimstien) og Hestmyr Idrettsanlegg.

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

Ledningsnett

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

Vann- og avløp

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

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

Nettstasjoner

Det er ingen kjente nettstasjoner i planområdet.

Avfallshåndtering.

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

Barn og unge:

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

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

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

Folkehelse:

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

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

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

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

Naturmangfold:

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

§8 Kunnskapsgrunnlaget

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

§9 Føre-var prinsippet

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

§10 Samlet belastning

Samlet belastning på naturmangfoldet vil være uendret.

§11 Kostnader

Kostnadene bæres av tiltakshaver

§12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Ingen kjent belastning. Se over.

Andre forhold:

Bom i Dovamyrsvegen:

Ved oppstart av planarbeidet ble det sett på om det var mulig å finne andre løsninger enn å sperre Dovamyrsvegen. Vegen er ikke anlagt for å tåle trafikkmengden som kjører på den, slik forholdene er i dag. Utkjørslar, hekker/andre forhold som gir dårlig sikt og mangel på tilrettelegging for gående og syklende gjør at det er vanskelig å skulle tillate kjøringen. Beboere i veien har også gitt beskjed om at gjennomgangstrafikken ikke er ønskelig, av grunner som støy, trafikkfare og generell sjenanse.

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

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

Midlertidig bom:

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

Fast bom:

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

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

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

Eiendomsforhold:

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

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

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

Veivann i privat felles ledning:

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

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

Avvik:

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

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

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

Ved behandling første gang ble det reist spørsmål om planforslaget skulle innarbeide kommunens standard i vegnormalen.

Dovamyrsvegen er en adkomstveg (kategori A), med i underkant av 70 enheter som har/får tilkomst via vegen ved gjennomføring. Adkomstveger regnes som veger hvor enkeltavkjørsler tillates, og ÅDT ligger på 0 – 500 (100 boenheter). Siden vegen går i sløyfe kan antall boenheter (og ÅDT) økes med inntil 50 % (50 boenheter, 250 ÅDT). Så trafikkmengden i Dovamyrsvegen er i utgangspunktet beregnet til 750 ÅDT.

Vegnormalen sier at slike veger skal anlegges med 4 meter asfaltert kjørebane, og reguleres med 8 meter vegbredde. Grunnen til dette er at en påregner 2 meter til fortau, og 2 meter til veggrøfter i tillegg til vegbanen.

Planforslaget har ikke et avvik fordi asfaltert vegbane blir for smal, men fordi veggrøftene ikke er regulert inn. Den asfalterte vegbanen er 0,5 meter bredere enn kommunens norm stiller som minstekrav.

Når en snakker om store arrangementer over, snakker man om hendelser som generer så mye trafikk at det overgår 750 ÅDT. Hvis en trekker fra trafikken som påregnes bebyggelsen (175 siden halvparten av bilturene vil gå ut Hestmyrvegen), snakker vi om ÅDT lik 575. Det er omtrent 287 biler.

Det fins ingen egne tall på hvor mange som kjører til kirkebesøk, eller hvor mange personer de er per bil, men i Reiselivsundersøkelsen (RVU 2013/14) operer en med bildekning på 1,86 personer per bil

for fritidsaktiviteter. Det er 425 sitteplasser i Norheim kirke, så det gir et beregnet maksimaltall for biler lik 229. Det antas da at samtlige biler velger å kjøre inn og ut Dovamyrsvegen istedenfor å benytte seg av parkeringsplasser tilliggende kjøpesenteret i sør, eller kjøre ut på Norheimsvegen igjen via Skogvegen. Kirkens beregnede ÅDT er 50 under vegens beregnete kapasitet, forutsatt at kirken fylles og at hver besøkende ankommer i bil. Med tanke på at det er parkeringsplasser til 60 – 70 biler ved kirken, er sannsynligheten for at en slik biltrafikk oppstår inn Dovamyrsvegen til kirken ved noe annet enn spesielle anledninger, svært liten.

Kommunen kunne altså utvidet fortauet til 2,5 meter og fortsatt vært innenfor det kommunal norm stiller som minstekrav til vegbaner på veger som Dovamyrsvegen. Erfaringsmessig er det derimot kjent at 4 meter kan bli for smalt der det er fortau, fordi mange bilister velger og ikke å kjøre for nær kanten. Dette løses ved at en halvmeter legges til, slik at en fortsatt har 4 meter realistisk kjørebane.

Økonomiske konsekvenser:

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

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

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

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

SAKSBEHANDLING:

Forslag til reguleringsplan ble behandlet av hovedutvalg teknisk og miljø 1.gang i møte den 01.09.20. – sak 097/20, og følgende vedtak ble fattet:

1. ***Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1. gangsbehandling at forslag til detaljreguleringsplan 5108 for Dovamyrsvegen og Skogvegen – gnr 148/27 mfl., datert 01.09.20, legges ut til offentlig***

2. Det foretas befaring før 2. gangs behandling.

Planforslaget har vært utlagt til offentlig ettersyn i tidsrommet 10.09.20-06.11.20.

Følgende uttalelser er kommet inn etter offentlig ettersyn:

A: Offentlige myndigheter

- | | |
|--|----------|
| 1. Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv | 28.10.20 |
| 2. Fylkesmannen i Rogaland | 01.10.20 |
| 3. Den Norske Kirke | 06.11.20 |
| 4. Statens vegvesen, region Vest | 05.11.20 |

B: Private og organisasjoner

- | | |
|----------------------------|----------|
| 1. Rolf Saltvedt | 01.10.20 |
| 2. Lars – Preben Håvik | 13.10.20 |
| 3. Norheim Menighetskontor | 06.11.20 |

De innkomne uttalelsene er vurdert og vedlagt.

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

RÅDMANNEN SIN VURDERING:

Forslag til reguleringsplan følger i hovedtrekk opp kommunens Trafikksikkerhetsplan 2018 – 2021.

Rådmannen sin konkrete vurdering er at planen har vurdert de konsekvenser og de forhold som legger rammer for planarbeidet. Når det gjelder den delen av Dovamyrsvegen som blir smalere på grunn av fortau, forholder planen seg til faktiske tall og statistikker. De beregninger som er gjort på ÅDT, viser at planforslaget er innenfor kommunens normer.

Planforslaget forholder seg til dagens asfalterte areal. Det vil si at grøftearealene ikke er med i planen. Det er tidligere omtalt at kommunen ikke eier grunnen under veien. Dette innebærer at kommunen kun har råderett over de asfalterte flatene. Dersom planforslaget hadde lagt seg utenfor de asfalterte flatene ville det vært nødvendig med erverv av grunnen, noe som ikke er iberegnet kostnadene for gjennomføring av forelagte forslag.

Behovet for fortau langs Dovamyrsvegen er til stede, i og med at ca. 70 boenheter vil bruke denne vegen til adkomst, samt kirken og at strekningen er skolevei. Det er krav til fortau langs kommunale veger ved 50 boenheter og opp. Når kommunen selv går i gang med å oppruste en vei/gate, kan ikke kravene som stilles være mindre enn de kommunen ville stilt om en privat utbygger skulle i gang med et prosjekt som krevde anlegging/opprusting av vei.

Rådmannen går ut i fra at grunnen til at det ikke ble anlagt fortau langs Dovamyrsvegen da kirken ble bygd i 1978 var at det var betraktelig mindre trafikk på veiene. Fra 1980 til 2013 økte antall private biler i Norge med 1,2 millioner. Ved planlegging av forsamlingshus med så mange sitteplasser som Norheim kirke har, vil en i dag kreve at bygningens hovedadkomstveg har sikker adkomst for gående og syklende.

Utover dette skal planforslaget sikre at forbudet mot gjennomkjøring i Dovamysvegen overholdes, og at forholdene for myke trafikanter forbedres på strekningene.

Det er i denne gjennomgangen ikke foreslått endringer i planforslaget som betinger nytt offentlig ettersyn. På bakgrunn av det som er sagt over, vil rådmannen anbefale at planforslaget med tilhørende bestemmelser, datert 08.12.20, godkjennes.

Rådmann i Karmøy, 08.12.2020

Vibeke Vikse Johnsen

Sign.

a.

SAMMENDRAG AV UTTALELSER, SAMT ADMINISTRATIV VURDERING

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

Offentlig instanser:

1. STATENS VEGVESEN

Statens vegvesen har ingen merknader til planarbeidet.

Rådmannen sin vurdering:

Merknaden tas til etterretning.

2. ROGALAND FYLKESKOMMUNE – SEKSJON FOR KULTURARV

Vi kan ikke se at det aktuelle området er i konflikt med automatisk freda kulturminner. Vi har på den bakgrunn ingen merknader til planvarselet.

Fylkesrådmannen vil likevel understreke at selv om det pr. i dag ikke er kjent automatisk freda kulturminner i planområdet, må eventuelle funn ved gjennomføringen av planen straks meldes om til Rogaland fylkeskommune, og alt arbeid må stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert/nærmere dokumentert funnet, jfr. Lov om kulturminner § 8,2. ledd.

Rådmannen sin vurdering:

Merknaden tas til etterretning.

3. FYLKESMANNEN I ROGALAND

Fylkesmannen har ingen merknader.

Rådmannen sin vurdering:

Merknaden tas til etterretning.

4. DEN NORSKE KIRKE

Biskopen har vært i kontakt med Karmøy kirkelige fellesråd og menighetsrådet i Norheim menighet. De beskriver at reguleringsplanen vil bety utfordringer for ankomst til og fra, og parkering ved kirken, og at trafikksituasjonen vil være uoversiktlig både for kjørende og myke trafikanter. Stavanger biskop anmoder om at reguleringsplanen endres slik at den tar hensyn til dette.

Rådmannen sin vurdering:

Rådmannen har allerede gjort en vurdering av trafikk forhold og hensyn på strekningen i saksfremlegget. Norheim menighetsråd har ikke sagt hva de mener bør gjøres for å utbedre situasjonen, eller oppgitt faktiske tall som man kan gjøre en vurdering ut i fra. Ved vurderinger av trafikken kan ikke Rådmannen forholde seg til enheter hvor betydningen er gjenstand for subjektive tolkninger. Kommunen har standarder og normer som den forholder seg til ved utarbeiding av reguleringsplaner, og det er disse som ligger til grunn for forelagte planforslag.

Private og organisasjoner:

5. KARMØY KIRKELIGE FELLESRÅD OG NORHEIM MENIGHETSRÅD

Karmøy kirkelige fellesråd og Norheim menighetsråd mener de vurderinger som er gjort, ikke ivaretar trafikken i adkomsten til kirken. De mener trafikksituasjonen er feilvurdert.

- De mener det blir mer trafikk i krysset siden Skogvegen blir einveiskjørt.
- Dette er et kryss som allerede har mange myke trafikanter
- At det ved store arrangement ikke bare vil gå trafikk i en retning av gangen.
- Det er en god del trafikk ved normal aktivitet i kirken
- Det parkeres en del i Dovamysvegen. Vil det bli skiltet for å unngå dette?

Rådmannen sin vurdering:

Norheim menighetsråd har ikke skrevet hva de egentlig ønsker, om de er imot fortau i Dovamysvegen, ønsker en bredere adkomstveg til kirken eller andre løsninger. Det er derfor litt vanskelig å følge opp merknaden utover å gi vurderingen som ble gjort av trafikken da planen ble utformet.

Trafikkmengden i Dovamysvegen er gjennomgått og vurdert opp mot en beregnet trafikkmengde generert av kirken og tilliggende bebyggelse. Siden menighetsrådet ikke har gitt egne tall for hvor mye trafikk som faktisk genereres, må Rådmannen forholde seg til de tallene som er teoretiske. I slike saker må en forholde seg til faktiske tall som kan måles, og ikke slike ting som «mye» eller «mange». Dette er subjektive enheter hvor betydningen vil variere fra person til person og deres preferanse og bakgrunn for hva f. eks. mye egentlig vil si.

At det allerede er myke trafikanter i krysset betyr ikke at kommunen kan la være å anlegge et fortau i Dovamysvegen. Det er snarere et argument for at behovet for en løsning for disse trafikantene er til stede.

Rådmannen har kommentert hva kommunen anser som store arrangement i denne sammenheng i saksfremlegget. Det er ikke ytterligere behov for å gjenta det i denne vurderingen.

En tilrettelegging av trygge adkomstveger for myke trafikanter kan bidra til at flere går eller sykler til arrangement i krika på kveldstid, eller andre arrangement, og dermed reduserer trafikkmengden. For korte turer er den vanligste årsaken til at folk bruker bil at de opplever trafikken som en barriere og ikke føler seg trygge på veger uten tilrettelegging.

Plansaken tar ikke stilling til skilting langs vegen. Vanligvis vil vanlige parkeringsregler gjelde, som inkluderer at man ikke får parkere foran utkjørsler, eller nærmere enn 5 meter fra kryss (målt fra kurvens begynnelse). For all bruk av bil, også parkering, gjelder det i tillegg at man ikke skal være til fare eller unødig hinder. Dersom disse reglene ikke overholdes, kan det bli nødvendig med skilting. Det vil i så tilfelle være en annen sak som må tas separat, og ikke i denne fremlagte plansaken.

6. LARS – PREBEN HÅVIK

Opplyser at også Skogvegen blir brukt til gjennomkjøring for å få en «lovlig» variant av gjennomkjøringen i Dovamyrsvegen. Tror tiltaket i planforslaget vil forbedre forholdene for skolebarn på vei til Norheim skole betraktelig bedre.

Har observert farlige situasjoner i krysset Skogvegen/Hestmyrvegen. Krysset fremstår som uoversiktlig. Håper krysset blir utbedret og gjort mer oversiktlig og sikrere.

Rådmannen sin vurdering:

Rådmannen tar opplysningen om bruken av Skogvegen som gjennomkjøringsveg til etterretning. Krysset Skogvegen/Hestmyrvegen blir strammet opp i forelagte plan. Kommunen har pågående et prosjekt omkring adkomsten til Norheim skole og etablering av hjertesone rundt skolen planlegges. Blant annet skal kryssing av Hestmyrvegen fra Skogvegen utbedres og avkjørselen til parkeringsplassen som nevnes, skal opprustes.

7. ROLF SALTVEDT

Tror det er fornuftig å stenge Dovamyrsvegen på grunn av trafikken.

Minner om at det gjerne er kaos på Austbøvegen, og at denne bør utbedres fra Vormedalsvegen forbi øvre innkjøring til Oasen (kjøpesenteret). Beboere i Norheimskogen kommer ofte ikke frem fordi trafikken står i stampe på denne strekningen. Påpeker at dette kan være et problem for utrykningskjøretøy.

Rådmannen sin vurdering:

Rådmannen tar informasjonen om Austbøvegen til etterretning. Det er flere av kommunens veger som ble anlagt på 80 – og begynnelsen av 90 – tallet som ikke ble anlagt for den økningen i trafikkmengden som har vært. Dette betyr at det er et etterslep på vedlikehold og oppgradering av mange kommunale veger. Rådmannen anbefaler at forslag til oppgradering spilles inn til kommunens trafiksikkerhetsplan.

Vedlegg:

Planbestemmelser

Oversiktskart

Utsnitt av kommuneplanens arealdel

R5108-htm2

Planbeskrivelse

ROS

Uttalelse fra statens vegvesen - Plan 5108 - Gnr. 148 bnr. 27 m.fl - Dovamyrsvegen og Skogvegen

Merknad fra statens vegvesen - Plan 5108 - Gnr. 148 bnr. 27 m.fl - Dovamyrsvegen og Skogvegen
sendt fra Statens vegvesen

Uttalelse fra Fylkesmannen i Rogaland

Uttalelse fra Rogaland Fylkeskommune Regionalplanavd

Uttalelse fra den norske kirke 06.11.20 - plan 5108

Uttalelse fra Karmøy kirkelige fellesråd og Norheim menighetsråd - plan 5108

Merknad fra Rolf Saltvedt 01.10.20 - Plan 5108

Merknad fra Lars-Preben Håvik 13.10.20 - plan 5108



Sakshandsamar: Aage Steen Holm

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
142/20	Hovedutvalg teknisk og miljø	08.12.2020

Plan 2128 - Politisk prinsippavgjørelse - bygging av boliger mot Fiskerimuseet i Veavågen - gnr. 5/160

Alternativ 1:

Det legges ingen begrensninger eller føringer for regulering av gnr. 5/160 til boligformål, foruten de vanlige krav som er gitt gjennom plan- og bygningsloven, kommunale normer mv.

Alternativ 2:

Utbygging av gnr. 5/160 til boligformål kan kun skje på visse premisser. Disse er: (premisser må fastsettes i møtet)

Alternativ 3:

Gnr. 5/160 bør ikke utbygges i det hele tatt, men bestå som en grønn buffersone mot Fiskerimuseet og sjøen. En eventuell regulering av dette området skal sikre dette hensynet.

Saksutredning

05.10.20 ble det avholdt oppstartsmøte for ny detaljregulering av Slettavækkjen – gnr. 5/241 mfl. i Veavågen – plan 2128. Forslagsstiller er Zico AS og Sven Haugland, med Tolleiv Haugland som kontaktperson. Fagkyndig er Eskild Kvala AS.

Detaljreguleringen skal sørge for fortettet utbygging på ledige boligområder vest for idrettsanlegget, mellom Slettavikvegen og Slettavegen, samt utbygging på gnr. 5/160 som ligger ned mot Veavågen vest for Fiskerimuseet og sør for Skippervegen. I tillegg legges det opp til regulert adkomst for alle disse boligområdene fra Slettavegen i sør, noe lenger øst enn det dagens regulerte, men ubebygde adkomstvei ligger.

Se vedlagte referat fra oppstartsmøte for ytterligere opplysninger om tenkt utbygging.

I oppstartsmøte var administrasjonen usikker på hvorvidt det var ønskelig med utbygging på gnr. 5/160 mot Fiskerimuseet eller ikke. Bakgrunnen var todelt:

1. Ved regulering av Skippervegen (plan 2079 Detaljregulering for Slettavika, vedtatt 07.03.16) var det politisk diskusjon om hvorvidt parsellen 5/160 mellom plan 2079 og Fiskerimuseet burde bestå som en grønn, ubebygd buffersone mot Fiskerimuseet, for å sikre sikt og landskap rundt bygget
2. Ved intern forberedelse før oppstartsmøtet til plan 2128, uttalte kommuneantikvaren seg negativ til utbygging på denne parsellen, av hensyn til Fiskerimuseet og steingarden på grensen mellom Fiskerimuseet og tomt 5/160

Administrasjonen anså at spørsmålet om hvilke hensyn som skal veie tyngst, eventuelt på hvilke premisser man skal ta hensyn til Fiskerimuseets kvaliteter i landskapet, ville kunne ha så store økonomiske konsekvenser for realiseringen av reguleringsplanen i seg selv, at spørsmålet best burde reises politisk som en prinsippavgjørelse.



Illustrasjon 1: Gnr. 5/160 mellom Skippervegen (Plan 2079 Slettavika), Fiskerimuseet og Slettavikvegen.

Overordnet plan

Kommuneplanens arealdel fra 2015 har avsatt gnr. 5/160 til fremtidig boligformål, med krav om reguleringsplan. Det er ikke satt plankrav eller hensynssoner som tilsier at området ikke skal kunne bygges ut med boliger.

Regional plan for samordnet areal og transport på Haugalandet har generelt krav om tetthet for nye boliger innenfor eksisterende tettsteder. I dette området er det krav om minimum 2 boliger/daa.

Gjeldende reguleringsplan

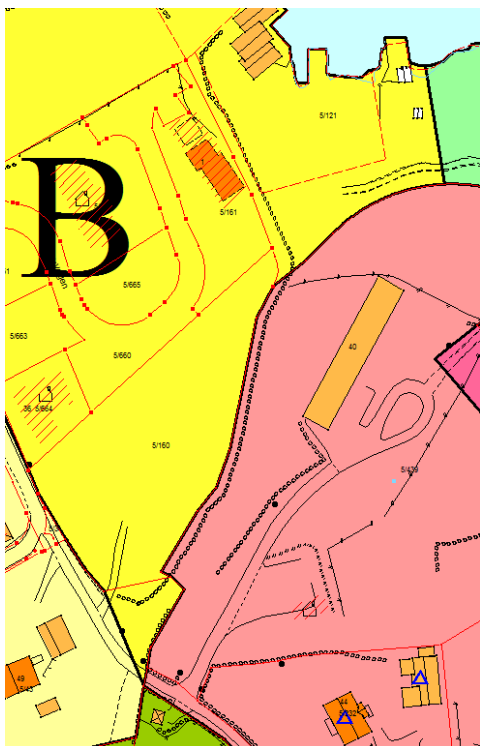
Eksisterende reguleringsplan er plan 209A Veia Øst I (vedtatt 13.12.84). Her er en del av eiendommen nederst mot sjøen avsatt til industriformål, mens den øvre delen (mot Slettavikvegen) er avsatt til isolasjonsbelte. Isolasjonsbelte var et formål som tidligere ble mye brukt for å skjerme boligarealer mot industriområder. I og med at kommuneplanens arealdel fra 2015 ikke lenger åpner for industri langs sjøen, og det heller ikke er eksisterende industri langs sjøen i dette området, er behovet for isolasjonsbeltet ikke til stede. Av den grunn ble det derfor ikke regulert isolasjonsbelte i plan 2079 fra 2016.

Beskrivelse området

Området mellom Skippervegen i nord og Fiskerimuseet i sørøst (gnr. 5/160) består av gammel beitemark, med en stor og tydelig steingard som avgrensning mot Fiskerimuseet. Bak steingarden går terrenget bratt opp til en høyde, der Fiskerimuseet ligger. Beitemarken skrår nordøstover ned mot Vedavågen. Nederst møtes ny bebyggelse i Skippervegen og det bratte partiet mot Fiskerimuseet hverandre. Nedenfor ligger 3 naust og noen mindre boder. Det renner en åpen bekk over beitemarken, som går inn i en overvannsledning rett øst for lekeplassen i Skippervegen (f_LEK), som igjen følger veien nedover mot sjøen. Beitemarken blir ikke beitet per i dag, og er i ferd med å gro igjen.



Illustrasjon 2: Gnr. 5/160 med Skippervegen til venstre, Fiskerimuseet oppe mot høyre og steingarden foran.



Illustrasjon 3: Gnr. 5/160 og formål i kommuneplanens formål



Illustrasjon 4: Gnr. 5/160 med eiendomsgrenser og ortofoto over dagens situasjon (fra 2017)

Gnr. 5/160 er ca. 50 m bred i sørvest mot Slettavikvegen, og strekker seg ca. 100 m nedover mot sjøen. Tomten ligger på kote 20-21 moh ved Slettavikvegen, og synker til 10 moh i nordøst, retning sjøen. Fiskerimuseet ligger på ca. kote 22 moh.

Det er gjennom regulering og utbygging de senere årene funnet flere automatisk, freda kulturminner (steinalderboplasser mv.) langs hele Veavågen i kotehøyde 15-25 moh. Det kan derfor tenkes at kulturminneundersøkelser av denne eiendommen vil medføre at det blir funnet slike freda kulturminner, med krav om bevaring eller utgraving.

Forslagsstillers beskrivelse og ønsker

Forslagsstiller ønsker å bygge ut gnr. 5/160, men er åpen for å vurdere ulike bygningstyper. Et leilighetsbygg med underjordisk garasjeanlegg vil kunne gi mindre arealbeslag enn 5 enkeltstående bolighus på samme område. Nedtrapping, form og plassering kan ta hensyn til både eksisterende steingard, Fiskerimuseum og ev. utnytte bekkeløp til åpen overvannshåndtering. Forslagsstiller utdypet for øvrig at ulike hensyn like godt kan ivaretas gjennom «riktig» regulering, som å la området ligge brakk og urørt slik som i dag. Dette kan i verste fall bidra til gjengroing av kulturlandskapet samt forfall av eksisterende steingard.

For en detaljert beskrivelse av området og vurdering fra forslagsstiller, vises det til vedlagt søknad om prinsippavgjørelse fra Eskild Kvala AS.

Administrasjonens vurderinger

Administrasjonen er langt på vei enig med forslagsstiller i at en godt, regulert utbygging antakeligvis kan bidra til å styrke og fremheve kvalitetene i området, like gjerne som å forringe dem. Dagens beitemark blir ikke benyttet, og det er en reell fare for at dagens forhold i området ikke vil bidra til å styrke de estetiske verdiene i fremtiden, verken mtp. Fiskerimuseet, kulturlandskapet nedenfor eller steingarden. Også kommuneantikvaren, som i utgangspunktet er skeptisk til utbygging av eiendommen, ser at en hensynsfull utbygging ikke nødvendigvis er negativt for de kulturminner og landskapshensyn som skal ivaretas i området.

Eskild Kvala AS har vist til noen prinsipper for siktlinjer eller beliggenhet som kan bidra til å ivareta kulturhensynene. Det må i den forbindelse også ses hen på at det er satt få krav til utforming (slik som arkitektur mv.) på nye bygninger i plan 2079 rett nord for gnr. 5/160. Boligene i BF1 nærmest Slettavikvegen skal eksempelvis ha maks høyde på kote +26 m, ca. 5 m over veihøyde. Dette vil sperre for utsikten mot Fiskerimuseet fra denne delen av Slettavikvegen.

Som Eskild Kvala AS argumenterer, kan en samlet utbygging av eiendommen 5/160 som tar hensyn til stil, arkitekturuttrykk mv., bedre fremheve kvaliteten til Fiskerimuseet, enn dersom området reguleres til frittstående eneboliger der den enkelte kjøpe kan velge uttrykksform på boligen.

Administrasjonen vil legge til et par tilleggsmerknader:

a. Siktlinjer fra Slettavikvegen

Fordi eiendommen 5/160 skrå kraftig nedover fra Slettavikvegen, er det mulig å legge ny bebyggelse så lavt i terrenget at sikt til Fiskerimuseet og ev. sjøen kan bevares sett fra Slettavikvegen. Da Slettavikvegen ligger på kote 20-21 moh og Fiskerimuseet på ca. 22 moh, mens gnr. 5/160 synker fra 21 moh ned til 10 moh., kan bygninger legges slik at takhøyden f.eks. ikke overgår eksempelvis 22 moh. Dette vil gi gode siktforhold til Fiskerimuseet for gående langs Slettavikvegen.



Illustrasjon 6: Hvis bebyggelsens makshøyde legges på ca. kote 20-22, vil utsikt til Fiskerimuseet fremdeles sikres. Slettavikvegen i forgrunnen ligger på kote 20-21 m, Fiskerimuseet på kote 22 m.

b. Siktlinjer ned Skippervegen

Ved å plassere nærlekeplass for utbyggingsområdet på gnr. 5/160 i svingen halvveis ned Skippervegen, og videre bort mot Fiskerimuseet, kan en viktig siktlinje sikres mot Fiskerimuseet. Denne vil ikke nødvendigvis være synlig helt oppe fra krysset Slettavikvegen/Skippervegen, da gjeldende reguleringsplan 2079 tillater boliger nedover langs Skippervegen. Men ved å gå noe nedover Skippervegen, vil en lekeplass/grøntområde nedenfor Fiskerimuseet bevare sikten mot museet, og også kunne fremheve steingarden bak lekeplassen.



Illustrasjon 7: Mulig område (mellom røde linjer) på gnr. 5/160 som kan bidra til å bevare siktlinje mot Fiskerimuseet fra halvveis nede i Skippervegen. Sett fra fotografens ståsted oppe i krysset Slettavikvegen-Skippervegen, vil denne frisikten delvis kunne bli ødelagt av utbygging gjennom plan 2079.



Illustrasjon 8: Område (mellom røde linjer) på gnr. 5/160 som kan bevares som et «grøntområde» for å sikre fremtoningen av Fiskerimuseet sett fra halvveis nede i Skippervegen. Til høyre i bildet er eksisterende lekeplass i plan 2079, som ev. kan kobles på lekeplass i ny plan 2128.

Bevaring av frisikter og hensyn til landskapet rundt Fiskerimuseet kan derfor godt kombineres med en utbygging. **Imidlertid vil slike hensyn sette begrensninger i utbyggingsvolum og antall boenheter**, som igjen vil få **økonomiske konsekvenser** for utbygger. Det må derfor gjøres en edruelig vurdering av hvilke hensyn som skal veie tyngst. Med eksisterende, godkjent plan 2079 (Skippervegen), vil utsikt til Fiskerimuseet og landskapet rundt uansett bli noe begrenset.

Også andre hensyn må tas i reguleringen. Eskild Kvala AS sin illustrasjon med et kompakt leilighetsbygg på gnr. 5/160 mot nord, vil kunne bidra til at eksisterende lekeplass i plan 2079 blir liggende i en skygge. Stigningsforhold på adkomstveier (til parkeringsgarasje eller –anlegg) vil også kunne innebære at utbyggingsvolumet må justeres noe ned i forhold til foreslått maksimal utbygging.

Andre forhold

Søknad om prinsippavgjørelse fra Eskild Kvala AS inneholder også to andre forhold ved planarbeidet som de i utgangspunktet har bedt om politisk prinsippavgjørelse for.

1. Påkoblingspunkt mot sjø

Innsendt notat inneholder en vurdering av krav satt i oppstartsmøte for påkobling av Skippervegen til eksisterende regulert, men ubebygde vei nede ved sjøen i plan 209A.

Administrasjonen mener dette ikke skal vurderes politisk, da dette verken er fremmet som et uenighetspunkt i oppstartsmøtet, eller er av en natur som er egnet for politisk vurdering.

Eskild Kvala AS sitt argument om at fremtidig utbygging ved sjøen uansett vil kreve ny regulering som igjen må regulere adkomstvei, er for så vidt riktig. Imidlertid kan eiere med eiendommer ved sjøen uavhengig av ny plan søke om dispensasjon fra gjeldende plan, og f.eks. bygge bolig iht. gjeldende kommuneplan. Administrasjonen mener derfor at planarbeidet gjennom plan 2128, må vise hvor og hvordan påkobling til eksisterende, regulerte (men ubebygde) vei ved sjøen skal gjennomføres, all den tid planarbeidet sikter på å fjerne eksisterende, regulerte veiadkomst. Om denne koblingen blir omregulert ved en senere planprosess, vil være uten betydning nå.



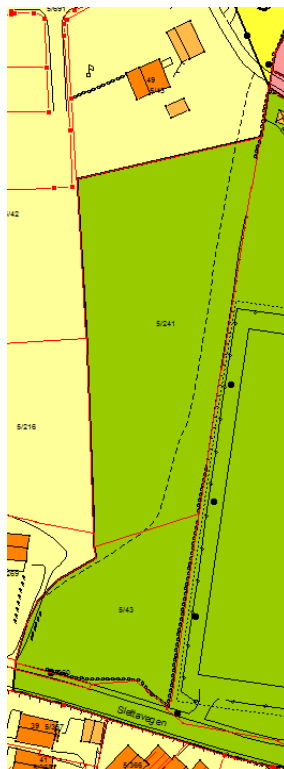
Illustrasjon 9: Adkomstvei til sjøen som skal reguleres bort vist med rødt kryss, mens mulige, fremtidig påkobling til regulert vei ved sjøen er vist med grønne piler. Ulike påkoblingspunkter vil påvirke ulike eiendommer ved sjøen.

2. Bygging i idrettsformål i KPA

Planarbeidet til plan 2128 sikter også på å flytte regulert veiadkomst til boligfeltene og Fiskerimuseet noe lenger øst enn dagens plan, nærmere idrettsbanen. Dette området er avsatt til idrettsformål i kommuneplanens arealdel. Administrasjonen ser ikke at det har vært noen bestemt grunn til at idrettsformålet skal være større enn dagens forhold, og har vært positiv til at planarbeidet heller legger opp til mer fortettet boligutbygging på dette arealet. Da heller ikke dette har vært et vesentlig uenighetspunkt mellom administrasjonen og forslagsstiller, skal ikke spørsmålet tas opp til politisk prinsippbehandling. Det er likevel en fordel at politisk nivå er kjent med forholdet.



Illustrasjon 10: Dagens reguleringsplan



Illustrasjon 11: Dagens kommuneplan

Forslagsstiller ønsker å flytte VEGH østover mot idrettsbanen, og benytte arealet vest for dette til boligformål, delvis i motstrid til både gjeldende reguleringsplan og kommuneplan.

Kommunalsjef teknisk sin samlede vurdering og konklusjon

Kommunalsjef teknisk har ingen sterke synspunkter på hvorvidt utbygging av gnr. 5/160 skal kunne bygges ut i henhold til kommuneplanens arealdel, eller om hele eller deler av området skal bestå slik det er i dag av hensyn til kulturlandskap og Fiskerimuseum. Det er kommuneantikvaren og tidligere politiske synspunkter om bruken av området som ev. må vektlegges av politisk nivå, da kommuneplanens arealdel ikke legger noen begrensninger eller føringer for utbygging av området. Avveiningen mellom utbygging og landskapshensyn har vært politisk diskutert ved regulering av plan 2079 Slettavika, som ble vedtatt i etterkant av vedtak av kommuneplanens arealdel.

Kommunalsjef teknisk foreslår derfor tre mulige vedtak. Det enkelte vedtak kan ev. utdypes med tilleggsmerknader, men kommunalsjef teknisk ber om at eventuelle føringer for videre regulering er i en form av «hensyn som skal tas», fremfor konkrete «krav» i form av høyder osv.

Forslag til vedtak:

1. Det legges ingen begrensninger eller føringer for regulering av gnr. 5/160 til boligformål, foruten de vanlige krav som er gitt gjennom plan- og bygningsloven, kommunale normer mv.
2. Utbygging av gnr. 5/160 til boligformål kan kun skje på visse premisser. Disse er: (premisser må fastsettes i møtet)
3. Gnr. 5/160 bør ikke utbygges i det hele tatt, men bestå som en grønn buffersone mot Fiskerimuseet og sjøen. En eventuell regulering av dette området skal sikre dette hensynet.

Vedlagt ligger søknad om politisk prinsippavgjørelse fra Eskild Kvala AS, referat fra oppstartsmøtet samt kommuneantikvarens interne uttalelse til oppstart av planarbeidet.

Kommunalsjef teknisk i Karmøy, 18.11.2020

Eiliv Staalesen
sign.

Vedlegg:

Politisk prinsippøknad for plan 2128 fra Eskild Kvala AS
Referat fra oppstartsmøte med vedlegg
Kommuneantikvarens kommentar ved oppstart av planarbeid



Sakshandsamar: Bergitte Hatteland Flatebø

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
143/20	Hovedutvalg teknisk og miljø	08.12.2020

Vedtak klage - Tostemvegen mellom Fv47 og Tostemsvingen, Åkra - 13/649 - Detaljregulering - planid 2109

Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

1. Hovedutvalg teknisk og miljø viser til klage fra Ronny Mangor Eliassen datert 21.10.20, på godkjenning av reguleringsplan for Tostemvegen mellom Fv47 og Tostemsvingen – Plan 2109.
2. Hovedutvalg teknisk og miljø viser til kommunalsjef teknisk sin saksforberedelse og finner at klagen ikke inneholder momenter som gir grunn for å ta klagen til følge.
3. Saken oversendes Fylkesmannen, jf. plan- og bygningslovens § 1-9.
4. 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.

SAKSFRAMSTILLING

Utredning:

Kommunestyret vedtok i møte 19.20.20, sak 120/20, Plan 2109 Detaljregulering for Tostemvegen mellom Fv47 og Tostemsvingen. Etter kunngjøring av planvedtaket er det kommet inn klage på vedtaket, fremsatt av Ronny Mangor Eliassen. Klagen er mottatt innenfor klagefristen.

Klagerens forhold til planen:

Klager er eier av gnr 13/210. Deler av eiendommen omfattes av plan 2109, som legger opp til en endret avkjørsel for eiendommen.

Det påklagde forholdet:

Vi ser av planen at tilkomsten til vår eiendom blir berørt av kommunens reguleringsplan for området. Slik planen foreligger kan vi ikke godta den. Vår tilkomst har vært slik siden eiendommen ble bebyggt og oppfyller alle krav hva gjelder trafiksikkerhet. Selv om det bygges ut og trafikkgrunnlaget øker, vil

vår eiendom oppfylle vegvesenets krav til inn og utkjøring i begge retninger. Slik vi ser det er det er det kommunen som må tilpasse seg omgivelsene, og ta eventuelle følgekostnader av utbygging.

Hvorfor kommer dette opp etter at sammenslåingen av engveien og tostemvegen er godkjent? Dette er en stor endring for vår eiendom og beslaglegger et betydelig areal på eiendommen, og gjør sitt til at den blir vesentlig mindre usjenert og privat.

Vi ser ikke at kommunen på noen måte har hjemmel til dette, og må be om en grundigere gjennomgang av reguleringsplanen. Vei arealet blir betydelig større og medfører mye mere vedlikeholdskostnader og arbeid. Kommunen bør i stedet tilrettelegge med trafiksikkerhets tiltak med lavere fartsgrense, fartsdumper/sjikaner o.l., slik at inngrepene blir lavest mulig for oss.

Det er også betimelig at kommunen ikke går i dialog med oss, når det ser hvilke konsekvenser dette får eiendommen vår. For oss virker det som om kommunen kun ivaretar sine interesser uten tanke på konsekvenser til eksisterende bebyggelse.

Vi vil be om at kommunen fremlegger dokumentasjon for at arealet de ønsker å bygge ut, er innløst etter gjeldende frister, som er ti år etter eventuelt vedtak. Per i dag eier vi sykkel/gangstien ifølge kartgrunnlaget og registrert skjøte i grunnboka. Vi forventer at kommunen tar kontakt med oss omgående for å diskutere videre fremdrift.

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.

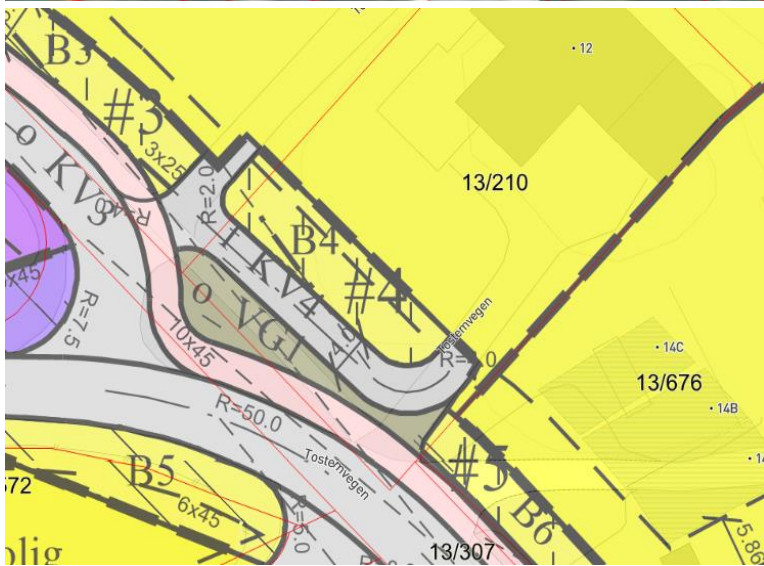
Vurdering:

Klager har kommet med merknad til planforslaget som var utlagt til offentlig ettersyn, med ønske om at innkjørselen skulle beholdes som i dag/at han ble tatt med på en ny planrunde. Planforslaget ble ikke endret i denne sammenheng, og forholdet vurderes dermed til å være politisk vurdert i forbindelse med vedtak av planen.

Eiendommen gnr 13/210 har per i dag direkte avkjørsel til Tostemvegen. I plan 2109 er avkjørselen dreid mot nordvest, hvor den går over til felles avkjørsel med nabo. Fellesavkjørselen går ut i Tverrbekkvegen, som videre munner ut i Tostemvegen. Klager får med dette en lengre privat innkjørsel enn i dag, samtidig som det tar en del av hagen. I forhold til dagens opparbeidde situasjon, hvor fortau allerede er etablert på 13/210, går ca. 110 m² bort til ny innkjørsel.



Ortofoto over området



Utsnitt fra plan 2109



Reguleringsplan over ortofoto, med areal som går til ny innkjørsel markert

Tostemvegen er en samleveg og skal være avkjørselsfri. Der det er mulighet for det, skal derfor avkjørsler samles til felles private veger eller kommunale adkomstveger. Tverrbekkvegen er en kommunal adkomstveg.

Karmøy kommune ser behov for å ruste opp Tostemvegen for å kunne ta imot forventet trafikkøkning som vil komme når nye Engvegen kobles til Tostemvegen. Plan 2109 er et trafikk sikringstiltak hvor fortauet utvides, samtidig som den gjennom å redusere private avkjørsler gir et mer sammenhengende, tryggere nett for myke trafikanter. I forhold til løsningen for 13/210 påpekes det også at dagens utkjørsel danner et «X-kryss» med veg f_KV5 i sør, noe som er en uheldig.

Kommunen har ikke kontaktet grunneiere langs strekningen utover varsling av oppstart, utlegging til offentlig ettersyn og kunngjøring av vedtak. Dette da planen er utarbeidet med mål om å få en helhetlig og mest mulig trafikk sikker løsning for alle parter. Løsninger er vurdert og den foreliggende plan er samlet sett, ut fra et samfunnsmessig perspektiv, vurdert som den beste med tanke på prosjektet som helhet.

Eierrådigheten over areal er et tema som ikke behandles i forbindelse med plan/klagesaken, men må løses forut for opparbeidelsen. En felles privatvei trenger ikke skilles ut, da den fortsatt vil være på deres eiendom. Offentlig areal skal overtas av kommunen, i dette tilfellet annen veggrunn(o_VG1) og fortauet.

De ulike klagepunktene er gjennomgått over. Klagen bringer ingen nye momenter i saken, og vurderes til å være tidligere politisk vurdert. Den samlede vurderingen i saksfremlegget ved sluttbehandling opprettholdes og kommunalsjef teknisk anbefaler at klagen ikke tas til følge.

Kommunalsjef teknisk i Karmøy, 19.11.2020

Eiliv Staalesen
sign.

Vedlegg:

Oversiktskart

Klage, brev fra Ronny M. Eliassen, datert 21.10.20

Plankart - Plan 2109 Detaljregulering for Tostemvegen mellom Fv47 og Tostemsvingen, M 1:1000

Gjeldende reguleringsplaner

Saksframlegg og saksprotokoll fra sluttbehandling av planforslaget, KST 21.09.20, sak 120/20

Planbestemmelser - godkjent 21.09.20

Vurdering naturmangfold og vannmiljø

Planbeskrivelse - godkjent 21.09.20

ROS - analyse

Tegningshefte_2019-11-20

VA rammeplan



Sakshandsamar: Bergitte Hatteland Flatebø

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
144/20	Hovedutvalg teknisk og miljø	08.12.2020

Plan 2077 - Detaljregulering for FV 547 - Medhaug - busslommer - 16/178 mfl

Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

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

SAKSFRAMSTILLING:

COWI AS har på vegne av Rogaland fylkeskommune utarbeidet forslag til reguleringsplan for plan 2077 Detaljregulering for FV 547 – Medhaug – busslommer – 16/178 mfl.

Formålet med planen er å tilrettelegge for bedre forhold for kollektiv transport, samt en mer trafiksikker ferdsel, økt tilgjengelighet og sikker kryssing for myke trafikanter. Planforslaget omfatter et areal på ca. 7,6 daa.

OVERORDNA PLANER:

Planforslaget omfatter arealer som i kommunedelplanen for Åkrehamn er vist til vei og boligbebyggelse.

GJELDENE REGULERINGSPLANER:

Planforslaget omfatter og grenser til arealer som ligger innenfor reguleringsplan 255 Sandane (vedtatt 22.11.88) i vest og 204 Mosbron/Medhaug (vedtatt 07.11.68) i øst. Området er i de gjeldende planene regulert til kjøreveg, gang-/sykkelveg, annen veggrunn og boligbebyggelse. En smal stripe av fylkesvegen er uregulert.

PLANFORSLAGET:

Generelt:

Planforslaget omfatter en vegstrekning med tilgrensende arealer på ca. 265 meter og ligger ca. 1,5 kilometer sør for Åkrehamn sentrum. Strekningen starter omkring 100 meter nord for krysset fv. 47 x Medhaugvegen og går 165 meter sørover, forbi avkjørsel til Åkrasanden. Planarbeidet omfatter regulering av gang- og sykkelveg, fortau og busslommer med leskur og sykkelparkering. Forslaget omfatter også omlegging av kryssområdet til Åkrasanden med parallelført fortau. I tillegg reguleres et strammere kryss enn dagens utforming av krysset fv. 47 x Medhaugvegen.

Den foreslåtte arealdisponeringen er i hovedtrekkene kjøreveg, fortau, gang- sykkelveg, annen veggrunn – grøntareal, kollektivholdeplass, leskur/plattformtak, samt boligbebyggelse og midlertidig anlegg- og riggområde.

Langs strekningen på 265 meter er det to busslommer som ikke er etter dagens standard. Planforslaget flytter og legger opp til oppgradering av busslommene med tilhørende anlegg for å sikre tilgjengelighet for alle brukere av kollektivnettet.

Innenfor planområdet er det to eksisterende kryss. Det ene krysset kobler sammen fylkesvegen med Medhaugvegen og Engvegen, det andre krysset er med adkomstveg til parkeringsplass for Åkrasanden. Krysset fv. 47 x Medhaugvegen er i dag et utflytende kryss og planen foreslår å stramme det inn for å oppnå en bedre utforming. Planen foreslår også en omlegging og justering av kryssområdet til Åkrasanden. Dette for å få regulert fortau fra busslomme i sørgående retning til parkeringsplassen. I tillegg tilpasses avkjørsler til to boliger langsmed adkomstvegen. Planforslaget er ikke tilpasset regulert veg sørover fra adkomstvegen. Karmøy kommune ser ikke for seg at enden av denne vegen, i et allerede utbygd område, blir realisert. Målet med foreliggende planforslag er å tilrettelegge for kollektivtrafikk, så regulering av forholdet sørover må eventuelt løses i forbindelse med en annen plan.

Langs østsiden av Fv. 47 går en parallell gang- og sykkelveg. Denne opprettholdes og føres videre sørover forbi krysset til Medhaugvegen. Fortau reguleres langs nordsiden av Medhaugvegen. Planforslaget tilrettelegger for gangkryssing fra gs-veg i øst til fortau/holdeplass i vest.

Arealer på eksisterende boligtomter langs veger er tatt med på bakgrunn av det midlertidige anleggsbeltet/siktsoner som skal vise underliggende formål. Det forutsettes at anleggstransport skal benytte midlertidig anleggsområde og regulert trafikkområde for å gjennomføre planen. Etter at anlegget er ferdigstilt, opphører det midlertidige reguleringsformålet, jf. reguleringsbestemmelser, og områdene skal i størst mulig grad tilbakeføres til samme standard som før tiltakene ble påbegynt.

Frisikt er i planforslaget lagt inn etter krav til Håndbok N100, samt kommunalteknisk norm for Karmøy kommune.

Det vises forøvrig til den vedlagte planbeskrivelsen.

Vann, avløp, overvann/flomvei:

Utbygging av kommunalteknisk anlegg som veg, vann - og avløpsnett skal kun skje i henhold til

godkjent teknisk plan. Avkjørsel og kryss til fv. 47 skal utformes i henhold til Statens vegvesens håndbok N100.

Sør for den vestlige delen av o_SKV2 (ned mot Åkrasanden) reguleres en hensynssone av hensyn til kommunale ledninger som ligger innenfor deler av området som reguleres til midlertidig anlegg- og riggområde og bolig.

Barn og unge:

I plan og bygningsloven av 2008 er det krav til ivaretagelse av barn og unges interesser i planleggingen styrket. Alle som fremmer planer skal ta hensyn til barn og unge i sin planlegging, og de må legge til rette for gode bomiljøer og gode oppvekst og levekår.

Hovedmålet for denne planen er å legge til rette for en mer trafiksikker ferdsel og kryssing for de myke trafikantene. Oppgradering/etablering av busslommer skal sikre tilgjengeligheten for brukere av kollektivnettet. Fortau skal sikre trygge ferdsel.

Planen vurderes som et positivt tiltak for barn og unge.

Folkehelse:

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

Hovedmålet med planen er å tilrettelegge for bedre forhold for kollektiv transport, samt en mer trafiksikker ferdsel, økt tilgjengelighet og sikker kryssing av veg for myke trafikanter.

Foreliggende plan er vurdert i forhold til dette punktet og vurdert til å ikke ville innebære negative konsekvenser i forhold til å ivareta befolkningens helse, risiko for økt kriminalitet eller sosiale helseforskjeller. Planforslaget vurderes som positivt for myke trafikanter og med tanke på at det tilrettelegger for bedre forhold ved valg av mer miljøvennlige reisemåter.

Naturmangfold:

Planområdet er allerede utbygd, det er ikke registrert forekomst av sjeldne arter eller naturtyper innenfor planområdet. Utbygging etter foreslått plan vil ikke påvirke naturmangfoldet i særlig grad.

Økonomiske konsekvenser:

Det er fra fylkeskommunen sin side ikke gjennomført anslag på prosjektet da det er ansett å ha så lav kostnad at det kommer under krav til anslag. Derfor er det ikke satt en nøyaktig kostnad enda, men det pågår en organisering for å få et anslag på prosjektet, sammen med plan 2076 og gjenstående arbeider på plan 2071 (andre kollektivprosjekt langs strekningen Fv 547 Vestre Karmøyveg).

Det reguleres oppstramming av kryss med de kommunale vegene Medhaugvegen og vegen ned til offentlig parkeringsplass ved Åkrasanden, med fortau. Fortau ned til parkeringsplassen er delvis opparbeid i senere tid, mens første del opp mot fylkesvegen mangler. I forbindelse med opparbeiding av nytt kryss med fortau kreves justering av adkomst til 2 boligeiendommer. Fortau langs Medhaugvegen er ikke opparbeid per i dag. Kommunen skal drifte disse fortauene, og må bidra til opparbeidelse dersom det skal skje i sin helhet i forbindelse med gjennomføring av tiltakene langs fylkesvegen.

Begge parter, Rogaland fylkeskommune og Karmøy kommunen, er tjent med at hele området som omfattes av planen kan bygges ut samtidig. Intensjonen fra fylkeskommunen sin side er å prøve å rigge opp et samarbeidsprosjekt som kan bygge alt, der kommunen også bidrar. Men hvis det ikke lar seg gjøre kan det bygges ut bit for bit. Da kan fylkeskommunen dele det opp i mindre prosjekt og

bruke trafikkisikkerhets midler eller kollektiv midler. Per i dag så har fylkeskommunen ikke finansiering til hele prosjektet.

SAKSBEHANDLING:

Forslag til reguleringsplan ble behandlet av hovedutvalg teknisk og miljø 1.gang i møte den 28.08.18. – sak 91/18, og følgende vedtak ble fattet:

Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1. gangsbehandling at forslag til detaljreguleringsplan 2077 for Fv47 – Medhaug – busslommer – 16/178 m.fl., datert 28.08.18, legges ut til offentlig ettersyn. Berørte grunneiere varsles, jf. plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.

Planforslaget har vært utlagt til offentlig ettersyn med frist for merknader satt til 31.10.18.

Følgende uttalelser er kommet inn etter offentlig ettersyn:

A: Offentlige myndigheter

1. Fylkesmannen i Rogaland 29.10.18
2. Statens vegvesen, region Vest 03.10.18
3. Direktoratet for mineralforvaltning 03.10.18
4. Rogaland Fylkeskommune, regionalplanavdelingen 14.09.18

B: Private og organisasjoner

1. Synnøve og Henrik Forsell 31.10.18
2. Rune Medhaug 31.10.18
3. Elia Aase og Helge Stonghaugen 28.10.18
4. Mariette og Kenneth Walland 30.09.18

De innkomne uttalelsene er vurdert og vedlagt.

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

KOMMUNALSJEF TEKNISK SIN VURDERING:

Som det fremgår av de innkomne uttalelser, har høringsrunden avdekket visse konflikter knyttet til arealbruken innenfor planområdet. Kommunalsjef teknisk viser til den etterfølgende gjennomgang av de enkelte uttalelsene.

Kommunalsjef teknisk sin konkrete vurdering av planen er at den samlet sett er et rimelig kompromiss mellom de ulike hensyn kommunen må ta når denne type arealbruk skal reguleres. I denne sammenheng viser kommunalsjef teknisk til at planens formål er å tilrettelegge for bedre forhold for kollektiv transport, samt en mer trafikkisikker ferdsel, økt tilgjengelighet og sikker kryssing for myke trafikanter.

Kommunalsjef teknisk viser til at foreliggende planforslaget er noe justert i forhold til planen som var utlagt til offentlig ettersyn, men hovedprinsippene er de samme. De viktigste endringene er beskrevet under i utsnitt fra forslagstillers oversendelse av planforslaget:

- Det første planforslaget la opp til å utvide fylkesvegen flere steder. I etterkant har vi sett at det vil ta u hensiktsmessig mye plass, og i det nye forslaget har vi valgt å tilpasse oss

eksisterende vegkanter.

- Begge busslommene er flyttet for å tilfredsstille krav i Statens vegvesen sin håndbok N100 angående avstand fra kryss. Busslommen på østsiden av fv. 547 er flyttet lengre nordover for å unngå konflikt med fotoboks, mens på vestsiden av fylkesvegen er busslommen flyttet lengre sørover. Busslommene har utbedringsstandard, og er utformet for å ta minst mulig areal av naboeiendommene.
- Gang og sykkelvegen langs busslommen i nordgående retning er regulert 3 m bred istedenfor 4 m, som det var i tidligere forslag.
- Eksisterende snarveg mellom gnr/bnr 16/56 og 16/242 er tatt med i reguleringskartet.
- Det er regulert inn deleøy i krysset mellom fv. 547 og Engvegen/Medhaugvegen.
- Annen veggrunn langs fylkesvegen er i noen områder snevret inn for å ikke beslaglegge mer areal enn nødvendig.
- Den kommunale vegen ned til speiderhuset ved Åkrasanden er justert noe i forhold til originalt planforslag, både for å tilpasse seg høyden på avkjørslene fra vegen og for å sørge for bedre svingradius i krysset med fylkesvegen.

Kommunalsjef teknisk vil anbefale at planen legges ut på begrenset høring. Ettersom det er såpass lenge siden planforslaget var 1.gangsbehandlet, vil det bli sendt til alle berørte grunneiere, ikke kun de som omfattes av endringene som er gjort i forbindelse med foreliggende planforslag. Dette da det eksempelvis kan være endring i eierforhold siden sist planen var ute til offentlig ettersyn. Videre vil den bli sendt til Statens vegvesen som fagmyndighet.

Kommunalsjef teknisk i Karmøy, 17.11.2020

Eiliv Staalesen
sign.

SAMMENDRAG AV UTTALELSER, SAMT ADMINISTRATIV VURDERING

Alle uttalelsene er i sin helhet vedlagt. Sammendraget gjengir hovedinnholdet fra uttalelsene, samt

1. FYLKESMANNEN I ROGALAND

Fylkesmannen har ingen vesentlige merknader til planen slik den fremstår i siste oversending.

2. STATENS VEGVESEN, REGION VEST

Planforslaget tilrettelegger for kollektiv - og trafikksikkerhetstiltak, og er utarbeidet av Statens vegvesen i samarbeid med Karmøy kommune. Finansiering og tidspunkt for gjennomføring er ikke avklart. Statens vegvesen har ingen merknader til planforslaget.

3. DIREKTORATET FOR MINERALFORVALTNING

Planen berører ingen kjente forekomster med viktige mineralske ressurser eller bergrettigheter. DMF har derfor ingen kommentar til at det reguleres som foreslått.

4. ROGALAND FYLKESKOMMUNE – REGIONALPLANAVDELINGEN

Fylkesrådmannen vurderer planforslaget å være et positivt tiltak for myke trafikanter og bedre fremkommelighet for buss, og underbygger dermed regionale interesser for å ivareta blant annet barn og unge, nullvekstmål og folkehelse.

Fylkesrådmannen vil benytte anledningen til å oppfordre kommunen til å vurdere løsninger for belysning i tilknytning til bussholdeplassene, spesielt i sammenheng med skoleveien. Å ha lys nok til å se og bli sett har stor betydning for trygghet, både i forhold til trafikksikkerhet og kriminalitetsforebygging. Utelyslamper bør belyse mer enn selve veien, men samtidig ikke virke blendende hverken for gående eller bilførere. Å sikre riktig belysning vil kunne være et godt tilskudd til planen, og kan etter fylkesrådmannens vurdering med fordel inkluderes i planbestemmelsene.

Forslagstiller sin kommentar:

Rogaland fylkeskommune, Planlegging og Utbygging Haugalandet ønsker av prinsipp ikke slike konkrete bestemmelser knyttet til belysning av veganlegget. Veganlegget vil bli bygget i samsvar med Statens vegvesen sine håndbøker som regulerer dette forholdet.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Kommunalsjef teknisk viser til forslagstiller sin kommentar.

5. SYNNEVE OG HENRIK FORSELL

Vi mener det blir belastende å få en busslomme inn på vår eiendom(16/56) og dette tar av vår parkeringsplass og tilkomst.

Vi ser heller ikke fornuften i å lede folk gjennom farlig kryss for å komme seg til bussholdeplass. Her er det mye mer naturlig å legge holdeplass sør for kryss eller lenger nord en forslag sier.

Ser at det også er skrevet at vi ikke blir berørt av støysone. Dette finner vi meget merkelig da rød støysone er illustrert gjennom vår stue/kjøkken i bolig.

Forslagstiller sin kommentar:

Plassering av busslomme er gjort ut ifra faglige vurderinger basert på trafiksikkerhet og trafikkavvikling. Tilrettelagt kryssing for fotgjengere er trukket inn i Medhaugvegen, som er en tryggere løsning for gående.

Ellers er planforslaget nå endret noe; fv. 547 er blant annet snevret inn, dette fører til mindre beslag av nærliggende eiendommer.

Prosjektet er et miljø- og trafiksikkerhetstiltak og slike tiltak utløser ikke krav om støyskjerming. Bakgrunnen for dette er at prosjektet ikke vil generere økt biltrafikk.

De grunneiere som blir mest berørt av planforslaget vil få tilbud om møte med Rogaland fylkeskommune og få innsyn i planen.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

I følge håndbok N100 skal busslommer plasseres nord for kryssområde for å ikke skape siktproblemer. Det reguleres gang - og sykkelveg langs østside av fylkesveg og dråpeøy med nedsenket kantstein for tilrettelegging av fotgjengerkryssing av Engvegen.

Kommunalsjef teknisk viser for øvrig til forslagstiller sin kommentar.

6. RUNE MEDHAUG

Viser til forslag detaljregulering som ligger ute til ettersyn. Her er vi berørt part som eier av bolig i Engvegen 41 – Gnr 16/ Bnr 242.

Vi stiller oss sterkt kritisk til forslaget som ødelegger vår eiendom. Tiltaket som er foreslått vil gi en enorm verdiforringing av vår eiendom/bolig. I tillegg vil boligen etter forslaget få en totalt ulogisk planløsning, tilkomst og inngang. Ser det også legges opp til at det i fremtiden vil bli tatt mer areal på østside for gang og sykkelsti. Viser til at det tidligere også er avgitt arealer fra denne tomten, og det virker ut som vår tomt er blitt gjenstand for å ta seg til rette.

Nevner noen momenter angående saken:

Innkjørsel/tilkomst

Denne blir bortimot ubrukelig. Det blir trangt å smygge seg forbi hjørne, og kommer ikke forbi med en litt større bil.

Garasje

Dobbel garasje blir bortimot ubrukelig. Innkjørsel til garasje er på vestsiden og her skal det mye til for å komme seg inn i garasje med bil. Dersom det står 1 bil parkert blir dette en krevende øvelse. (vi disponerer 3 biler og 1 tilhenger)

Parkeringsplass

Parkeringsplass blir ikke nok til eget bruk engang. Vi er en familie på 6 personer, og disponerer 3 biler samt 1 tilhenger. Parkeringsareal er pr i dag akkurat stort nok til at vi kan ha 1 besøkende dersom han parkerer bak tilhenger. Nye utforming vil føre til et parkeringsareal som er ubrukelig for vår familie.

Uteområder for fritid og rekreasjon

Eneste uteområde vi bruker ligger på vestsiden av huset. Her har vi beste solforhold og ligger skjermet mellom hus i øst og hekk mot nord og vest. Vi bruker forsvinner (sørsiden er eneste uteområde vi benytter)

Bokvalitet

Bokvaliteten for oss blir svekket. Det vil bli en helt annen situasjon

Verditap

Eiendom og bolig taper seg i verdi. Vi får mindre arealer tomt og ubrukelig tilkomst og inngangsparti. Busser som stadig står utenfor, gang og sykkelsti inne i hagen og parkeringsplass, uskjermet uteområde for privatliv og en vandalisert og uatraktiv tomt. Videre ser vi at det legges opp til gang og sykkelsti videre på østside av tomt, noe som ødelegger mulighetene for eventuelle vurderinger for ny bebyggelse på tomt. Dette er en meget viktig faktor for verdivurdering av Engvegen 41

Trivsel

Forslaget slik det ligger vil føre til at trivselen over vår bolig vil bli forsvinne. Det blir knepte uteområder, buss som står inne på vår parkeringsplass, sykkelstur inne på vår parkeringsplass med tilhørende aktivitet som ikke skjermer for vårt privatliv. Hekk må også fjernes slik at vi i realiteten får en "offentlig" hage og uteområde der hvor vi har vårt uteområde for fritid og rekreasjon.

Støy

Ser at det er vurdert skille mellom rød og gul støysonesone akkurat til kanten av kledningen på huset mitt!!!. Her krever vi uansett en ny uavhengig utredning for støykonsekvenser. Støy fra trafikk har til nå vært meget skjemmende for oss, og dette vil bli enda verre ved at busser vil bli stående nærmere hus og sykkel/gansti går inn i vår hage. På møte med Statens Vegvesen og Konsulentfirma i Kulturhuset på Åkra, ble det frontet klart og tydelig at Engvegen 41 ville bli omfattet av støytiltak i form av skjerming med støygjerde. Var dette BLØFF?

Hva med uteområder i rød sone? Skal ikke nye tiltak ivareta gjeldende lover og forskrifter?

Gjennomgangstrafikk

Det er utenfor enhver tvil at forslaget som er laget vil føre til mye mer gjennomgangstrafikk i fremtiden. Her vil alt bli oppfattet som offentlig og vi får persontrafikk, mopeder og tilhørende forsøpling inn i vår hage.

Ovenstående punkter er ikke uttømmende i saken.

Stiller meg også undrende til logikken ved å lede alle fotgjengere fra Wallandfeltet (som er det som har stor økt bebyggelse senere år) ned og forbi et farlig kryss og frem til buss. For oss så virker det til at en legger opp til farlige kryssninger, istedenfor å lede de utenom kryss og etablere busslomme lenger sør for utkjørsel til hovedvei. Her er det skjernet tilkomst helt frem til buss. Alternativt bør det være bedre å legge busslomme lenger nord en forslag.

Vi kan ikke akseptere forslaget som ligger. Dersom dette står seg krever vi å bli utløst i forhold til minimum markedsverdi før forslag/tiltak.

Ønsker tilbakemelding på når saken skal sluttbehandles og vil ha et eget møte når dette nærmer seg.

Forslagstiller sin kommentar:

De grunneiere som er mest berørt av planforslaget vil få tilbud om møte med Rogaland fylkeskommune og få innsyn i planen.

Planforslaget er nå endret noe; blant annet er fv. 547 snevret inn, dette fører til mindre beslag av nærliggende eiendommer. Videre er plassering av busslommen flyttet nordover, krysset ved Engvegen er snevret inn. Disse plangrepene medfører mindre beslag av den aktuelle eiendommen. I tillegg vil det bli gjort avbøtende tiltak for å få et godt skille mellom offentlig og privat sone.

Gang- og sykkelvegen nord for eiendommen reguleres for å synliggjøre eksisterende gangforbindelse i området. Dette medfører ikke endret bruk av området.

Prosjektet er et miljø- og trafikksikkerhetstiltak og slike tiltak utløser ikke krav om støyskjerming. Bakgrunnen for dette er at prosjektet ikke vil generere økt biltrafikk.

Erstatningsmessig forhold avklares med tiltakshavers grunnerverver ved nødvendig grunnerverv for gjennomføring av planen.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Kommunalsjef teknisk viser til forslagstiller sin kommentar.

7. ELI AASE OG HELGE STONGHAUGEN

Me er eigar av GNR 16, BNR 58. Me har utkøyrsel innanfor strekninga på 265 meter der det er planlagt endring av busslommer. Me har tillating for adkomst til vår boligtomt av 26.05.1966, og i 2011 fekk vår nabo 16/70 knytta seg til vår utkøyrsel. Me forutset at det arbeidet som nå skal gjerast ikkje endrar utkøyrsel for vår eigedom.

Når ein nå skal foreta ei ny regulering i området bør ein også sjå på området vest for oss, slik at det kan reflektere tillatinga som er gitt. Det vil seie at vegen som er teikna vest for 16/64, 16/70 og 16/58 blir tatt ut av planarbeidet. Dette området er i dag fullt utbygd og vil ikkje bli endra.

Forslagstiller sin vurdering:

Adkomst til eiendommen endres ikke som følge av planforslaget.

Planområdet er fastsatt for å kunne etablere de vegløsninger som fremgår av plankartet. Endring av gjeldende planer utenfor planområdet må gjennomføres som egne planprosesser.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Kommunalsjef teknisk viser til forslagstiller sin kommentar.

8. MARIETTE OG KENNETH WALLAND

Som eier av GNR 16, BNR 70, fikk vi i 2011 tillatelse til utvidet bruk av utkjørsel (benytte samme utkjørsel som 16/58). Videre ble det uttalt at denne løsningen ikke krever dispensasjon fra reguleringsplanen. Vi kan ikke se at argumentene for å gi slik tillatelse er endret og forutsetter dermed at arbeidet som nå planlegges med busslommer o.a. ikke endrer utkjørsel for 16/70 og 16/58.

Når en nå foretar ny regulering i området bør også området vest for oss omreguleres til å reflektere tillatelsen som er gitt, dvs. at veien som er tegnet i vest for 16/64, 16/70 og 16/58 tas ut av planarbeidet. Dette området er i dag fullt utbygd og vil ikke bli endret.

Basert på slik forutsetning har vi ikke spesielle kommentarer til planene.

En annen sak som bør vurderes ifm. arbeidene er å legge alt høyspent/luftspenn i bakken, også de vest for oss.

Forslagstiller sin kommentar:

Adkomst til eiendommen endres ikke som følge av planforslaget.

Planområdet er fastsatt for å kunne etablere de vegløsninger som fremgår av plankartet. Endring av gjeldende planer utenfor planområdet må gjennomføres som egne planprosesser. Det samme gjelder for høyspent/luftspenn utenfor planområdet.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Kommunalsjef teknisk viser til forslagstillers kommentar.

Vedlegg:

Plan 2077 - Planbestemmelser - Detaljregulering for Fv47, busslommer på Medhaug - 16178 mfl - detaljregulering

Oversiktskart

Plankart

Gjeldende reguleringsplaner

Plan 2077 - Planbeskrivelse - Fv547, busslommer på Medhaug - Detaljregulering

Vegplan og vegprofil

Vegprofiler

Normalprofil - snitt

Samlede merknader



Sakshandsamar: Bergitte Hatteland Flatebø

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
145/20	Hovedutvalg teknisk og miljø	08.12.2020

Plansak for offentlig ettersyn - Plan 2124 Detaljregulering for Årvoll sør - gnr 15/353 mfl

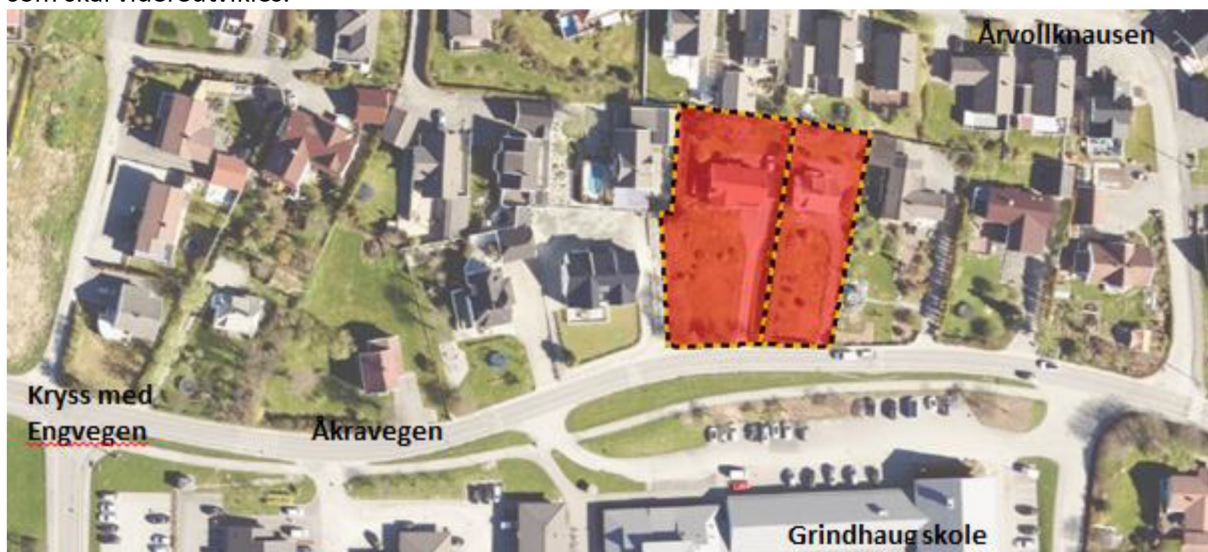
Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1. gangsbehandling at forslag til detaljreguleringsplan Plan 2124 for Årvoll sør - gbnr 15/353 mfl., datert 08.12.20, legges ut til offentlig ettersyn. Berørte grunneiere varsles, jf. plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.

SAKSFRAMSTILLING

RH Oppmåling har på vegne av Hellvik Hus Karmøy utarbeidet forslag til privat reguleringsplan for plan 2124 Detaljregulering for Årvoll sør – gnr 15/353 mfl. Planområdet ligger i Åkrehamn, like nord for Grindhaug skole.

Formålet med planen er å tilrettelegge for fortetting i form av bygging av leiligheter – lavblokk, andre typer konsentrert bebyggelse eller en kombinasjon av lavblokk og konsentrert bebyggelse. Planområdet omfatter et areal på ca. 3,9 daa, med utgangspunkt i tomtegrensene til 15/353 og 530 som skal videreutvikles.



Ortofoto – markeringen viser eiendommene som skal utvikles

OVERORDNA PLANER:

Kommunedelplan og kommuneplan

Planforslaget omfatter arealer som i kommunedelplanen er vist til boligformål. Kommuneplanen sier en tetthet på 3 boliger/daa.

Regionalplan for areal og transport på Haugalandet (ATP)

I henhold til ATP skal området ha en utnyttelse på 4-8 boliger/daa.

ATPs krav til uteopphold ligger på 30 m² per boenhet. Herav skal min. 150 m² være avsatt til lek.

EKSISTERENDE FORHOLD:

Reguleringsplan:

Området er regulert i plan 247 Årvoll vest (vedtatt 25.08.81), plan 2107 Fv. 47 Åkra sør – Veakrossen (vedtatt 01.07.19) og 211 Grindhaug (vedtatt 22.12.75), og avsatt til frittliggende og konsentrert boligbebyggelse, kjøreveg, fortau og gang-sykkelveg.

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

Veg og gang- sykkelveg:

Åkravegen ligger langs sørsiden av planområdet og er opparbeid med en bredde på 5 meter. Det er opparbeid gang- sykkelveg på ca. 2,5 meter langs sørsiden av vegen, fra kryss med Engvegen i vest. Vegen er ikke opparbeid i henhold til gjeldene reguleringsplan som har tosidig fortau.

Innenfor planområdet ligger 3 private avkjørsler mot Åkraveien, hvor en av dem er regulert men ikke opparbeid som snuhammer. Nord i planområdet ligger en påbegynt veistubbe som ender i vegen Årvollknausen. Denne er regulert til flere eiendommer, men som allerede har annen opparbeidet adkomst.

Vann og avløp

Det er etablert kommunale vann- og avløpsanlegg med tilkoblingsmuligheter i det omkringliggende området.

Eksisterende bebyggelse:

På eiendommene gnr 15/353 og 530 ligger i dag 2 eneboliger som skal rives, mens omkringliggende bebyggelse består av eneboliger og kjedehus.

PLANFORSLAGET:

Generelt:

Formålet med planforslaget er å tilrettelegge for bygging av lavblokk og konsentrert småhusbebyggelse som rekkehus og flermannsboliger på gnr 15/350 og 353. Planforslaget bygger på 2 ulike alternativ; Alternativ 1 som viser lavblokk kombinert med konsentrert småhusbebyggelse (10 + 2 enheter) og Alternativ 2 som viser konsentrert småhusbebyggelse (10 enheter). Fellestrekk for alternativene er ønske om fortetting, felles avkjørsel i form av kryss mot Åkravegen, felles leke- og uteoppholdsareal og felles renovasjonsareal. Begge alternativene oppfyller ATP's minimumskrav til tetthet på min. 4 boenheter/daa.

Etter ønske fra nabo i vest, fjernes regulert snuhammer på 15/529, da eiendommen og tilgrensende nabo på 15/413 har etablert adkomst. Videre er det regulert en adkomstveg nord for planområdet (fra Årvollknausen), som også tas ut da tilliggende bebyggelse allerede har etablerte adkomster.

Tilpasning til omkringliggende bebyggelse:

Planbeskrivelsen inneholder en estetisk redegjørelse fra arkitekt som argumenterer for den valgte type bebyggelsen i det allerede etablerte området. Redegjørelsen kommer med forslag til tiltak som vurderes til å gi en type bebyggelse som kan oppleves som godt tilpasset og integrert i det miljøet det skal oppføres i. Tiltakene konkretiseres gjennom følgende bestemmelser:

Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB)

§ 17 *Det skal legges vekt på arkitektonisk kvalitet både når det gjelder bebyggelse og uterom. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget og omkringliggende eksisterende bebyggelse med hensyn til material- og fargevalg.*

Innenfor området skal bebyggelsens plassering og materialbruk gi et inntrykk av å bestå av to sammensatte boligvolumer som er forbundet med et sentralt plassert trappe- og heisrom, dermed splittes bygget opp i forskjellige volumer, det skal være variasjon i fasaden slik at den ikke skal oppfattes som en stor monoton repeterende og lang bygningskropp. Øverste etasje skal være inntrukket og ha kledning som bryter med underliggende etasjer og samspiller med omkringliggende tak.

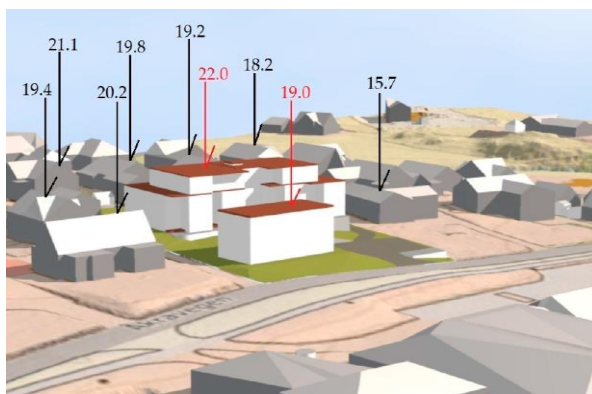
Blokken kan plasseres 4 meter fra nabogrenser mot øst og vest.

Underetasjen kan bygges 4 meter fra nabogrenser.

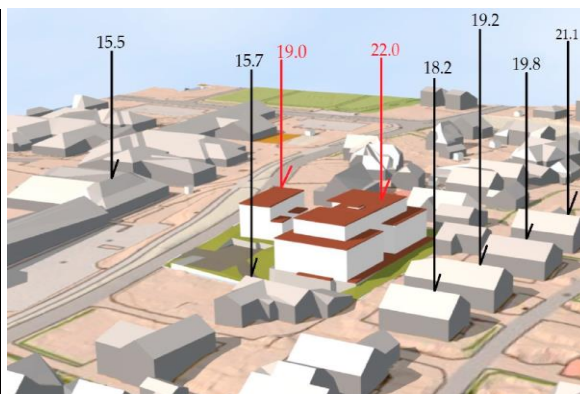
Fasade i 1. og 2. etasje mot nord-øst skal være inntrukket >6 m fra nabogrensen og >6.5 m fra nabogrensen i nord-vest.

Ved byggehøyder over 8 m fra gjennomsnittlig planert terreng, skal fasadens øverste etasje i nord-øst være trukket inn >8 m fra nabogrensen og >10,5m fra nabogrensen i nord-vest.

Øverste etasje skal ikke overgå 75 % av grunnflaten.



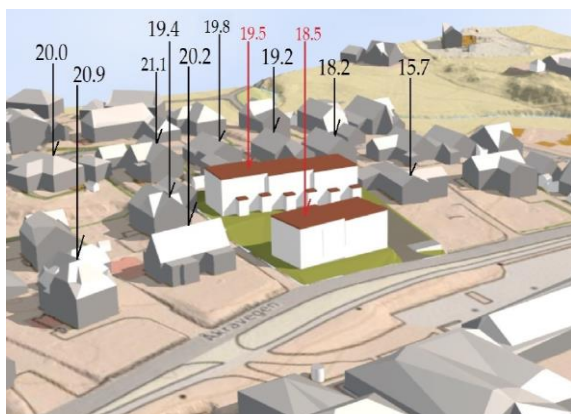
ALT 1 – Mulighetsvurdering fasade sørvest



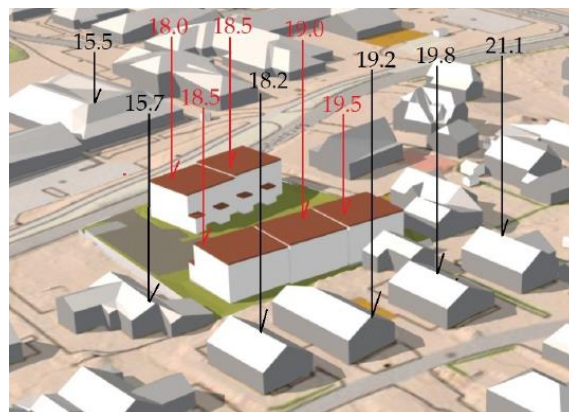
ALT 1 – Mulighetsvurdering fasade nordøst

Boligbebyggelse – Konsentrert småhusbebyggelse (BK)

§ 21 *Innenfor området skal bebyggelsens plassering og materialbruk gi et inntrykk av å bestå av flere sammensatte trappede boligvolumer, det skal være variasjon i fasaden slik at den ikke skal oppfattes som en stor, monoton, repeterende og lang bygningskropp. Trapping skal forekomme både i fasade så vel som i bebyggelsens høyde.*



Figur 30. – ALT 2 – Mulighetsvurdering fasade sørvest



Figur 31. – ALT 2 – Mulighetsvurdering fasade nordøst

Av hensyn til tilgrensende boliger nord for planområdet er det utarbeidet soldiagram. Solforholdene på de etablerte uteplassene er nesten like for både Alternativ 1 og 2. Soldiagrammet viser at det er gode solforhold for mer enn 50% av arealet ved begge alternativene ved vår/høst-jevndøgn. Under viser sol og skygge ved vårjevndøgn (21 mars kl. 15:00).



Blokkbebyggelse Alt. 1 - 21 mars kl. 15:00



Konsentrert Småhus Alt. 2 - 21 mars kl. 15:00

Uteoppholdsareal:

Kommunedelplanen sier at en skal forholde seg til ATP sitt krav om felles uteareal på 30 m² per boenhet. Herav skal min. 150 m² være avsatt til lek. For å sikre boligtetthet iht. ATP skal det oppføres min. >10 boenheter.

Det er avsatt et felles uteoppholdsareal på 300 m² (30 m² x 10 boenheter) sentralt i planområdet, med krav om minimum 150 m² nærlekeplass. Kravet til felles uteoppholdsareal varierer i løsning for Alternativ 1 og 2.

Blokkbebyggelse med to konsentrerte boliger utgjør 12 enheter, og derfor behov for felles uteareal som er større enn Alternativ 2 som har 10 konsentrerte boenheter. For å imøtekomme arealkravet sikrer planbestemmelsene at det ved etablering av over 10 enheter i blokkbebyggelsen må tillegges f_AUTE1 (fra BB/BK) 30 m² ekstra per boenhet.

Ved etablering av over 10 enheter i form av konsentrert bebyggelse er det vurdert at krav i planbestemmelsene om etablering av 30 m² privat uteareal, kan veie opp for at det ikke blir avsatt mer felles areal. I tillegg tillates det å lage gangvei til husene som beboerne kan anvende til nyttekjøring, men området skal normalt være avsperrt fra biltransport. Planbestemmelsene sier følgende for å hindre at arealet ikke skal kunne regnes som en del av fellesarealet *Opparbeidelsen av området skal ikke bære preg av at det tillates nyttekjøring, og ikke få redusert kvalitet av den grunn.*



Mulig situasjonsplan Alternativ 1



Mulig situasjonsplan Alternativ 2

Justering av Åkravegen og opparbeidelse av fortau:

Åkravegen er opparbeid med en bredde på 5 meter, med gang- sykkelveg på ca. 2,5 meter langs sørsiden av vegen, fra kryss med Engvegen i vest. Vegen er ikke opparbeid i henhold til gjeldene reguleringsplan som legger opp til en justering av vegen og tosidig fortau.

Selv om det i foreliggende planforslag er lagt inn fortau, som en videreføring av den allerede etablerte reguleringen i området, er det i planbeskrivelsen argumentert for hvorfor det skal være greit å avvike fra krav til opparbeidelse av Åkravegen med fortau i forbindelse med utbygging innenfor planområdet:

Løsning og tilpasning av kryss til eksisterende veg, kan tas i teknisk plan dersom Åkravegen ikke er opparbeidet iht. gjeldende plan når tiltak innenfor planområdet skal iverksettes. Etablering av fortau blir lite hensiktsmessig med tanke på at Åkravegen i gjeldende reguleringsplan er lagt lenger sør, og omlegging av veg og gang- sykkelveg er urimelig å kreve i forbindelse med det foreliggende planarbeid. Åkravegen er langs deler av planområdet regulert i plan for omkjøringsvegen, plan 2107 Fv. 47 Åkra sør – Veakrossen. Det er i forbindelse med planlagt opparbeidelse av omkjøringsvegen med tilhørende anlegg, ikke lagt til grunn at opparbeidelse av Åkravegen øst for kryss til legevakten blir en del av prosjektet. Kommunen har derfor i forbindelse med foreliggende planarbeid, vurdert at det er urimelig at det skal stilles krav til opparbeidelse av Åkravegen i henhold til gjeldende plan. Dette da vegen per i dag er opparbeid med gang- sykkelveg langs sørsiden og det i forbindelse med et stort prosjekt som omkjøringsvegen ikke er lagt opp til opparbeidelse i henhold til planen. Det påpekes at omlegging av kryss mellom Åkravegen og Engvegen i henhold til plan 2107, fra kryss med legevakten kan kobles på dagens etablerte veg videre østover. Det stilles i denne forbindelse spørsmålstegn ved om den planlagte justeringen av Åkravegen øst for kryss med legevakten er hensiktsmessig.

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

En fremtidig utbygging av området kan knyttes til offentlig ledningsanlegg i Åkravegen. Private ledninger legges i internvegen som kobles på det offentlige anlegget via kryss til Åkravegen. Her legges også ny brannkum. Det er i planbestemmelsene tatt med at fordrøyningsmagasin anlegges innenfor planområdet. Renovasjonspunkt er lagt inn i plankartet like innenfor kryss til Åkravegen.

Det er utarbeidet en skisse til teknisk plan som viser hvordan slik tilknytning i prinsippet kan løses.

Barn og unge:

I forhold til barn og unge så har planområdet en svært sentral beliggenhet med tanke på kort veg til både barneskole, ungdomsskole og videregående skole. Det er etablert gang- sykkelveg på sørsiden av Åkravegen, som det i forbindelse med utbygging vil bli opparbeid tilrettelagt krysningspunkt til.

Areal og transportplan for Haugalandet(ATP) sier at det skal tilrettelegges for 30 m² felles uteoppholdsareal per boenhet på terreng, hvorav 150 m² skal være nærlekeplass. For å imøtekomme kravet er det avsatt 0,3 daa fellesuteoppholdsareal sentralt i området med krav om at min. 150 m² skal etableres som nærlekeplass. (se vurdering under avsnittet *Uteoppholdsareal*).

Folkehelse:

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

Planområdet ligger nært opp til sentrum og andre nøkkelfunksjoner, og oppfordrer i så måte til gange, sykkel eller bruk av kollektivnettet. I forbindelse med utbygging vil det bli opparbeid tilrettelagt krysningspunkt fra planområdet til gang-sykkelvegen på sørsiden av Åkravegen. Dette legger til rette for lettere forflytning til fots og på sykkel fra planområdet enn dagens forhold.

ATP stiller krav til et minimum felles uteoppholdsareal på 30 m² per boenhet, noe som vurderes som oppfylt gjennom avsatt areal på 0,3 daa sentralt i området (se vurdering under avsnittet *Uteoppholdsareal*).

Naturmangfold:

Planområdet er utbygd i dag, og ligger innenfor et etablert boligområde. Det er ikke observert viktige naturtyper verken innenfor eller tilgrensende planområdet. Følgende planbestemmelse er innarbeidet:

§ 4 Dersom man under gjennomføring av planen støter på arter/miljø som er fredet/vernet etter naturmangfoldloven må kommunens naturforvalter straks varsles.

Kommunen har vurdert planen etter naturmangfoldlovens §§ 8-12, og kan ikke se at det er forhold som tilsier at planen ikke kan gjennomføres.

Økonomiske konsekvenser:

Planforslaget skal utføres i privat regi. Kommunen drifter per i dag Åkravegen med gang- sykkelveg, mens plankartet viser en justering av vegen og tosidig offentlig fortau (se avsnittet *Justering Åkravegen og opparbeidelse av fortau*). Planforslaget legger opp til at kommunen overtar områder markert som offentlige i plankartet, med planbestemmelser som sikrer at offentlige områder overdras 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 26.10.19.

Følgende uttalelser er kommet til oppstart av planarbeidet:

A: Offentlige myndigheter

1. Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen 11.10.19
2. Fylkesmannen i Rogaland 23.10.19

B: Private og organisasjoner

1. Torstein Lund 04.10.19
2. Per Lund, Egil Vikre, Berit Randal Vikre og Stig Even Søvik 23.10.19
3. Alf Erling Torsen 24.10.19

De innkomne uttalelsene er vurdert og vedlagt.

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

KOMMUNALSJEF TEKNISK SIN VURDERING:

Forslag til reguleringsplan følger i hovedtrekk opp kommunedelplanen for Åkrehamn. Videre legger planforslaget opp til en utbygging som regnes til å oppfylle krav i henhold til ATP med tanke på tetthet og krav til uteoppholdsareal.

Kommunalsjef teknisk ønsker å kommentere de to alternativene som planforslaget har skissert; Alternativ 1 som legger opp til blokkbebyggelse med 2 konsentrerte boliger og Alternativ 2 som kun legger opp til konsentrert bebyggelse.

Alternativ 1 vurderes som positivt for bomiljø med sin skisserte parkeringskjeller, fremfor at all parkering løses på terreng som i Alternativ 2. Grøntareal får en mer fremtredende rolle enn grått parkeringsareal. Videre vurderes Alternativ 1 som noe mer gjennomtenkt, med tanke på illustrasjoner og bestemmelser tilknyttet utformingen. Mot eksisterende bebyggelse i nord har alternativet en større avstand til bebyggelsen, til tross for at det åpner for en større byggehøyde. Soldiagram viser at de to alternativene gir ca. samme virkning på uteoppholdsarealene til tilgrensende eiendommer. Skisserte utomhusplaner viser større hagedybde for bebyggelse langs veg i Alternativ 1, samtidig som bebyggelsen fremstår bedre tilpasset dagens boliger av hensyn til størrelse og plassering. Det påpekes videre at planbestemmelsene åpner for at det kan etableres gangareal til bruk for nyttekjøring innenfor felles uteoppholdsareal. Planbestemmelsene sier *Opparbeidelsen av området skal ikke bære preg av at det tillates nyttekjøring, og ikke få redusert kvalitet av den grunn*. Løsningen kan nok fungere, men kommunalsjef teknisk vil fremheve at Alternativ 2 beslaglegger mer areal av denne typen enn Alternativ 1. At Alternativ 1 har skissert et høyere antall boenheter, uten at det vurderes å gå på bekostning av andre kvaliteter sammenlignet med Alternativ 2, vurderes som et pluss.

Samlet sett fremstår foreliggende planarbeid, som et planforslag som åpner for to ulike alternativ, hvor Alternativ 1 vurderes som bedre. Til tross for dette er kommunalsjef teknisk åpen for at planforslaget kan legges ut på høring i sin helhet, slik at ulike instanser og berørte parter kan komme med sine synspunkter.

Konklusjon:

På bakgrunn av det som er sagt over, vil kommunalsjef teknisk anbefale at hovedutvalg teknisk ved 1.gangsbehandling vedtar at forslag til reguleringsplan, datert 8.12.20, legges ut til offentlig ettersyn.

Kommunalsjef teknisk i Karmøy, 23.11.2020

Eiliv Staalesen
sign.

SAMMENDRAG AV UTTALELSER, SAMT ADMINISTRATIV VURDERING

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

OFFENTLIGE MYNDIGHETER

1. ROGALAND FYLKESKOMMUNE - REGIONALPLANAVDELINGEN

Fylkesrådmannen er positiv til en høyere arealutnyttelse med en større variasjon i boligstrukturen i det sentrumsnære området, i tråd med ATP planen for Haugaland.

For å bevare eksisterende, og tilføre nye bo- og nærmiljøkvaliteter er det i planprosessen viktig å sikre og/eller bevare:

- God og attraktiv fremkommelighet til fots og sykkel samt gode bo- og nærmiljøkvaliteter til ulike brukergrupper (inkludert universell utforming).
- God byggeskikk og estetikk, dvs. god inn-/ og tilpassing av de nye bygningene til de eksisterende boliger for å bevare/skape identitet, gode sol- og klimaforhold.
- Barn og unges interesser

Forslagstillers vurdering:

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

Det er lagt inn arealformål for fortau for å gjøre fotgjengere langs veibanen sikrere. *Angående tilrettelegging av fortau se KAP 5.7.1*

Det er lagt inn bestemmelse som trekker øverst etasje i boligblokker inn 2 meter, når man overgår 8 meter høyde.

Det er lagt inn bestemmelser for å sikre gode Solforhold for alle uteareal.

Barn og unges interesser er dekket gjennom bestemmelse for Lek- og Uteareal.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Kommunalsjef teknisk viser til saksframstillingens overskrifter *Tilpasning til omkringliggende bebyggelse, Uteoppholdsareal, Justering av Åkravegen og opparbeidelse av fortau, Barn og unge, Folkehelse, samt Kommunalsjef teknisk sin vurdering.*

2. FYLKESMANNEN I ROGALAND

Støy

Planområdet grenser til Åkraveien noe som gjør at det er et støyutsatt område, det er derfor nødvendig at det foretas støymåling og at støydempende tiltak iverksettes i tråd med Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging

(T-1442/2016).

ROS

I ROS-analysen bør elementer knyttet til elveflom belyses nøye med tanke på økende hyppighet og intensitet av ekstrem nedbør som følge av klimaendringene, overvannshåndtering er spesielt viktig i dette perspektivet for å hindre negativ påvirkning på omgivelsene. Trafikkproblematikk må også vies ekstra oppmerksomhet siden planområdet grenser til en trafikkert vei.

Barn og unge

Med tanke på barn og unges behov for lek vises det til KDP Åkrehamn sin lekeplassnorm, det er viktig at denne blir fulgt, og at lekeområdet gis en plassering skjermet fra veien både på grunn av støyproblematikk og sikkerhetshensyn.

Utnyttelsesgrad

Både kommuneplanens arealbestemmelser og Regionalplan Haugalandet legger opp til en relativt høy utnyttelse av området. Kommuneplanens arealbestemmelse legger opp til minimum 3 boliger per daa og Regionalplan Haugalandet legger opp til mellom 4-8 boliger per daa. Fortetting i dette området er også i tråd med Statlige retningslinjer for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging. Fylkesmannen minner om at disse bestemmelsene og retningslinjene skal legges til grunn for det videre planarbeidet.

Forslagstillers vurdering:

Merknaden fra Fylkesmannen i Rogaland er tatt i betraktning.

Støy

Det er utført støymåling langs Åkraveien og det blir lagt inn bestemmelse for å sikre støydempende tiltak iht. kravene i T-1442/2016.

ROS

ROS analysen kontrollerer elveflom, ekstremnedbør, og trafikkproblematikken.

Flomsone Elv

Flomsone kontroll se KAP 4.2.3 Flom/overvann.

Barn og unge

Det er satt bestemmelser om etablering av lekeplass iht. ATP.

Utnyttelsesgrad

Planforslaget legger opp til 4 bol/da iht ATP.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Kommunalsjef teknisk viser til forslagstillers sin vurdering, samt egen vurdering av uttalelsen fra fylkeskommunen.

PRIVATE OG ORGANISASJONER

1. Torstein Lund

Ber om snuhammer i forbindelse med felles avkjørsel på gnr./bnr. 15/529 og 2365 blir fjernet i reguleringsplan som lages ellers ingen anmerkning.

Forslagstillers vurdering:

Din merknad er tatt med i planen og snuhammer med vei, er redusert til avkjørsel.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Kommunalsjef teknisk viser til følgende avsnitt fra planbeskrivelsen:

5.7.2 Snuhammer mot vest

Det er ønsket at man fjerner regulert snuhammer ved avkjørselen til Åkravegen 50 og 52 siden denne ikke opparbeidet og boligen og avkjørsel er etablert. Renovasjons avd. ved Karmøy kommune, ønsker ikke å kjøre inn på private veier for kun 1-2 boliger, men i slike tilfeller er det foretrukket å ha tilgang til renovasjonspunkt max. 5m fra offentlig vei, lik dagens løsning. Dagens beboere har egne renovasjonspunkt nært boligen og triller søppeldunkene ned til veien ved henting av søppel.

2. Per Lund, Egil Vikre, Berit Randal Vikre og Stig Even Sjøvik:

Vi ønsker at vegen som er inntegnet ved våre eiendommer, og som ender ut i Årvollknausen blir regulert vekk, og at grensene blir justert slik at arealet blir en del av de respektive eiendommene som markert på vedlagt skisse

Forslagstillers vurdering:

Deres merknad er hensyntatt i planarbeidet og veien er fjernet. (se KAP 5.1.)

Eventuelle grensejusteringer må avklares med eier av veiarealet, etter dette detaljplanforslaget er vedtatt.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Kommunalsjef teknisk viser til følgende avsnitt fra planbeskrivelsen:

5.7.3 Avkjørsel mot nord

Planforslaget tilrettelegger for fjerning av innregulert avkjørsel mot nord som ikke er opparbeidet, den har ingen hensikt lenger ettersom denne detaljplanen tilrettelegger for avkjørsel sør mot Åkravegen, og bebyggelsen rundt veien er allerede etablert med eksisterende avkjørslr.

Det er samlet enighet fra tiltakshaver og de tre eierne av 14/44, 45 og 46 at til tross for at det i dag er laget en liten veistubbe på 15m, er den allikevel ikke ønsket (se KAP 2.3 – Merk. 3). Dagens renovasjonsløsning for boligene mot nord, består av private søppel punkt med tilkomst <5m fra veien Årvolknausen, og dette er innenfor ønskene fra renovasjons avd. ved Karmøy kommune.

3. Alf Erling Torsen:

Vi ser at foreløpig planavgrensning (I varsel om oppstart) viser at deler av vår eiendom er berørt av planarbeidet, dette gjelder sørvestlige hjørne og hele nordligste delen av tomta.

I telefonsamtale er det opplyst at det i planarbeidet legges opp til at utkjørsel skal være til Åkravegen og at det ikke vil være utkjørsel mot nord. Varslet planavgrensning mot nord vil derimot være for å regulere bort vegareal som er regulert i gjeldene plan, men som ikke er opparbeidet.

Berørt område i sør-vest vil være for å hensynta krav til siktsoner fra ny utkjørsel og at denne vil kunne berøre vår tomt.

Vi har ingen bemerkninger til at veg mot nord reguleres bort og antar at regulerte byggegrenser da også utgår. Vedrørende siktzone som kan berøre vår eiendom gjør vi oppmerksom på at det i dag er etablert gjerde langs vegen og som ikke tilfredsstiller krav til høyde innenfor en evt. fremtidig siktzone. Vi forutsetter derfor at man plasserer utkjørsel så langt mot vest at siktzone ikke berører vår eiendom.

Vi ber om at dette blir hensyntatt i det videre planarbeidet og ønsker lykke til.

Forslagstillers vurdering:

Deres merknad er hensyntatt i planarbeidet og planlagt nytt avkjørsel flyttes vest og påvirker ikke tomten deres. (Se KAP 5.7.1).

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Kommunalsjef teknisk viser til forslagstillers sin vurdering.

Vedlegg:

Plan 2124 - Planbestemmelser - Detaljregulering for Årvoll sør

Rapport - Støy-AKU-01 rev0 10978500 dat. 19.05.2020 utarbeidet av Brekke & Strand Akustikk AS.

Oversiktskart

Plankart 2124-hm1

Gjeldende reguleringsplaner

Plan 2124 - Planbeskrivelse - Detaljregulering for Årvoll sør

Rapport - Støy-AKU-01 rev0 10978500 dat. 19.05.2020 utarbeidet av Brekke & Strand Akustikk AS.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Diverse - Skisse til teknisk plan Årvoll sør

Diverse -BEREGNING AV POTENSJELL VANNMENGDE TILGJENGELIG TIL BRANNSLOKKING

Diverse - estetisk redegjørelse

Illustrasjon - Utomhusplan- Alt1 - A3L

Illustrasjon - Utomhusplan- Alt2 - A3L

ILLUSTRASJON_Alternativ1_bebyggelse

ILLUSTRASJON_Alternativ2_bebyggelse

Illustrasjon- SNITT - ALT 1

Illustrasjon - SNITT - ALT 2

Diverse- Sol-skyggediagram_ALT1_Åkravegen54-66

Diverse - Sol-skyggediagram_ALT2_Åkravegen54-66

Diverse- Kartlegging av fremmede arter Åkravegen 54-56

Samlede merknader



Sakshandsamar: Aage Steen Holm

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
146/20	Hovedutvalg teknisk og miljø	08.12.2020
	Kommunestyret	

Plan 3047 - Sluttbehandling - Øvre Østremneset - 66/2 mfl. - Detaljregulering

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

1. Kommunestyret vedtar detaljregulering for plan 3047 Øvre Østremneset – 66/2 mfl. med tilhørende reguleringsbestemmelser (vist på kart sist datert 08.12.20), jf. plan- og bygningslovens § 12-12.
2. Planen kunngjøres og grunneiere og rettighetshavere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-12.

Saksutredning

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

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

OVERORDNA PLANER:

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

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

EKSISTERENDE FORHOLD:

Reguleringsplan:

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

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

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

Det er ikke etablert vann eller avløp innenfor planområdet. Det er tilkoblingsmuligheter nordøst for planområdet, ved T-krysset i Ivar Åsens veg og langs Per Sivles veg i øst.

Haugaland Kraft har eksisterende strømnnett innenfor planområdet.

Annet (eksisterende bebyggelse mv.):

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

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

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

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

PLANFORSLAGET:**Generelt:**

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

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

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

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

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

- Legger til rette for en gjennomgående g/s-vei fra Per Sivles veg i øst til

Avaldsnesvegen i vest (siste del er allerede regulert og ikke en del av denne planen). Frem til boligområdet lenger vest blir omregulert og utbygd, vil regulert fortau i vest (F2) kun bli opparbeidet som en 2 meter bred grusvei. Dette gjør blant annet at skoleelever på Østremneset lettere kan gå til Kopervik skole, beliggende på vestre side av Østrembrua

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

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

Det vises forøvrig til den vedlagte planbeskrivelsen.

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

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

Barn og unge:

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

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

Folkehelse:

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

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

Planen vil med dette bidra til økt folkehelse for befolkningen i nærområdet.

Naturmangfold:

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

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

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

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

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

Økonomiske konsekvenser:

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

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

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

Avvik fra kommunale, regionale og statlige normer:

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

- G/s-vei (GS1 og 2) tillates med stigning opp til 10 %, mens normen tilsier maks 8 %

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

SAKSBEHANDLING:

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

Følgende uttalelser er kommet til oppstart av planarbeidet:

A: Offentlige myndigheter

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

6. gangsbehandling

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

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

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

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

A: Offentlige myndigheter

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

De innkomne uttalelsene og vurdert i saksfremlegget i HTM-sak 48/20 den 28.04.20:

Lenke: <https://www.karmoy.kommune.no/moteplan/sak/181611/>

2. gangsbehandling

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

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

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

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

A: Offentlige myndigheter

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

B: Private merknader

- | | |
|-----------------------------|----------|
| 1. Beboere på Østremneset | 21.06.20 |
| 2. Østremtoppen velforening | 19.06.20 |

De innkomne uttalelsene og vurdert i saksfremlegget i HTM-sak 110/20 den 13.10.20:

Lenke:

https://innsyn.karmoy.kommune.no/innsyn_karmoy/wfinnsyn.ashx?response=journalpost_detaljer&journalpostid=2013011818&

3. gangsbehandling

Et revidert forslag til reguleringsplan ble behandlet av hovedutvalg teknisk og miljø 3. gang i møte den 13.10.20 – sak 110/20, og følgende vedtak ble fattet:

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

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

A: Offentlige myndigheter

- | | |
|--|----------|
| 1. Rogaland fylkeskommune – regionalplanavdelingen | 12.11.20 |
| 2. Fylkesmannen i Rogaland | 09.11.20 |
| 3. Statens vegvesen | 16.11.20 |

B: Private merknader

- | | |
|---------------------------|----------|
| 1. Kjell Kristian Mydland | 20.10.20 |
| 2. Gudrun Stol | 30.10.20 |

De innkomne uttalelsene er vedlagt.

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

RÅDMANNEN SIN VURDERING:

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

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

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

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

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

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

Det foreliggende forslag til reguleringsplan er et ledd i gjennomføringen av kommune(del)planen for Karmøy. Rådmannen kan ikke se at det til nå i saksbehandlingen er avdekket forhold som skulle tilsi at planen ikke kan egengodkjennes av kommunestyret.

Merknadene som kom i siste høringsrunde, har resultert i to presiseringer i planbestemmelsene. I tillegg er merknader fra Statens vegvesen og en privat ikke blitt fulgt opp i denne planen. Da det er kommet inn merknader av en viss betydning, fremmes derfor planen først til hovedutvalg teknisk og miljø før sluttbehandling i kommunestyret. For endringer og merknadsbehandling, se «Sammendrag av uttalelser» bakerst i saksfremlegget.

På bakgrunn av det som er sagt over, vil rådmannen derfor anbefale at kommunestyret vedtar at forslag til reguleringsplan, datert 08.12.20, vedtas.

Rådmannen, 24.11.2020

Vibeke Vikse Johnsen
sign.

SAMMENDRAG AV UTTALELSER, SAMT ADMINISTRATIV VURDERING

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

1. ROGALAND FYLKESKOMMUNE - REGIONALPLANAVDELINGEN

Planområdet ligger på Østremneset i Kopervik. Planområdet har i dag atkomst fra nord via Per Sivles veg. Gjeldende reguleringsplan 317 for Østremneset viser klart at hele planområdet er tenkt gitt atkomst fra nord.

Avaldsnesvegen starter i vest i et svært dårlig kryss med fv. 511, Avaldsnesvegen. Vegene betjener noen få bolighus, og har form som en felles avkjørsel. Mellom Avaldsnesvegen og atkomstveg gjennom planområdet (plan 3047) fra Per Sivles veg er det regulert en gangatkomst.

Gjennom store deler av behandlingen av plan 3047 for Øvre Østremneset har ovennevnte vært en forutsetning. Ved høring 18.05.2020 skjedde det en endring uten at dette ble tydelig omtalt. Atkomstvegen gjennom planområdet ble forlenget fram til regulert veg, Avaldsnesvegen. Når begge veger er ferdig opparbeidet, vil det dermed åpnes mulighet for gjennomkjøring om ikke andre tiltak iverksettes.

Krysset mellom fv. 511 og Avaldsnesvegen er som nevnt svært dårlig, og både siktforhold og stigning på Avaldsnesvegen gjør at krysset ikke tåler mer trafikk. En utbedring/ombygging av krysset ville blitt svært omfattende, og ville medført behov for riving av flere boliger. Dette vurderes å være lite gjennomførbart. Løsningen må derfor være sikre at det ikke åpnes for mulighet for gjennomkjøring.

I tidligere saksdokumenter framkommer bl.a. følgende: «Inntil boligområdene vest for planområdet bygges ut (og omreguleres), vil ikke kjørevei og fortau (KV2 og F2) bygges ut. Det er rekkefølgekrav om at det anlegges en 2 m bred grusvei på denne strekningen. Bakgrunnen er både å unngå store kostnader for en strekning som økonomisk skal belastes et annet byggeområde, men også fordi det ved omregulering i vest kan være aktuelt å se på noe justering av veitrase mv.»

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

Ovennevnte er positivt såfremt ikke løsningen åpner for kjøring ut på fv. 511 via Avaldsnesvegen.

Dette forholdet kan løses enten ved at atkomstvegen gjennom plan 3047 og Avaldsnesvegen ikke møtes slik som i gjeldende plan 317, eller ved at det settes opp et fysisk stengsel. Stengselet kan plasseres nær fv. 511 slik at krysset/avkjørselen stenges helt og alle boliger vil måtte kjøre nordøstover til Per Sivles veg, eller rett øst for eiendommen 66/21. Sistnevnte vil medføre at eksisterende boliger langs Avaldsnesvegen med unntak av eiendommen 66/20 i framtida fortsatt vil måtte benytte dagens atkomstløsning.

Det aller viktigste i denne sammenheng vil være fysisk å hindre gjennomkjøring slik at krysset fv. 511 x Avaldsnesvegen får mer trafikk. En eventuell merbelastning i dette krysset vurderes av oss å være trafiksikkerhetsmessig uforsvarlig. Med bakgrunn i ovennevnte gir vi sterkt faglig råd om å avslutte kjøreveg o_KV2 litt lenger øst, og slik at det kun åpnes for gi s-vegtrafikk videre mot Avaldsnesvegen, tilsvarende gjeldende plan 317.

Alternativt kan det legges inn en rekkefølgebestemmelse som sier at det ved etablering av o_KV2 vestover, skal settes opp et fysisk stengsel som hindrer gjennomkjøring ut på fv. 511 via Avaldsnesvegen.

Da veg o_KV2 reguleres i denne planen, er det viktig at dette forholdet avklares på nåværende tidspunkt ved behandling av plan 3047.

Rådmannens sin vurdering:

Rådmannen ser at slik planforslaget er utformet, kan det føre til at det åpnes opp for gjennomkjøring fra fylkesveien via Avaldsnesvegen og ny plan til Per Sivles veg. Det har selvfølgelig aldri vært intensjonen, da kommunen er helt enig i at utkjørselen fra Avaldsnesvegen mot fylkesveien er trafikkfarlig.

Det settes derfor inn et nytt rekkefølgekrav slik som foreslått:

§ 53 (ny): KV2 skal ikke åpnes for gjennomkjøring mellom Per Sivles veg og Avaldsnesvegen før dagens utkjørsel til Avaldsnesvegen (VEG P i plan 317) er stengt. Inntil dette skjer ved omregulering, skal det plasseres en veibom over KV2. Gående/syklende kan passere.

Kommunen har sendt forslag til nytt rekkefølgekrav til Rogaland fylkeskommune og fått bekreftet at ordlyden er dekkende for å imøtekomme faglig råd.

2. FYLKESMANNEN I ROGALAND

Planforslaget imøtekommer de faglige rådene vi hadde ved forrige høring. Fylkesmannen har ingen ytterligere merknader.

Rådmannen sin vurdering:

Tas til etterretning.

3. STATENS VEGVESEN

Vi viser til vår uttale av 29.11.18 og 25.06.20 «Regulert sikt i gjeldene plan er 4x45 m. I henhold til vegnormalen er kravet til sikt i krysset 10x54 m. Statens vegvesen gir faglig råd om å stille rekkefølgekrav til utbedring av sikt fra Per Sivles vei til Fv. 511, før utbygging av boliger i området» Vi kan ikke se at det er stilt krav til utbedring av sikt i rekkefølgebestemmelsene, og ber om at dette tas inn i planbestemmelsene. Dette av hensyn til forventet Ådt i krysset, som klart vil overstige 500

kjøretøy, jf. vår uttalelse fra 29.11.18. Plan 3047 legger til rette for ytterligere flere boliger, enn da vi kom med vår uttale - 29.11.18 og 25.06.20.

Rådmannens vurdering:

Rådmannen viser til tidligere svar angående sikt i krysset Per Sivles veg/Avaldsnesvegen (fv. 511). Plan 3010 som i dag har regulert frisikten i krysset med 4x25 m, ble vedtatt i 2013, et planarbeid som var initiert av Samferdselsseksjonen i Rogaland fylkeskommune. Allerede den gang var trafikken på Per Sivles veg langt over 500 ÅDT. Likevel ble det ikke – verken regulert – eller opparbeidet større frisikt enn 4x25 m i krysset. Kommunen har gjennom hele planprosessen ment at utbyggingen i planområdet utgjør så liten økning av dagens ÅDT at det vil være et urimelig rekkefølgekrav å sette. Opparbeidelse av ny frisikt vil kreve en endring i en annen reguleringsplan, samt sannsynligvis sanering av et eksisterende bolighus.

I forbindelse med revisjon av kommuneplanens arealdel bør det imidlertid vurderes om fremtidig utbygging i bydelen med adkomst via Per Sivles veg bør ha et rekkefølgekrav til bedre frisikt. Her må det også vurderes hvilke områder som ev. vil kunne utbygges i et slikt omfang at dette vil være et rimelig krav, eller kommunen må selv vurdere om dette må bli en kommunal oppgave.

4. KJELL KRISTIAN MYDLAND

Det er viktig at håndtering av overvann fra regulerte veiarealer og eiendommer blir tatt hånd om og ledet ut i et godkjent ledningsnett for overvann. Kanskje en selvfølge, men grunnen til at jeg nevner dette spesielt er at det allerede er knyttet store utfordringer til at overvann fra omkringliggende eiendommer ledes ned mot gnr./bnr. 66/1 og 66/31. Dette førte senest i oktober 2019 til oversvømmelse og store skader på leilighet i Avaldsnesvegen 22, samt utvasking av vei på 66/1.

Rådmannen sin vurdering:

Planlagt boligareal vil ha avrenning mot nord eller øst, og ikke mot vest til gnr. 66/1 og 66/31. Unntaket er vei KV2 med tilhørende anlegg (fortau, veiskulder), og ev. midlertidig grusvei før KV2 anlegges. For både vei og grusvei er det krav om teknisk plan, der det skal fremgå hvor flomvei skal gå. Det vil være lite overvann/flomvann som skapes for denne veien, men for å være sikker på at dette ikke blir et ytterligere problem for eiendommene i vest, legges det til en ekstra presisering i § 2 Fellesbestemmelser (endring markert med fet skrift):

§ 2: Utbygging av kommunalteknisk anlegg som veg, vann, avløpsnett, to stier i FRI1 og

midlertidig 2 m bred grusvei innenfor KV2, skal kun skje i henhold til godkjent teknisk plan. Det skal også lages teknisk plan for fellesarealer slik som internveier, lekeplass og renovasjonspunkt. I søknad om godkjenning av teknisk plan skal det også fremgå hvor flomvei skal gå, og hvordan brannvannsdekning blir ivaretatt. Teknisk plan skal godkjennes av Karmøy kommune. **KV2 med tilhørende anlegg, samt midlertidig grusvei, må ikke belaste andre eiendommer med økt overvann eller flomvann.**

Med denne presiseringen vil hensynet bli ivaretatt ved godkjenning av teknisk plan.

1. GUDRUN STOL

Eier per dags dato Wergelandsgate 8. Inn til boligen er det en veldig smal vei. Husene som er tilknyttet denne veien, har ikke egen parkering, og parkerer i gaten. Dette gjør tilkomsten enda vanskeligere. Ser det som gunstig å knytte seg til den nye veien som er tegnet inn i den nye reguleringsplanen.

Er også i kontakt med eiere av eiendom 66/143, for å undersøke muligheten om en felles utkjøring til den nye veien.

Rådmannen sin vurdering:

Det er flere eiendommer som potensielt kan ha adkomst til den nye veien gjennom plan 3047 mot nord. Dette gjelder både gnr 66/144, 66/143 og flere eiendommer mot vest. Teoretisk kan også ytterligere eiendommer videre sørover langs Wergelands gate eller Professor Seips veg kunne få regulert adkomst via ny adkomstvei i nord. Adkomst til disse eiendommene må i så fall krysse et regulert fortau, og administrasjonen vil, dersom dette anses som en god løsning, anbefale en felles utkjørsel til flere eiendommer.

For å kunne ta stilling til en tilknytning mot nord, må det gjøres en helhetlig vurdering av hvor mange eiendommer som skal kunne få adkomst via denne veien, uten at det vil påføre krav om mer fortau, utbedring av kryss Per Sivles veg/Avaldsnesvegen (fylkesvei) mv. Spørsmålet må utføres som eget planarbeid (ny plan, ev. planendring), og vil ikke bli behandlet gjennom denne plansaken, da nåværende planarbeid ikke omfatter disse områdene og ikke har tatt stilling til dette underveis i planarbeidet.

Vedlegg:

Planbestemmelser 3047

Oversiktskart

Plankart 3047

Gjeldende reguleringsplan

Gjeldende kommuneplan - utsnitt

Planbeskrivelse 3047

Illustrasjoner - situasjonsplan mv.

Illustrasjoner - Revidert situasjonsplan med 25 boenheter

Diverse - fagnotat brannkonsept BB1 Firesafe

Uttalelse samlet ved 3. gangs offentlig ettersyn



Dato:
27.11.2020
Arkivsak-ID.:
20/27595
JournalpostID:
20/56865

Sakshandsamar: Elin Davidsen

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
147/20	Hovedutvalg teknisk og miljø	08.12.2020

Samlesak for referatsaker

Underliggende saker:

007/20, Protokoll - Hovedutvalg teknisk og miljø - 03.11.2020



KARMØY KOMMUNE

Dato:
06.11.2020
Arkivsak-ID.:
20/26391
JournalpostID:
20/53215

Sakshandsamar: Elin Davidsen

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
007/20	Hovedutvalg teknisk og miljø	08.12.2020

Protokoll - Hovedutvalg teknisk og miljø - 03.11.2020



KARMØY KOMMUNE

Dato:
27.11.2020
Arkivsak-ID.:
20/27595
JournalpostID:
20/56867

Sakshandsamar: Elin Davidsen

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
148/20	Hovedutvalg teknisk og miljø	08.12.2020

Samlesak for spørsmål