



Innkalling

Utvalg:	Hovedutvalg teknisk og miljø
Møtested:	Teams
Dato:	16.02.2021
Tid:	Kl. 17:00

Forfall med kortfattet begrunnelse og eventuelle habilitetsspørsmål meldes snarest til møtesekretær på valg@karmoy.kommune.no eller på telefon 52 85 74 21 / 19 / 22.

Varamedlemmer møter kun etter nærmere avtale med sekretariatet.

I forkant av møtet blir det følgende befaringer:

Sak 12/21: Nybygg enebolig gnr. 5/161 – Skippervegen 1, Veia - klagesak
Oppmøte Skippervegen innenfor tidsrommet kl 1530-1550

Sak 13/21: Nybygg enebolig Gnr. 12/180 - Sevland -klagesak
Oppmøte ved Lisavegen 12 innenfor tidsrommet kl 1600-1620

Saksliste

Sak nr.	Sakstittel
008/21	Budsjett 2021 - Teknisk etat
009/21	Handlingsplan for folkehelse 2021-2023
010/21	Leve hele livet i Karmøy (2021-2023)
011/21	Reiselivsplan 2021-2024
012/21	Vedtak i klagesak - Nybygg enebolig - gnr. 5 bnr. 161 - Skippervegen 1
013/21	Vedtak i klagesak - Nybygg enebolig - gnr. 12 bnr. 180 - Sevland - klage på vilkår i rammetillatelse
014/21	Gnr. 21 bnr. 17 - riving og nybygg enebolig og garasje - Stavagarden - klagebehandling
015/21	Vedtak i klagesak - Påbygg - gnr. 4 bnr. 232 - Austre Veaveg 190
016/21	Vedtak i klagesak - Riving bygg og nybygg tomannsbolig med forretning - gnr. 15 bnr. 251 - Sjøenvegen 42
017/21	Vedtak i klagesak - Nybygg, våningshus - tomannsbolig - gnr. 16 bnr. 237 - Medhaugvegen
018/21	Vedtak i klagesak - Nybygg enebolig med garasje - gnr. 113 bnr. 48 - Døle
019/21	Vedtak: Gnr. 80, 81 og 128 m/flere - Søknad om dispensasjon - Haugevågen

- 020/21 Plan 2128 - Politisk prinsippavgjørelse - Fastsetting av prinsipper for utbygging av gnr 5/160
- 021/21 Sluttbehandling - Plan 3048 - Åsebøen barnehage - 64/816 mfl. - Detaljregulering
- 022/21 Samlesak for spørsmål

<Rune Midtun>, 05.02.2021

Rune Midtun
leder



Sakshandsamar: Kjartan Mæland

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
008/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	16.02.2021

Budsjett 2021 - Teknisk etat

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar budsjett 2021 for teknisk etat, jf. saksutredelsen.

Budsjett 2021 – Teknisk etat

I henhold til vedtatt budsjettprosedyre skal hovedutvalg teknisk og miljø vedta et driftsbudsjett for teknisk etat. I oppsettet nedenfor er det gitt en oversikt over budsjett 2021 for etaten, samt tiltak og vedtakspunkter som organisatorisk hører til etaten.

Budsjettoversikten er basert på vedtatt budsjettskjema 1B, som er kommunestyrets vedtaksnivå. Dette er fordelt mellom hovedutvalgene i samsvar med budsjettvedtakets punkt 13, som sier at «fordelt budsjett til hovedutvalgene følger kommunens til enhver tid gjeldende administrative etatsstruktur».

Denne saken vil omhandle vedtak som er gjort i kommunestyrets behandling av budsjettet innenfor de rammer og fordelinger som organisatorisk hører innunder teknisk etat. For øvrig vises det til omtale av tiltak, mål og aktiviteter knyttet til målkartet i rådmannens forslag, og som vil være førende for administrasjonens arbeid i 2021.

Hovedutvalg teknisk og miljø er delegert myndighet innenfor rammer fastsatt av kommunestyret, samt etter lover og forskrifter som gjelder for etaten i den grad slik ikke er delegert til andre politiske utvalg eller tjenestemenn. Formannskapet er overordnet hovedutvalgene i saker som går ut over årets vedtatte budsjett, eller i saker som får økonomiske konsekvenser for senere års budsjett.

Budsjettskjema 1B – fordelt til teknisk etat

Oversikten viser den delen av kommunestyrets vedtatt rammer på de ulike tjenesteområdene som gjelder teknisk etat. Reelle endringer fra fjoråret vil fremkomme av tiltakslisten.

Ramme	2021
01 Administrasjon	29 377 000
02 Barnehage	6 883 000
03 Skole	87 023 000
04 Kultur	7 418 000

05 Idrett	12 461 000
06 Livssyn	166 000
07 Helse	-43 000
08 Omsorg	41 373 000
09 Sosial	442 000
10 Barnevern	339 000
11 Forvaltning	983 000
12 Nærmiljø	19 689 000
13 Bolig	997 000
14 Næring	5 343 000
15 Samferdsel	39 813 000
16 Brann og ulykkesvern	47 980 000
17 VAR	-20 042 000
18 Økonomi	-131 049 000
Totalsum	149 153 000

Oversikten i tabellen nedenfor viser reelle budsjetttiltak som gjelder teknisk etat. Oversikten er fordelt per tjenesteområde slik det følger av kommunestyrets budsjettvedtak.

Tiltak	Endring 2021
01 Administrasjon	830 000
Effektivisering stabsfunksjon jurist	-845 000
Ny økonomikonsulent	650 000
Ny prosjektøkonom	850 000
Økt bemanning eiendomsskattekontoret	357 000
Effektivisering eiendomsforvaltning	-160 000
Effektiviseringstiltak energi	-47 000
DKI: Reservestrøm	25 000
02 Barnehage	-25 000
Effektiviseringstiltak energi	-20 000
Innsparing serviceavtaler	-5 000
03 Skole	-1 126 000
Effektivisering av renhold	-400 000
Effektivisering eiendomsforvaltning	-82 000
Effektiviseringstiltak energi	-90 000
Innsparing serviceavtaler	-5 000
Reduksjon renhold	-537 000
DKI: Vormedal ungdomsskole - rehab/påbygg	-12 000
04 Kultur	-25 000
Effektiviseringstiltak energi	-20 000
Innsparing serviceavtaler	-5 000
05 Idrett	-358 000
Effektiviseringstiltak energi	-170 000

Innsparing serviceavtaler	-5 000
Effektivisering eiendomsforvaltning	-40 000
Effektivisering av drift - digitalisering av forvaltning, drift og vedlikehold av utearealer	-193 000
DKI: Åkra - erverv/infrastruktur/idrettshaller	50 000
08 Omsorg	-165 000
Effektiviseringstiltak energi	-250 000
Innsparing serviceavtaler	-5 000
Effektivisering eiendomsforvaltning	-10 000
DKI: Kjøp av biler og maskiner	100 000
11 Forvaltning	-2 439 000
Nytt gebyr knyttet til godkjenning av tiltaksplaner etter forurensningsforskriften	-150 000
Effektivisering digitalisering arkiv areal og byggesak	-715 000
Gebyr på registrering/tilsyn av byggesaker som er unntatt søknadsplikt	-250 000
Gebyr på utbyggingsavtaler og volumendring på plansaksbehandling	-157 000
Innføring av tilsyn avløpsanlegg	-132 000
Økte gebyrinntekter byggesak/kart og oppmåling	-995 000
Salg av tjenester til Bokn kommune	-40 000
12 Nærmiljø	-194 000
Effektivisering av drift - digitalisering av forvaltning, drift og vedlikehold av utearealer	-244 000
KST: Søkbar tilskuddsordning til opprustning av turstier med klopper	50 000
13 Bolig	621 000
Effektivisering eiendomsforvaltning	-130 000
Effektiviseringstiltak energi	-40 000
Justering husleieinntekter i forhold til boligmassen	650 000
Omgjort bruk av utleieboliger	141 000
14 Næring	-37 000
Volumnedgang gebyr landbruk	85 000
Gebyrendring næringsrenovasjon	-122 000
15 Samferdsel	318 000
Effektivisering av drift - digitalisering av forvaltning, drift og vedlikehold av utearealer	-131 000
Effektiviseringseffekt av prosjektleder vei	-400 000
Ny rådgiverstilling vei	845 000
DKI: Lagerlokaler Åkrehamn	4 000
16 Brann og ulykkesvern	-1 034 000
Brann - innsparingskrav Haugaland brann og redning IKS	-1 034 000
17 VAR	6 501 000
Endring bruk/avsetning selvkostfond	-17 640 000
Gebyrendring vann, avløp og renovasjon	3 705 868
Lavere anslag for tilknytningsgebyrer	730 000
Økt vedlikehold vann og avløp	18 600 000
Økte gebyrinntekter på grunn flere abonnenter	-912 868

DKI: Hovedplan avløp 2016-2024 (planprosjekt)	1 368 000
DKI: Ny hovedplan avfall (planprosjekt)	342 000
DKI: Hovedplan vann (planprosjekt)	308 000
Totalsum	2 867 000

Innen tjenesteområde 12 – nærmiljø vedtok kommunestyret i sitt budsjettvedtak at det for 2021 skal etableres en søkbar tilskuddsordning til opprustning av turstier med klopper. Naturforvalteren i Karmøy kommune, som er organisatorisk plassert innenfor sektor samferdsel og utemiljø, saksbehandler årlig tilskudd til friluftsanlegg. Det er hovedutvalg for oppvekst og kultur som vedtar utbetalingene. Søknad for tilskudd til friluftsanlegg har frist 1. mars hvert år. Vi legger opp til at den nye budsjettbevilgningen for tilskudd til turstier med klopper blir implementert og administrert via den eksisterende tilskuddsordningen til friluftsanlegg.

Tiltak tekstet med «DKI» innebærer at det er snakk om driftstiltak som følge av gjennomført investering.

Innenfor selvkostfunksjonene vann og avløp vil vi i år øke vedlikeholdsutgiftene med 18,6 mill. kroner. I hovedsak blir denne økte vedlikeholdsinnnsatsen dekket av midler som tidligere har blitt avsatt til selvkostfond.

For øvrig vises det til rådmannens framlegg til budsjett 2021 og økonomiplan 2021-2024.

Verbalvedtak

I tillegg til endringer i talldelen, har kommunestyret også vedtatt en del punkter av verbal karakter. Noen av disse er lagt til teknisk etat å følge opp. Øvrige verbalpunkter fra kommunestyrets budsjettvedtak er lagt til andre deler av kommunen for oppfølging. Verbalpunktene under er fra kommunestyrets budsjettvedtak og henføres til teknisk etat.

- **Energi/klima:** Kommunestyret ber rådmannen om at solcelleteknologi skal vurderes opp mot andre energikilder til drift av nye formålsbygg.
- **Næring/reiseliv:** Stadig flere turister besøker våre turismål med elbil. Kommunestyret ber rådmannen finne løsning slik at det kan tilbys allmenn tilgjengelig hurtiglademulighet for alle typer elbiler. I første omgang prioriteres «sommerbyen» Skudeneshavn.
- **Reiseliv:** Med en stadig økning i turisme til kommunen erfarer vi at det er behov for flere offentlige toaletter i tilknytning til gamle Skudeneshavn. Kommunestyret ber derfor rådmannen i samarbeid næringsforening og reiselivsaktørene i byen om å finne løsning for å øke antallet offentlige toaletter.
- **Vi ønsker fritidsboliger velkommen:** Vi har fantastiske flotte naturområder i hele kommunen. Kommunestyret ser at det er potensiale for flere fritidsboliger i kommunen, og ber om at det i arbeidet med kommuneplanens arealdel jobbes for å legge til rette for bygging av flere fritidsboliger.

Når det gjelder oppfølgingen av verbalpunktene ovenfor, kan kommunalsjef teknisk på nåværende tidspunkt gi følgende tilbakemelding:

Energi/klima

Ved valg av energiløsninger til nye formålsbygg i Karmøy kommune er dagens praksis at dette vurderes i forhold til kost/nytte og de krav som følger av Byggteknisk forskrift (TEK17).

I kommunestyrevedtak 11/20 er administrasjonen bedt om å utarbeide en liste over kommunale bygg som egner seg for installasjon av solcelle panel. Eventuelt kan dermed spørsmålet om

solcelleteknologi som energiløsning samles i en vurdering som omfatter både eksisterende bygg
nye bygg.

Verbalpunktet er i arbeidsprosess, og nærmere tilbakemelding vil bli gitt senere.

Næring/reiseliv

I sak 19/5221 gav rådmannen tilbakemelding til formannskapet om status for etablering av hurtiglading i Karmøys bysentre. Etablering og drift av hurtigladestasjoner er å betrakte som kommersiell virksomhet, i likhet med drift av bensinstasjoner. På den andre siden kan forholdet mellom etablerings-/driftskostnader og kundegrunnlag være så ugunstig at det ikke er grunnlag for økonomisk drift. Det er ikke avsatt økonomiske midler for dette formålet. Sektor samferdsel og utemiljø vil derfor gå i dialog med private tilbydere om muligheter for etablering av hurtigladere i bysentrene, i første omgang i Skudeneshavn. Resultatet av dette vil bli rapportert innen utgangen av 2021.

Reiseliv

I første omgang vil eiendomsavdelingen innlede kontakt med næringsforeningen og reiselivsaktørene i Skudeneshavn for å kartlegge behov og muligheter for en tilfredsstillende offentlig toalettkapasitet i byen.

Vi ønsker fritidsboliger velkommen

Vedtaket vil bli fulgt opp av kommunalsjef teknisk. Det konkrete arbeidet vil bli tillagt planleggeren med ansvar for kommuneplanens arealdel. Planleggeren inngår i dag som en del kommunalsjef teknisk sin stab, mens det er formannskapet som er kommunens politiske organ som følger opp arbeidet med kommuneplanen, både samfunnsdel og arealdel.

Arbeidet med arealdelen vil ifølge vedtatt planstrategi bli startet opp tidlig i 2021. Det innledende arbeidet vil være utarbeiding av planprogram der spørsmålet om tilrettelegging for flere fritidsboliger vil være et av punktene som inngår i planprogrammet og som må utredes.

Vedtaket i kommunestyret følges i det videre arbeidet opp konkret i arbeidet med forslaget til arealdel. I dette arbeidet må spørsmålet vurderes i relasjon til annen arealbruk og mulige konflikter i denne sammenheng. Erfaringsmessig må planforslaget senest legges ut på høring i løpet av våren 2022 dersom kommunestyret skal kunne godkjenne planen i inneværende kommunestyreperiode.

Rapportering av arbeidet vil skje gjennom den løpende orientering til formannskapet om arbeidet med kommuneplanen. Dette vil i tillegg til vurdering av selve planforslaget være vurdering av innspill til planen fra grunneiere, og vurdering og behandling av hørings svar fra regionale myndigheter.

Gebyrvedtak 2021

Med henvisning til punkt i gebyrvedtak 2021, jf. kommunestyrets vedtak.

1. Vanngebyret settes slik (eksl. mva).

Abonnementsgebyr	1533 kr
Enhetspris per m3	6,31 kr
Leie av vannmålere økes med ca. 4 %, se gebyrregulativ.	
2. Kloakkgebyret settes slik (eksl. mva):

- | | |
|-------------------|----------|
| Abonnementsgebyr | 2218 kr |
| Enhetspris per m3 | 11,59 kr |
3. Renovasjonsgebyret settes slik (eksl. mva)

Årsgebyr boligenheter	2520 kr
Årsgebyr hytter	1260 kr
Fradrag for godkjent hjemmekompostering	290 kr
Papir 240 liter næring	1285 kr
Papir 660 liter næring	3535 kr
Rest 180 liter næring	3107 kr
Rest 660 liter næring	11370 kr
 4. Tilknytningsgebyr for vann og kloakk settes til hhv. 6600 kroner for vann og 8200 kroner for avløp.
 5. Priser tilknyttet septiktømming økes med 2,7 prosent.
 6. Tømmegebyrer i Borgaredalen endres i tråd med vedlagte prisoversikt.
Priser på avfallsdunker mv. følger av betalingsoversikt i eget vedlegg.
Rådmannen gis fullmakt til å fastsette avvikende tømmegebyrer ved spesielle tilfeller.
 7. Stenge-/åpningsgebyr settes til kr 650 ekskl. mva.
 8. Gebyr for avlesning av vannmålere settes til kr 650 ekskl. mva.
 9. Feie- og tilsynsgebyrer settes slikt:

Tilsyn gass	kr 365
Tilsyn ovn	kr 365
Feiing hvert år	kr 466
Feiing hvert 2. år	kr 234
Feiing hvert 3. år	kr 155
Feiing hvert 4. år	kr 116
Feiing hvert 5. år	kr 91
Feiing hvert 6. år	kr 77
 10. Det innføres feie- og tilsynsgebyrer også for fritidseiendommer med fyringsanlegg som ikke har hatt feiing og tilsyn tidligere. Det vil komme egen sak om hvordan dette skal løses praktisk og gebyrmessig.
 11. Gebyrer innen areal- og byggesak endres i tråd med vedlagte gebyrregulativ / forslag til lokal forskrift for reguleringsplan, bygge- og delesaksbehandling, oppmåling og eierseksjonering, landbruk og behandling av gravesøknader i kommunal veg.
 12. Med virkning fra 1.7.2021:
 1. Alle leieforhold som har hatt en varighet på mer enn ett år, indeksreguleres.
 2. Regulering til "gjengs leie/markedsleie" for alle nye leieforhold og leieforhold der det er gått 3 år siden forrige regulering utover indeks.
 13. Festeavgiften for graver, samt avgift for navnet minnelund, settes til kr 210 per grav per år.
 14. Rådmannen gis fullmakt til å indeksregulere leiepriser, eventuelt regulere priser etter selvkostprinsippet, som gjelder idretts- og svømmehaller.

Kommunalsjef teknisk, 27.01.2021

Eiliv Staalesen

Sign.



Sakshandsamar: Reidun Kathrin Dahl

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
002/21	Eldrerådet	19.01.2021
009/21	Formannskapet	15.02.2021
001/21	Hovedutvalg administrasjon	20.01.2021
002/21	Hovedutvalg helse og omsorg	20.01.2021
003/21	Hovedutvalg oppvekst og kultur	27.01.2021
009/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	16.02.2021
003/21	Karmøy ungdomsråd	02.02.2021
	Kommunestyret	
002/21	Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne	19.01.2021

Handlingsplan for folkehelse 2021-2023

Rådmannens forslag til vedtak:

Karmøy kommunestyre tar «Handlingsplan for folkehelse 2021-2023» til orientering.

Vedtak som innstilling frå Hovedutvalg helse og omsorg - 20.01.2021 - 002/21
Karmøy kommunestyre tar «Handlingsplan for folkehelse 2021-2023» til orientering.

Vedtak som innstilling frå Hovedutvalg oppvekst og kultur - 27.01.2021 - 003/21
Karmøy kommunestyre tar «Handlingsplan for folkehelse 2021-2023» til orientering.

Eldrerådet 19.01.2021:

Behandling:

Eldrerådet støtter enstemmig innstillingen.

ELD- 002/21 Vedtak:

Rådmannens forslag til vedtak:

Karmøy kommunestyre tar «Handlingsplan for folkehelse 2021-2023» til orientering.

Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne 19.01.2021:

Behandling:

Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne støtter enstemmig innstillingen.

RFM- 002/21 Vedtak:**Rådmannens forslag til vedtak:**

Karmøy kommunestyre tar «Handlingsplan for folkehelse 2021-2023» til orientering.

Hovedutvalg helse og omsorg 20.01.2021:**Behandling:**

Hukommelsesteam, foreslått av Lillian Levik Løndalen, Karmøylista
Forslag fremmes av Lillian Levik Løndalen på vegne av Karmøylista.

Folkehelseplan Side 18. Foreslår et nytt punkt i skjema:

Tiltak: Hukommelsesteam og besøksvenn. Fremdrift: pågående/midlertidig redusert. Videreføre og utvikle som følge av økende forekomst av demens. Ansvar: Sektor forvaltning helse og omsorg.

Levik Løndalen (KL) fremmet sitt forslag.

Innstilling vedtatt med 6 stemmer mot 3 stemmer for forslaget fremsatt av Levik Løndalen (KL 2, H 1).

HHO- 002/21 Vedtak:

Karmøy kommunestyre tar «Handlingsplan for folkehelse 2021-2023» til orientering.

Hovedutvalg administrasjon 20.01.2021:**Behandling:**

Levinsen (SV) foreslo følgende:

Mål/Tiltak i Handlingsplanen for Folkehelse: Målsetting om at familier, spesielt barn som pårørende har et lavterskeltilbud som kan gi dem hjelp i akutte vanskelige perioder i livet, der noen er alvorlig syk, eller i forbindelse med dødsfall i nære relasjoner. Dette gjøres i samarbeid med skoler, barnehager og kommunens samarbeidspartnere innenfor profesjonelle lavterskeltilbud som Krefstomsorg Rogaland kan gi familiene.

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.
Levinsens forslag ble ikke realitetsbehandlet.

HUA- 001/21 Vedtak:

Karmøy kommunestyre tar «Handlingsplan for folkehelse 2021-2023» til orientering.

Hovedutvalg oppvekst og kultur 27.01.2021:**Behandling:**

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

HOK- 003/21 Vedtak:

Karmøy kommunestyre tar «Handlingsplan for folkehelse 2021-2023» til orientering.

Behandling:

Innstilling enstemmig vedtatt.

KUR- 003/21 Vedtak:

Karmøy kommunestyre tar «Handlingsplan for folkehelse 2021-2023» til orientering.

Saksutredning

Bakgrunn for saken

I dette saksfremlegget presenteres folkehelsebegrepet, samt påvirkningsfaktorer for helse. Videre kommer en forklaring på hvordan kommunene arbeider systematisk med folkehelsearbeid knyttet opp mot folkehelseloven. Deretter følger syv sentrale prinsipper i det nasjonale folkehelsearbeidet. Til slutt gjennomgås innholdet i "Handlingsplan for folkehelse 2021-2023".

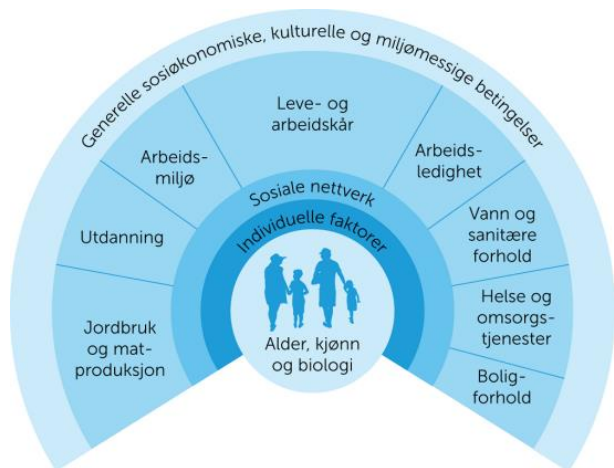
Folkehelse er et bredt og komplekst felt, og det finnes mange tanker om hva folkehelsearbeidet går ut på. Derfor er det viktig å ha med seg nasjonale og regionale føringer, samt sentrale prinsipper i det kommunale folkehelsearbeidet.

Definisjon av folkehelsebegrepet

I følge folkehelseloven (LOV-2011-06-24-29) er folkehelse «befolkningens helsetilstand og hvordan helsen fordeler seg i en befolkning» (§3 bokstav a). Formålet med folkehelseloven er å bidra til en samfunnsutvikling som fremmer folkehelse og utjevner sosiale helseforskjeller. Loven er sektor- og etatsovergripende og gir statlige myndigheter, fylkeskommune og kommune ansvar for folkehelsearbeidet. Bestemmelsene i folkehelseloven er tett koblet mot plan- og bygningsloven. Dette er fordi plan- og bygningsloven legger føringer for forhold der menneskene lever og bor.

God helse skapes der vi lever våre liv; hjemme, på jobb, i barnehage, på skolen, i lag og foreninger og i nærmiljøet. Hver innbygger har selv ansvaret for egen helse, men samfunnet skal legge til rette for gode betingelser. Det skal være enkelt å ta gode valg. Det må altså være en balanse mellom fellesskapets ansvar og den enkeltes ansvar for helse.

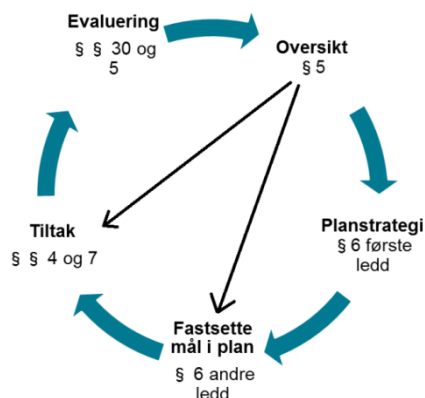
Påvirkningsfaktorene for helse er mangfoldige og overlappende, og kan virke positivt eller negativt på helsen. Dette er illustrert i Dahlgren og Witehead (1991) sin modell nedenfor.



Hvor god eller dårlig helse et menneske har er et resultat av mer enn gener og personlige valg. Modellen illustrerer hvordan samspillet mellom individuelle faktorer og miljømessige faktorer påvirker helsen til den enkelte. Folkehelsearbeid må foregå på alle nivå og sirkler i modellen, men for kommunen som organisasjon er det særlig viktig å fokusere på leve- og arbeidsvilkår som utdanning, arbeid, boforhold, helsefremmende og forebyggende arbeid, samt helse- og omsorgstjenester.

Det systematiske folkehelsearbeidet

Folkehelsearbeidet skal ifølge loven utføres som en langsiktig og systematisk oppgave. Det systematiske folkehelsearbeidet, og forløpet, er illustrert i figuren som vises under. De ulike paragrafene vil kort forklares.



§5 Oversikt: Kommunen skal ha oversikt over helsetilstanden og påvirkningsfaktorene i befolkningen, slik at kommunen får et tydelig bilde av hva som er de lokale helseutfordringer i den enkelte kommune. Denne oversikten innebærer at kommunen skal utarbeide et system for løpende oversikt over helsetilstanden i befolkningen og at det hvert 4. år skal utarbeides et skriftlig oversiktsdokument. Dette er ivarettatt i Karmøy kommune jf. sak 119/20 i kommunestyret.

§6 Planstrategi: Oversiktsdokumentet skal inngå som grunnlag for kommunens planstrategi.

§7 Fastsette mål i plan: Kommunen skal i planarbeidet fastsette overordnede mål og strategier for folkehelsearbeidet som skal gjelde for hele kommunen. Disse skal være egnet til å møte de utfordringene kommunen står overfor. Målsetningen og strategiene som ble utformet er benyttet i "Handlingsplan for folkehelse 2021-2023". I kortversjonen av oversiktsdokumentet (sak 119/20 i kommunestyret) er det utviklet seks strategier/innsatsområder i folkehelsearbeidet for Karmøy kommune.

§§4 og 7 Tiltak: Folkehelseloven pålegger også kommunen å iverksette nødvendige tiltak for å møte utfordringene med de virkemidlene kommunen har. Oversikt over tiltak finnes i "Handlingsplan for folkehelse 2021-2023".

§§ 30 og 5 Evaluering: Kommunene skal evaluere folkehelsearbeidet for å se om det gir ønsket effekt, samt treffer med utfordringsbildet. I folkehelsearbeidet foretas det hovedsakelig kvalitative evalueringer, der behovet tilsier det. I folkehelsearbeidet vil en alltid ta høyde for å evaluere tiltak der det er hensiktsmessig.

Prinsipper i folkehelsearbeidet

I handlingsplan for folkehelse 2021-2023 er det beskrevet syv prinsipper som er sentrale i det nasjonale folkehelsearbeidet, disse er kort beskrevet her:

- Utjevning av sosiale forskjeller: Det finnes systematiske forskjeller i helse mellom sosioøkonomiske grupper. Vi ser også en økning i barnefattigdom. Sosial ulikhet i helse handler ikke kun om en særlig utsatt gruppe, men ulikhetene er fordelt fra minst gunstig til mest gunstig gjennom hele

befolkningen, ulikhetene følger en sosial gradient. Det betyr at jo høyere sosioøkonomisk status, jo bedre helse har en. Et av de viktigste målene i folkehelsearbeidet er å redusere disse ulikhetene.

- Helse i alt vi gjør: Det kommunen foretar seg på alle nivåer har en helsemessig betydning. Kunnskap om helsetilstand og påvirkningsfaktorer skal være utgangspunkt når planer og tiltak blir utviklet og iverksatt i alle kommunens sektorer.
- Bærekraftig utvikling: En skal legge til rette for en samfunnsutvikling som sikrer grunnleggende behov over tid. Vi må ta vare på de ressursene vi har i dag, uten å ødelegge for fremtidige generasjoners muligheter til å dekke sine behov.
- Føre-var: Føre-var prinsippet reduserer kravet om vitenskapelig sikkerhet før iverksetting av tiltak. Dette går ut på å gripe inn før det oppstår helseskade. I planleggingen av et helhetlig folkehelsearbeid skal vi altså være føre-var når det gjelder tiltak for å fremme god helse og redusere risiko for helseskade.
- Medvirkning: Det at mennesker får delta aktivt til fellesskapet ut fra egne ressurser og muligheter bidrar til tilhørighet. Det skal legges til rette for bred medvirkning i folkehelsearbeidet.
- Universelle strategier: Tiltak rettet mot hele befolkningen har større effekt på folkehelsen enn tiltak rettet mot små grupper med høy risiko. En betingelse for at en slik universell tilnærming skal ha god effekt er at tiltakene treffer de med størst behov.
- Tidlig innsats: Grunnlaget for god helse dannes tidlig i livet. Det er bærekraftig å prioritere innsats tidlig i livet. Viktige oppvekstarenaer for barn og unge er familien, barnehage/skole, samt frivillige lag og foreninger.

Innholdet i planen

En av våre viktigste samfunnsressurser er en befolkning som trives og har god helse. Handlingsplan for folkehelse gjelder for alle innbyggerne i Karmøy kommune, noe som betyr at en rekke aktører må involveres for å nå planens målsettinger. Det handler om å utvikle lokalsamfunn som fremmer helse og livskvalitet, og utjevne sosiale forskjeller i helse. Vi er nødt til å skape gode oppvekst- og levekår med sunne levevaner i et trygt og inkluderende samfunn.

Formålet med planen:

1. Være Karmøy kommunes retningsgivende handlingsplan for felles forståelse av det brede folkehelsearbeidet i organisasjonen.
2. Å inspirere samfunnet i utviklingen av et inkluderende og helsefremmende samfunn for alle.

Oversiktsdokumentet «Oversikt over helsetilstanden og påvirkningsfaktorer 2020», samt kortversjonen, danner grunnlaget for denne handlingsplanen. Handlingsplanen beskriver hvordan vi ut fra kunnskapen vi får fra oversiktsarbeidet setter i verk retningsgivende tiltak som skal påvirke faktorene i en positiv retning. Handlingsplan for folkehelse 2021-2023 bygger på tidligere planer. Handlingsplanen har vært sendt ut til folkehelseforum og andre relevante aktører for uttalelser og innspill. Den inneholder konkrete tiltak og innsatsområder innen folkehelsearbeidet i Karmøy

kommune.

Tiltakene i handlingsplanen er i tråd med utfordringsbildet og overordnet målsetning for folkehelsearbeidet som inngår i kommuneplanens samfunnsdel. Overordnet målsetning er: «Alle skal bo og leve i helsefremmende lokalsamfunn – med særlig fokus på barn og unges oppvekstsvilkår». Den overordnede målsetningen er igjen brutt ned til følgende innsatsområder:



Folkehelsearbeidet skal etter folkehelseloven være systematisk og langsiktig. Handlingsplanen for folkehelse gjelder derfor fra 2021 til 2023, og vil rulleres hvert 4. år slik at oversiktsarbeidet kan legges til grunn for planen. Samtidig kan det forekomme endringer i tråd med den løpende oversikten som kommunen skal utarbeide. Disse endringene vil ivaretas ved at justeringer av handlingsplanen gjennomføres hvert 2. år. For at tiltakene skal kunne gjennomføres avhenger det av at de årlige budsjettene hos kommunen og fylkeskommunen opprettholdes. 2020 var et år preget av pandemi, noen tiltak ble derfor ikke fullført som planlagt.

Handlingsplanen med tiltak knyttet opp mot de seks innsatsområdene ligger vedlagt.

Rådmannens vurdering

Folkehelse er et satsningsområde for Karmøy kommune. Loven gir rådmannen og hele kommunen plikt og ansvar til bl.a. å tenke «helse i alt vi gjør», ha løpende oversikt over helsetilstanden, utarbeide et skriftlig oversiktsdokument hvert fjerde år og sette inn tiltak i tråd med utfordringene og evaluere disse. «Handlingsplan for folkehelse 2021-2023» viser en oversikt over tiltak for å løse noen av utfordringene i Karmøy kommune.

Rådmannen anbefaler at kommunestyret gir sin tilslutning til at handlingsplanen legges til grunn for det videre arbeidet innenfor dette omfattende saksfeltet.

Vedlegg:

Handlingsplan folkehelse 2021-2023



Sakshandsamar: Pål Nygård

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
006/21	Eldrerådet	19.01.2021
006/21	Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne	19.01.2021
004/21	Karmøy ungdomsråd	02.02.2021
004/21	Hovedutvalg oppvekst og kultur	27.01.2021
010/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	16.02.2021
003/21	Hovedutvalg helse og omsorg	20.01.2021
010/21	Formannskapet	15.02.2021
	Kommunestyret	

Leve hele livet i Karmøy (2021-2023)

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

1. Karmøy kommunestyret vedtar plan for **Leve hele livet i Karmøy (2021-2023)**.
2. Behov for ressurser knyttet til gjennomføring av konkrete tiltak i planen vurderes i forbindelse med årlige budsjett- og økonomiplaner.
3. Planen integreres i det øvrige kommunale planverket.

Vedtak som innstilling frå Hovedutvalg oppvekst og kultur - 27.01.2021 - 004/21

1. Karmøy kommunestyret vedtar plan for **Leve hele livet i Karmøy (2021-2023)**.
2. Behov for ressurser knyttet til gjennomføring av konkrete tiltak i planen vurderes i forbindelse med årlige budsjett- og økonomiplaner.
3. Planen integreres i det øvrige kommunale planverket.

Eldrerådet 19.01.2021:

Behandling:

Eldrerådet støtter enstemmig innstillingen og ber om at eldrerådet kontinuerlig blir holdt underrettet om saken.

ELD- 006/21 Vedtak:

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

1. Karmøy kommunestyret vedtar plan for **Leve hele livet i Karmøy (2021-2023)**.
2. Behov for ressurser knyttet til gjennomføring av konkrete tiltak i planen vurderes i forbindelse med årlige budsjett- og økonomiplaner.
3. Planen integreres i det øvrige kommunale planverket.

Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne 19.01.2021:

Behandling:

Nordbø viste til prosjekt Livsglede i sykehjem og anbefalte å utvide dette til historieformidling for å få levende bygder på tvers av generasjoner og kom med følgende innspill:

Rådet ynskjer i samarbeid med kommunen å setje eit sterkare fokus på historia vår. Eldre døyr og ein registrerer at yngre går glipp av livserfaring, historie, sagn og soger, fordi menneske no møtes skjeldnare. Det er viktig at slikt blir vidareformidla imellom generasjonar, dette er enda viktigare no i ein pandemi. I ein situasjon kor dei eldre ikkje møter yngre pga. restriksjonar, blir det enda synlegare kva ein går glipp av.

Verdifull tid imellom unge og eldre, historieformidling, relasjonar imellom generasjonar. Kor kjem ein frå, kven er ein.? Psykisk helse for alle generasjonar i Karmøy.

Ein pandemi er øydeleggjande på mange måtar, eit nettbrett kan aldri erstatte relasjonen imellom ung og eldre, historia fortalt i ekthet.

Ei lita velforening på Sandhåland har saman med Skudenes seniornett, starta eit prosjekt kor forskjellige historie tema har blitt og vil bli belyst. Ein knytter opp lokal befolkninga til temaer som: tidleg busettjing, jordbruk og fauna på vestsida, fiske, utvandringa til Amerika, krigens dagar, Alaskafiskere osv. Modellen kor bygdas historie blir gjort levande i form av bilder, fortellingar fortalt av gjenlevande, samler fulle hus på bedehuset i bygda. Dette er med på å skape levende bygder.

Rådet vil be hovedutvala for oppvekst og kultur samt helse og omsorg om å ta initiativ til at historia blir vidarefortalt. Der kan være mange måtar å gjere dette på, kom gjerne med innspel og forslag i dette viktige arbeidet.

Budal foreslo:

Eldre kan inviteres til skolene for historieformidling.

Rådet ønsker at saksbehandler Pål Nygård orienterer om Leve hele livet i Karmøy i møtet 9. mars.

Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne støtter enstemmig innstillingen med følgende tilleggspunkt 4:

4. Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne viser til prosjektet Livsglede i sykehjem og anbefaler at det også legges til rette for å få levende bygder på tvers av generasjoner bl.a. ved å invitere eldre til skolene for historieformidling.

Rådet ynskjer i samarbeid med kommunen å setje eit sterkare fokus på historia vår. Eldre døyr og ein registrerer at yngre går glipp av livserfaring, historie, sagn og soger, fordi menneske no møtes skjeldnare. Det er viktig at slikt blir vidareformidla imellom generasjonar, dette er enda viktigare no i ein pandemi. I ein situasjon kor dei eldre ikkje møter yngre pga. restriksjonar, blir det enda synlegare kva ein går glipp av.

Verdifull tid imellom unge og eldre, historieformidling, relasjonar imellom generasjonar. Kor kjem ein frå, kven er ein.? Psykisk helse for alle generasjonar i Karmøy.

Ein pandemi er øydeleggjande på mange måtar, eit nettbrett kan aldri erstatte relasjonen imellom ung og eldre, historia fortalt i ekthet.

Ei lita velforening på Sandhåland har saman med Skudenes seniornett, starta eit prosjekt kor forskjellige historie tema har blitt og vil bli belyst. Ein knytter opp lokal befolkninga til temaer som: tidleg busettjing, jordbruk og fauna på vestsida, fiske, utvandringa til Amerika, krigens dagar, Alaskafiskere osv. Modellen kor bygdas historie blir gjort levande i form av bilder, fortellingar fortalt av gjenlevande, samler fulle hus på bedehuset i bygda. Dette er med på å skape levende bygder.

Rådet vil be hovedutvala for oppvekst og kultur samt helse og omsorg om å ta initiativ til at historia blir vidarefortalt. Der kan være mange måtar å gjere dette på, kom gjerne med innspel og forslag i dette viktige arbeidet.

RFM- 006/21 Vedtak:

Hovedutvalg helse og omsorg 20.01.2021:

Behandling:

Nytt punkt på side 25 i Leva hele livet, under overskrift: Avlastning og støtte til pårørende., foreslått av Lillian Levik Løndalen, Karmøylista

HHO vedtar følgende tilleggspunkt:

Opprinnelig tekst: Kommunens ansatte formidler informasjon om ulike pårørendekurs, blant annet i regi av Helse Fonna.

Kommunens kreftkoordinator er en viktig støttespiller for både de som er rammet av kreft i tillegg til pårørende.

Forslag til nytt punkt i tillegg til opprinnelig tekst: Hukommelsesteamet er viktige støttespillere for de som rammes av demens og deres pårørende.

Forslaget fremmes av Lillian Levik Løndalen på vegne av Karmøylista

Forslag til vedtak om nytt punkt i "Leva hele livet" side 3., foreslått av Lillian Levik Løndalen, Karmøylista

Opprinnelig tekst: Vi forventer at flere vil trenge hjelp fra helse- og omsorgstjenestene, gjerne også komplekse tjenester. På den annen side vil antall personer i yrkesaktiv alder synke. Hele samfunnet må derfor tenke nytt. Den enkelte må ta vare på egen helse og i størst mulig grad tilrettelegge hjemmet sitt for alderdommen. Eldre som er i stand og som har lyst til å være aktive, bør få muligheten. Det vil være "vinn-vinn" for den enkelte og samfunnet.

Forslag til tekst i tillegg til den opprinnelige: For personer som utvikler demens og deres pårørende er veiledning fra kompetent personale helt nødvendig. Dette kan medføre at pårørende klarer å stå i omsorgsoppgavene og den demente kan bo hjemme lengre.

Befolkningsprognose personer som utvikler demens i Karmøy kommune 2020-2050

2020 2025 2030 2040 2050

768 909 1086 1469 1783

(kilde: demenskartet.no)

Forslaget fremmes av Lillian Levik Løndalen på vegne av Karmøylista

Forslag til tillegg i tekst "Leva hele livet" side 12, foreslått av Lillian Levik Løndalen, Karmøylista

Opprinnelig tekst: Utfordringer Leve hele livet omtales av fylkesmannen som en samfunnsreform. De demografiske endringene som samfunnet vårt opplever fremover, er kommunen nødt til å ta i betraktning. Kommunens økonomi blir strammere, det blir betydelig flere eldre, Foreslår at HHO vedta ekstra tekst som presenteres i parentes: (antall personer med demens øker betydelig) og antall personer i yrkesaktiv alder synker.

Forslaget fremmes av Lillian Levik Løndalen på vegne av Karmøylista

Forslag tilleggspunkt på side 30 "leva hele livet" under overskriften: Tiltak under hovedmål 2: Trygge helse- og omsorgstjenester, foreslått av Lillian Levik Løndalen, Karmøylista

HHO vedtar tilleggspunkt i skjemaet tiltak side 30 med følgende ordlyd:

Det tas sikte på å være fremoverlent i forhold til prognosene om en stadig økning av demente i kommunen, der en satser på lavterskeltilbud, frivillighet i tillegg til offentlige tjenester.

Tiltak: Hukommelsesteamet er et lavterskeltilbud som bidrar til kartlegging og tidlig utredning av demente, de veileder både den demente og de pårørende. I tillegg driver Hukommelsesteamet aktivitetssvenn i samarbeid med frivillighetssentralene, der målet er å forebygge ensomhet for demente. Mange som utvikler demens opplever personlighets endringer og funksjonstap, noe som kan medføre utrygghet og økt behov for støtte. Ved å bruke lavterskeltilbud i samarbeid med frivilligheten og de kommunale tilbudene kan flere leve et godt liv i en ny situasjon.

Oppstart: Pågående, men redusert pga. nedskjæringer.

Økonomi: Vurderes i forbindelse med de årlige budsjettene
Forslag fremmet av Lillian Levik Løndalen på vegne av Karmøylista

Levik Løndalen (KL) fremmet sine 4 forslag.

Avstemningen ble fortatt ved at man satt innstillingen opp mot forslagene fremsatt av Levik Løndalen (KL) i sin helhet. Dersom innstillingen fikk flertall, ville alle forslagene fremsatt av Levik Løndalen (KL) falle og det følgelig ikke være nødvendig å stemme for hvert av forslagene.

Innstilling vedtatt med 6 stemmer mot 3 stemmer for forslag fremsatt av Levik Løndalen (KL 2, H 1).
Forslagene fremsatt av Levik Løndalen (KL) falt.

HHO- 003/21 Vedtak:

1. Karmøy kommunestyret vedtar plan for **Leve hele livet i Karmøy (2021-2023)**.
2. Behov for ressurser knyttet til gjennomføring av konkrete tiltak i planen vurderes i forbindelse med årlige budsjett- og økonomiplaner.
3. Planen integreres i det øvrige kommunale planverket.

Hovedutvalg oppvekst og kultur 27.01.2021:

Behandling:

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

HOK- 004/21 Vedtak:

1. Karmøy kommunestyret vedtar plan for **Leve hele livet i Karmøy (2021-2023)**.
2. Behov for ressurser knyttet til gjennomføring av konkrete tiltak i planen vurderes i forbindelse med årlige budsjett- og økonomiplaner.

3. Planen integreres i det øvrige kommunale planverket.

Karmøy ungdomsråd 02.02.2021:

Behandling:

Innstilling enstemmig vedtatt.

KUR- 004/21 Vedtak:

1. Karmøy kommunestyret vedtar plan for **Leve hele livet i Karmøy (2021-2023)**.
2. Behov for ressurser knyttet til gjennomføring av konkrete tiltak i planen vurderes i forbindelse med årlige budsjett- og økonomiplaner.
3. Planen integreres i det øvrige kommunale planverket.

Saksfremlegg

Bakgrunn

Temaplanen **Leve hele livet i Karmøy** følger opp [stortingsmelding 15 \(2017-2018\) Leve hele livet – en kvalitetsreform for eldre](#), som ble vedtatt i Stortinget november 2018. Reformperioden startet i 2019 og varer frem til 2023. Målgruppen er eldre over 65 år, både de som bor hjemme og de som bor på institusjon.

Stortingsmeldingen Leve hele livet består av 25 konkrete og utprøvde løsninger på områder hvor det kan svikte i tilbudet til eldre i dag. Løsningsforslagene bygger på hva ansatte, eldre, pårørende, frivillige, forskere og ledere har sett fungere i praksis. Målgruppen har ulike forutsetninger og store variasjoner i behov og ønsker.

Det er viktig å finne gode løsninger på tvers av sektorer. Løsningsforslagene er delt inn i fem områder som utgjør reformens innsatsområder:

1. et aldersvennlig Norge
2. aktivitet og fellesskap
3. mat og måltider
4. helsehjelp
5. sammenheng i tjenestene

En av bakgrunnene for reformen er at antall og andel eldre i befolkningen øker betydelig i årene som kommer. Det er også flere som lever med kronisk sykdom, flere overlever fødsel og flere overlever etter ulykker og store traumer. Det blir også flere med funksjons-nedsettelse som lever i egen bolig. Forekomsten av demens i samfunnet vil også øke, da det øker med alderen. Blant mennesker over 90 år har mer enn hver tredje person utviklet demens og 15 prosent av dem er over 75 år. Det forventes dermed at flere vil trenge hjelp fra helse- og omsorgstjenestene i årene som kommer, gjerne også komplekse tjenester. På den annen side vil antall personer i yrkesaktiv alder synke.

Store endringer fører til at hele samfunnet må tenke nytt. Den enkelte må ta vare på egen helse og i størst mulig grad tilrettelegge hjemmet sitt for alderdommen. Eldre som er i stand og som har lyst til å være aktive, bør få muligheten. Det vil være "vinn-vinn" for den enkelte og samfunnet.

Utviklingen i Karmøy

I Karmøy vil antall personer som er 67 år eller eldre øke fra dagens ca. 6400 til rundt 10300 i 2040. Hver fjerde person i Karmøy vil være over 67 år i 2040, sammenlignet med dagens én av sju. I

økonomiplanperioden 2021-2024 er det særlig aldersgruppen 80-89 år som etter prognosene forventes å vokse mye, mens i de påfølgende årene vil en begynne å se en sterk vekst også i personer over 90 år:

Aldersgrupper	2020	2025	2030
67-79 år	4635	5154	5350
80-89 år	1461	1831	2346
90+ år	316	391	490

Kilde: SSB og Karmøy kommune

Beregninger fra [Kommunal- og moderniseringsdepartementet](#) indikerer at behovet innen institusjon og hjemmetjeneste vil øke med 690 årsverk fra 2017 til 2040, mens det vil synke for øvrige sektorer i henhold til den demografiske utviklingen i Karmøy.

Reformens fem faser

1. I reformens første fase i 2019 definerte kommunen rammer, gjennomføring og oppstart av planprosessen. I denne fasen vedtok kommunen hvordan reformens løsninger kunne tilpasses lokale forhold og innføres i samarbeid med andre tjenesteområder, frivillig sektor og andre aktører i lokalsamfunnet.
2. I andre fase i 2020 tok kommunen stilling til løsningene i reformen, og planla hvordan de skulle utformes og gjennomføres lokalt. I denne fasen kartla kommunen sin egne behov og utfordringer og gjennom politiske vedtak tok stilling til forslagene i reformen.
3. I tredje fase 2020-2021 har kommunen jobbet med å systematisere innsatsområdene og løsningene gjennom planutkastet som nå er til behandling. Planen beskriver hvordan kommunen skal utforme og gjennomføre tiltakene lokalt. Det er forventet at alle kommunene i Norge innen utgangen av 2021 viser til politisk vedtatte planer for hvordan reformens innsatsområder og løsninger skal gjennomføres. Karmøy vil være en av de første kommunene som vedtar sin plan allerede i innledningen av 2021.
4. I fjerde fase skal kommunen integrere planen i det øvrige planverket. Kommunen har omtalt dette i sitt planprogram for kommuneplanens samfunnsdel.
5. Den siste fasen i reformen er gjennomføringen av planen. Slik det fremgår av selve plandokumentet har Karmøy kommune allerede startet med enkelte av tiltakene i planen.

Medvirkning i planarbeidet

Hovedutvalg helse og omsorg og eldrerådet har kommet med nyttige innspill og gjort vedtak underveis i planarbeidet i forhold til prosess, medvirkning, struktur, innsatsområder, hovedmål og tiltak som skal prioriteres i planen. Hovedutvalg helse og omsorg har behandlet **Leve hele livet** i følgende møter:

Sak nr. Tittel

42/19 [Leve hele livet - Orientering om status og forslag til medvirkning](#)

04/20 [Leve hele livet - Orientering om status](#)

15/20 [Leve hele livet - Planprosess, struktur og mulige innsatsområder](#)

34/20 Leve hele livet – Status pr 1. oktober 2020

For å sikre innspill til planen utover den politiske involveringen, har det vært gjennomført åpent dialogmøte hvor alle interessenter kunne møte og spille inn sine forslag til planen. I tillegg har det vært mulighet for fritt å gi innspill til planen via kommunens hjemmesider underveis i prosessen.

Basert på behandlingene og innspillene vedtok hovedutvalg helse og omsorg at planen skulle ha følgende to hovedmål:

1. Lokalsamfunn som fremmer eldres livskvalitet
2. Trygge helse- og omsorgstjenester

Alle innspillene og tiltakene er systematisert etter de to vedtatte hovedmålene, og planen er delt inn i følgende kapitler:

1. Innledning
2. De fem innsatsområdene i Leve hele livet
3. Status og utfordringer knyttet til innsatsområdene
4. Hovedmål og tiltak fram mot 2023.

Høring

Forslag til plan ble lagt ut på åpen høring i perioden 5. november 2020 til 3. desember 2020. I løpet av høringsperioden mottok kommunen høringssvar fra følgende, som er vedlagt i sin helhet:

- Karmøy Senior Høyre
- Karmøy Røde kors
- Seniornett Skudenes
- Hinderaker & Visnes vel
- Aina Olena Gofar
- Kristin Mørch

Etter høringsinnspillene er følgende vurderinger gjort/endringer tatt inn i planens tiltaksdel:

- Under tiltaket **Livsglede i sykehjem/dagtilbud** er punktet om å utvikle prosedyrer for samarbeid utvidet til også omhandle retningslinjer for godt samarbeid med frivillige lag og organisasjoner som tydeliggjør roller, bygger opp under forutsigbarhet og gjensidig respekt, jfr. Plan for frivillighet 2018-2022.
- I tre av høringssvarene er betydningen av å ivareta godt samarbeid med frivillige bemerket, og det vises også til Plan for frivillighet 2018-2022. Karmøy Røde Kors har særlig tydeliggjort at godt samarbeid bygger på tydelige avklaringer av aktørenes rolle, betydningen av å ha retningslinjer for godt samarbeid, forutsigbarhet i arbeidet og gjensidig respekt i sitt innspill. Utover det endrede punktet beskrevet over, omhandler planen også et eget punkt om hvordan kommunen ønsker å styrke rollen som aktivitets- og kulturkontakt i sykehjemmene (herunder gjøre rollen mer kjent). Tiltaket vil også være viktig for å møte disse innspillene.
- Under tiltaket **Livsglede i sykehjem/dagtilbud** er det blant annet beskrevet betydningen av å styrke samarbeidet med Åkrahamn videregående skole og andre inn mot blant annet hjelpeverktøyet «livsarket mitt». Etter høringsrunden er også Seniornett nevnt i dette punktet siden Skudenes Seniornett har spilt inn at de ønsker et samarbeid om «Min livshistorie». Det er naturlig å nevne seniornettets spesifikt i planen siden deres ønske samsvarer med tiltakspunktet. Innspillet samsvarer også med tiltakspunktet under **Etikk og kvalitetsforbedring** som omhandler livshistoriebeskrivelse. Punktet er derfor utvidet til også å omhandle om min livshistorie kan påbegynnes før innbyggerne kommer på sykehjem i samarbeid med frivillige lag og organisasjoner.
- Under **Tjenestetilbud og kapasitet** er et av tiltakene å legge til rette for at innbyggere kan bo lengst mulig i egne hjem med blant annet bruk av velferdsteknologiske løsninger. Etter høringsrunden er det tilført en setning som sier at kommunen skal søke samarbeid med frivillige lag og organisasjoner for å spre kunnskap og kjennskap om kommunens velferdsteknologisatsning etter innspill fra Seniornett Skudenes.

- Under tiltaket **Kompetanse, tverrsektoriell tenkning og samarbeid** er det tydeliggjort at samarbeidet om demensvennlig samfunn også skal omhandle samarbeid om aldersvennlig samfunn sammen med blant annet kommunes biblioteker, kulturinstitusjoner og frivillige lag/organisasjoner etter innspill fra Seniornett Skudenes vedrørende biblioteker.
- I sitt høringsinnspill bemerker Kristin Mørch viktigheten av at kommunen har fokus på forbyggende aktiviteter for eldre som ikke er så dårlige at de trenger kommunale helsehjelp nå, men vil kunne trenge det senere. I høringsinnspillet ønsker hun lettere tilgjengelig oversikt over hva som skjer lokalt av ulike aktiviteter. Under tiltaket **Bevisste og aktive eldre** er det etter høringsrunden tatt med å nå ut med informasjon om ulike lokale tilbud i nærområdet for reformens aldersgruppe i videreutviklingen av aktivkarmoy.no og andre verktøy.
- Kristin Mørch spiller også inn hvordan tilrettelegging av transport kan bidra til økt aktivitet, som igjen medfører at kommunen slipper å levere hjelp i hjemmet eller ta eldre inn på eldreheim. Dette innspillet sammenfaller med tiltaket under **Bevisste og aktive eldre** med å utrede behovet for transportmuligheter for eldre for å kunne delta i samfunnet slik de ønsker.
- Kristin Mørch spiller videre inn viktigheten av å tilrettelegge med benker i nærområdet der de eldre kan sette seg ned for å hvile seg når de går tur. Innspillet sammenfaller med tiltaket under **Kompetanse, tverrsektoriell tenkning og samarbeid** som beskriver hvordan Eldretråkk kan anvendes som medvirkningsmetode for kartlegging og planlegging av et trygt og aldersvennlig nærmiljø med høy grad av aktivitet.
- Karmøy Senior Høyre lanserer muligheten som kan ligge i å introdusere lokale trygghetspatruljer i samarbeid med frivillige lag/organisasjoner i sitt høringsbrev. De mener slike patruljer kan bevege seg og være synlige i nabolag med særskilte behov, og slik bidra til økt trygghet for gamle, unge samt hus og heim. Under **Bevisste og aktive eldre** er høringsinnspillet til Karmøy Senior Høyre om lokale trygghetspatruljer tatt inn som et nytt tiltakspunkt i planen.
- I sitt høringsbrev signaliserer Karmøy Senior Høyre bekymring for at kommunen ikke tar høyde for behovet for tilstrekkelig antall sykehjemsplasser og andre heldøgns omsorgsplasser. De savner også større fokus på mulighetene for fritt/friere brukervalg mellom kommunale og private velferdstjenester, og mulighetene som kan ligge i et samarbeid mellom kommunen og private interesser hva angår tilrettelagte botilbud for eldre. Aina Olena Gofar bemerker også i sitt høringsinnspill at kvaliteten på tilbudene bør tilstrebes for å kunne møte konkurranse fra eventuelt andre aktører. Kommunestyret vedtok i sak 126/16 plan for heldøgnsomsorg. Planen har et 10 års perspektiv, og skal ivareta kommunens behov for heldøgnsomsorgsplasser frem til 2026. I saken ble det vedtatt at kommunen tar sikte på å etablere minimum 100 plasser for heldøgnsomsorg innen 2026. Disse skal bestå både av institusjonsplasser og heldøgns omsorgsboliger. Plan for heldøgnsomsorg er beskrevet i temaplanen **Leve hele livet**, også under tiltakspunktet **Tjenestetilbud og kapasitet**. I planleggingen og prosjekteringen av utbyggingen på Spanne vil det være naturlig å vurdere om fremtidig kapasitetsbehov bør belyses nærmere, samt undersøke mulighetene for samarbeid med private interesser om tilrettelagte botilbud for eldre. Kommunens fremtidige behov vil også bli grundig belyst når plan for heldøgnsomsorg skal revideres. Mulighetene for fritt/friere brukervalg mellom kommunale og private velferdstjenester, samt å ha høyt fokus på kommunal tjenestekvalitet opp mot andre relevante aktører, er problemstillinger kommunen bør ha et bevisst løpende forhold til og ta stilling til etter hvert som problemstillingene blir aktualisert.

- Hinderaker & Visnes Vel har ingen konkrete merknader til planen, men ønsker å signalisere at de ser frem til å være en positiv bidragsyter. Leve hele livet er avhengig av positive bidragsytere slik innspillet fra Hinderaker & Visnes Vel signaliserer for å lykkes med satsningsområdene i planen, jfr. også Plan for frivillighet 2018-2022.

Alle høringssvarene og innspill underveis i planprosessen er i sin helhet vedlagt saken.

Rådmannens vurdering

Utgangspunktet for *Leve hele livet* er å skape et mer aldersvennlig samfunn der eldre lever gode liv og deltar aktivt i samfunnslivet. Planen skal bidra til at eldre kan mestre livet lenger, ha trygghet for at de får god hjelp når de har behov for det, at pårørende kan bidra uten at de blir utslitt og at ansatte kan bruke sin kompetanse i tjenestene.

Aldersvennlige lokalsamfunn handler om å gjøre samfunnet i stand til å møte utfordringene og mulighetene knyttet til en aldrende befolkning. Flere sektorer må involveres og medvirkning må være i fokus for at eldre skal kunne delta i samfunnet.

At vi lever lenger og at eldre utgjør en stadig større del av befolkningen er en positiv utvikling og gir nye muligheter. Dette mulighetsrommet må vi som kommune og innbyggere utforske og ta i bruk. Innbyggerne må i større grad inviteres inn som frivillige i tjenester til oppgaver de opplever som meningsfulle, noe som er en vinn-vinn situasjon både for kommunen og den frivillige.

Hver enkelt av oss må ta vare på egen helse, tilrettelegge hjemmet for alderdommen i størst mulig grad og ta i bruk mulighetene som ny teknologi gir. Velferdsteknologi er et virkemiddel i kommunens tjenestetilbud både i sykehjemmene gjennom videre satsning på pasientvarslingsanlegg og i den enkelte innbyggers bolig når de får helsehjelp.

Planen *Leve hele livet* bygger på [stortingsmelding 15 \(2017-2018\) Leve hele livet – en kvalitetsreform for eldre](#). Den vil vare frem til 2023 og bygger på hva ansatte, eldre, pårørende, frivillige og ledere har sett fungerer i praksis. Hva som løfter kvaliteten på tjenestene og bidrar til trygg, verdig alderdom.

I planarbeidet har kommunen deltatt i læringsnettverk for å dele erfaringer og lære av andre kommuner. I planen *Leve hele livet i Karmøy* er tiltakene for å få bedre løsninger i tilbudet til eldre samlet og systematisert. Disse skal sikre alle innbyggere en god og trygg alderdom. Det innebærer både bedre tjenester og tilbud, men også et aldersvennlig samfunn der eldre får brukt sine ressurser.

Vedlegg:

Plan for Leve hele livet i Karmøy 2021-2023

Høringssvar fra Karmøy senior Høyre

Høringssvar fra Hinderaker & Visnes Vel

Høringssvar fra Seniornett Skudenes

Høringssvar fra Kristin Mørch

Høringssvar fra Aina Olena Gofar

Høringssvar fra Karmøy Røde Kors

Innspill til Leve hele livet - nettskjema januar 2020

Innspill til Leve hele livet - kafedialog desember 2019



Sakshandsamar: Camilla Vandvik

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
	Eldrerådet	
008/21	Formannskapet	15.02.2021
002/21	Hovedutvalg oppvekst og kultur	27.01.2021
011/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	16.02.2021
	Kommunestyret	
	Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne	

Reiselivsplan 2021-2024

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Karmøy kommunestyre vedtar den fremlagte reiselivsplan for 2021-2024: «Ansvarlig destinasjonsutvikling: Et godt sted å bo er et godt sted å besøke!».
2. Budsjett og ressurser er allokert hos tiltaksansvarlige. Tiltak som får budsjettmessige konsekvenser vil bli fremmet i budsjettbehandling det aktuelle år.

Vedtak som innstilling frå Hovedutvalg oppvekst og kultur - 27.01.2021 - 002/21

1. Karmøy kommunestyre vedtar den fremlagte reiselivsplan for 2021-2024: «Ansvarlig destinasjonsutvikling: Et godt sted å bo er et godt sted å besøke!».
2. Budsjett og ressurser er allokert hos tiltaksansvarlige. Tiltak som får budsjettmessige konsekvenser vil bli fremmet i budsjettbehandling det aktuelle år.

Hovedutvalg oppvekst og kultur 27.01.2021:

Behandling:

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

HOK- 002/21 Vedtak:

1. Karmøy kommunestyre vedtar den fremlagte reiselivsplan for 2021-2024: «Ansvarlig destinasjonsutvikling: Et godt sted å bo er et godt sted å besøke!».
2. Budsjett og ressurser er allokert hos tiltaksansvarlige. Tiltak som får budsjettmessige konsekvenser vil bli fremmet i budsjettbehandling det aktuelle år.

SAKSFRAMSTILLING

Bakgrunn for saken

Reiselivsplan for Karmøy kommune ligger inne i kommunal planstrategi, og kommunen har arbeidet

med reiselivsutvikling siden 1980-årene. Temaplan for reiseliv 2021-2024 er utarbeidet av reiselivsrådgiver i Karmøy kommune i prosess (arbeidsmøter og swot-analyse) sammen med ressurspersoner fra kommunen og fra reiselivsnæring, samarbeidspartnere og næringsforeninger. Kommunens budsjett for funksjon reiseliv er totalt på kr 3 975 000. Av dette er driftsavtaler med private kr 2 740 000.

Saksutredning

Handlingsplanen viser prioriteringer for Karmøy kommune og har primært fokus på reiselivstiltak som skal styrke Karmøys besøksattraktivitet og vertskapsrolle for å fremme stedsutvikling og næringsutvikling. Målsettingen er å utvikle Karmøy som et bærekraftig reisemål; med et variert helårig tilbud av opplevelser som bidrar til levende lokalsamfunn og lokal verdiskaping. Det legges særlig vekt på å fremme kultur- og naturopplevelser. Karmøy har tre reiselivsfyrtårn som er prioriterte attraksjoner; Avaldsnes, Skudeneshavn og strendene.

Måloppnåelse planperiode 2016-2019:

Formålet med reiselivsarbeidet er å gjøre kommunen til en bedre utviklingspartner, produkteier og vert. Som del av vertsrollen initierer og utvikler kommunen også egne produkter for å formidle verdifulle opplevelser. De viktigste av kommunens oppgaver er å tilrettelegge for videreutvikling av besøksattraktivitet, styrke formidling og tilgjengeliggjøring av våre attraksjoner, og koordinere tilbud i utvikling av Karmøy som reisemål.

De siste årene har det særlig blitt lagt ned arbeid for å implementere Living History som formidlingskonsept for å innfri følgende fokusområder:

- Utvikle posisjon innen kulturturisme
- Helårig formidling
- Opplevelseskonsept
- Attraksjonsutvikling
- Samarbeid

Karmøy har en fantastisk historie og kulisser å spille på og derfor har vi i reiselivsarbeidet søkt kreative måter å gi en interaktiv presentasjon. Rebuser og aktivitetshefter er utviklet, det er et pågående arbeid for å utvikle guider i roller og med digital formidling i appen Tilbakeblikk.

Det er spennende muligheter i å knytte våre attributter sammen; med digital formidling kan en visualisere historie med et kunstnerisk uttrykk ute i naturlandskapet. Her er Rabinowitzplassen på Åkrasanden et godt eksempel; hvor kommunen sammen med Friluftsrådet, næringsforeningen og lokale ressurser gjør årlig arbeid for å miljøsertifiseres Blått Flagg. I forlengelse av dette ble det anlagt en Rabinowitzplass; for både å hedre hans arbeid for allmannarett og som del av krigshistorien vår. Her kan en sitte og reflektere, nyte utsikten og det fantastiske glasskunstverket TID, og se en scene utfolde seg der Rabinowitz minnes livet med appen Tilbakeblikk.

Konseptutvikling av interaktiv historiefortelling er resultat av samskapende prosesser med manusforfattere, skuespillere, filmprodusenter og andre ressurspersoner i kulturlivet og aktører lokalt. Statistikk viser gode tall for nedlasting av appen og de guidede historievandringene trekker publikummere fra fjern og nær.

I tillegg til å bygge videre opp om kulturturisme og Living History vil det i neste planperiode gjøres flere tiltak for å innfri den økende aktivitetsturismen.

I **handlingsplan 2016-19** ble følgende tiltaksområder prioritert for utvikling av Karmøy som attraktivt reisemål:

Tiltak 1: Implementering av «Living history» formidlingskonsept

Delmål innfridd:

- a) Et teaterbasert formidlingskonsept bestående av et faghistorisk riktig manus som gir grunnlag for improvisasjon i de ulike rollene.
- b) Utviklet rollekarakterer for historiske Avaldsnes og Gamle Skudeneshavn.
- c) Gjennomført formidlingskurs med opplæring i historie og teaterteknikker.
- d) Opprettet ressursbank av skuespillere som historieformidlere.

Historiske vandringar med teatervri:

Guider i roller som vikinger i tillegg til åpen vikinggård med aktiviteter på Avaldsnes.

Utviklet manus for pilegrim, volve og Odin.

Guider i roller på byvandring gjennom gamle Skudeneshavn, nye roller i utvikling hvert år og ressursbank av skuespillere og kostymer.

- e) Utviklet og lansert Appen «Tilbakeblikk»/«Time Travel» med tidsreiser i Karmøy som et digitalt formidlingskonsept.

Tiltak 2: Markedsføring og informasjon

Profilering av hva Karmøy har å tilby av ulike aktiviteter og opplevelser: Videreformidlet i nettverk og kanaler, visitkarmoy.no, Karmøybrosjyren, opprettet facebookprofil for Opplev Karmøy (norsk) og instagramprofil @visitkarmoy (engelsk) for promotering i sosiale medier.

Nettverksbygging på arenaer for reiseliv og samarbeid i fora som Destinasjon Haugesund og Haugalandet, Nordsjøvegen, Norsk kulturforum, kystpilegrimsleia. Erfaringsdeling både ift Living History som formidlingskonsept og app-utvikling. Reiselivsrådgiver har vært bidragsyter på to konferanser med tema formidling, i regi av Norsk kulturforum og kulturdepartement i Litauen (EØS-konferanse).

Tiltak for formidling av attraksjoner, historie og kulturminner: Utarbeidet skiltet kultur- og natursti i Visnes Gruveområde, oversettelser på museene og audioguider på flere språk, flerspråklig informasjon i brosjyrer, nettsider, skilt/kulturminner, kartmaterieil.

Tiltak 3: Skape møteplasser

Tilrettelagt samarbeidsfora/møteplasser for reiselivsutvikling.

Omsøkt prosjekt «Samarbeid naturbaserte opplevelser & bærekraftig reiseliv» med målsetting om å utvikle helhetlige opplevelsesprodukter som inkluderer lokalmat, kulturhistorie og naturaktiviteter. Ikke innvilget fylkesmidler, prosjekt lagt på is.

Prosjektgruppe for næringsutvikling er nedsatt som et forum for kommunalt langsiktig utviklingsarbeid for Skudeneshavn. En tverretattlig gruppe skal arbeide videre med utfordringer og muligheter som er synliggjort gjennom kommunens planer og aktuelle problemstillinger. Dette i samarbeid med aktører lokalt.

Tiltak 4: Naturbaserte opplevelser

Tilrettelagt infrastruktur som fremmer fysisk aktivitet og naturopplevelser.

Årlig miljøsertifisering Blått Flagg på Åkrasanden. Arrangert miljølæringsaktiviteter og vandringar med tema som fugl, flora, historie, nyttevekster, familiedag-arrangement med aktiviteter.

Etablert Rabinowitzplassen på Åkrasanden, med tilrettelagt plattning, kunstverket TID, skilt som del av natur- og kulturstien, digital formidling av Rabinowitz i appen Tilbakeblikk.

Etablert sykkel-rundturen «Karmøyrenden». Omlegging av den internasjonale sykkelruta North Sea Cycle Route, skiltet med alternativ trase tur/retur.

Tiltak 5: Videreutvikle «Det gode vertskap»

Fokus på det gode vertskap i alle ledd: Gode vertskapstjenester med informasjonstilbud både digitalt

(nett, sosiale medier, app) og fysisk (turistkontor, skilt, karter, rebus, brosjyrer), tilrettelagt utleie for naturbaserte opplevelser (sykkel og båt på Skudeneshavn turistkontor).

Årlig vertskapskurs for turistverter på turistkontorene på Haugalandet og lokalt vertskap: Organisert befaringsreise hos reiselivstilbydere og attraksjoner i kommunen samt gjennomgang av produkter og informasjon.

Kartleggingsverktøy; med besøksstatistikk og gjesteundersøkelser i Skudeneshavn og telleapparat ute i Avaldsnesområdet og i Gamle Skudeneshavn, Åkrasanden og turområder, gir viktig data som grunnlag for riktig prioritering. Til eksempel viste teller i gamlebyen mest aktivitet lørdager om sommeren, dermed bestemte Skudeneshavn museum å holde åpent (tidligere lørdagsstengt på grunnlag av antakelse om lite folk).

Reiselivsplan 2021-2024

Reiselivsplan for Karmøy kommune omhandler ansvarlig destinasjonsutvikling: Våre strategiske fortrinn, natur og kulturarven, er viktige ressurser og fellesgoder som reiselivet både drar nytte av og har et ansvar for å ta vare på.

Formålet om å utvikle Karmøy som et bærekraftig reisemål med et variert tilbud av unike opplevelser gjennom hele året skal realiseres ved følgende satsningsområder:

- Attraksjonsutvikling
- Digital formidling
 - Godt vertskap i alle ledd
 - Naturbaserte opplevelser
 - Samarbeid og samskaping

Kvalitet i opplevelsene gir effekt i godt omdømme, økt besøk, gjenbesøk, og lengre besøkstid.

Reiselivsplan for Karmøy kommune 2021-2024 ligger som vedlegg.

Vedlagt ligger også samlet swot-analyse over Karmøy som reisemål, gjennomført høst 2020.

Rådmannens kommentarer:

Reiseliv er den raskest voksende næringen i verden. Flere reisende byr på enorme muligheter for norsk reiseliv, som er i ferd med å ta en stadig større del av den internasjonale turistveksten. Det innebærer imidlertid også en forpliktelse til å ta vare på natur og kulturverdiene våre. Temaplan reiseliv støtter opp om den planlagte kommuneplanens samfunnsdel med forankring i FNs bærekraftsmål. Dette er viktige mål og grunnpremiss for Karmøy kommune sin rolle som samfunnsaktør- og utvikler, og derav planarbeid for fremtiden.

Covid-19 har hatt stor innvirkning på reiselivet, og vil påvirke turisme også i fremtiden. Dette, sammen med økt bærekraftfokus, gjør bevisst destinasjonsutvikling stadig viktigere. Et strategisk og målrettet samarbeid må skje innenfor bærekraftige rammer og legge rette for levedyktige lokalsamfunn. Våre innbyggere er også de viktigste ambassadørene for positivt omdømme.

Reiselivsplanen for Karmøy inneholder en rekke tiltak for å styrke og utvikle Karmøys besøksattraktivitet og vertskapsrolle. Levende steder med spennende aktiviteter og tilbud innen kultur, bespisning, uteliv og varehandel vil styrke Karmøys posisjon som reisemål og gjøre kommunen mer attraktiv for potensielle tilflyttere.

Kommunen legger til rette for et bredere reiselivstilbud gjennom å stimulere til innovasjon og tettere samarbeid. Gjennom å forene krefter på tvers av kommuner og næringer og legge til rette for et aktivt kultur- og reiseliv øker kommunen verdiskapningen og attraktiviteten i regionen.

Rådmannens konklusjon:

Reiselivsplan 2021-2024 vedtas slik den foreligger.

Tiltak som får budsjettmessige konsekvenser vil bli fremmet i budsjettbehandling det aktuelle år.

Vedlegg:

Reiselivsplan 2021-2024



Sakshandsamar: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
003/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	19.01.2021
012/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	16.02.2021

Vedtak i klagesak - Nybygg enebolig - gnr. 5 bnr. 161 - Skippervegen 1

Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 246/20.

Saken oversendes til Fylkesmannen i Rogaland for klagebehandling.

Hovedutvalg teknisk og miljø 19.01.2021:

Behandling:

Utsettelsesforslag, foreslått av Kåre Hatløy jr, Høyre
Saken utsettes for befaring.

Hatløys utsettelsesforslag enstemmig vedtatt.

HTM- 003/21 Vedtak:

Saken utsettes for befaring.

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

I delegert sak nr. 246/20 ble det gitt avslag på søknad om bruksendring fra garasje til sekundærleilighet nr. 2. Vedtaket ble påklaget i brev datert 10.11.2020. Bruksendring er allerede utført.

Klagen

I klagen fremkommer følgende hovedpunkter:

- «Vi håper at omsøkte enhet kan betraktes som hybel knyttet til hovedenhet. Dette er i tråd med intensjonen. Enheten er på 27,6 m² og er ikke egnet for andre enn enslige. Den er plassert rett under foreldresoverommet i hovedetasjen og knyttet til hovedenhet med svalgang til dør til kjeller, parkeringsplass og bod. Vi mener konsekvenser for bygningstype, trafikk og lekeplassbelastning ikke endres om enheten skulle bli gitt en dør direkte mellom hybel og hovedenhet. Men vi ser at det var dumt å omsøkte hybelen som sekundærleilighet nr. 2. Det skyldes at vi var av den oppfatning at tomten var sammensatt av to regulerte tomter. Men er tiltaket hovedenhet med hybelleilighet og sekundærleilighet vil det ikke være i strid med reguleringsplan. Størrelsen på gjenværende 4 tomter i planområdet er ca. 500 m² og umuliggjør 3 boenheter hver. «
- «Tilkomstveien betjener 50 boenheter. Gis alle nye bygg (4) sekundærenheter overskrider kommunal norm for vei uten fortau. Men halvparten av boligene ligger til Slettatunet som betjenes av 80 m uten fortau. Ved opparbeiding av fortau her halveres bilkjøring langs vei uten fortau. Vi vil anføre at denne opparbeidelsen bør foretas i forbindelse med Danielsen ungdomsskole. All gang/sykeltrafikk nord for skolen, og noe elevkjøring, vil ha raskeste vei via Slettavikvegen. Trafikkmessig vil dette aspektet overskygge problemstillingen med ekstrabelastningen omsøkte hybelleilighet potensielt utgjør. Vi mener dette er relevant for både dette tiltaket og skolen og vil spille inn i reguleringssaken.»
- «Det er riktig at tomt ikke er slått sammen av to regulerte tomter. At søker antok dette skyldes en misforståelse. I reguleringsprosessen var det skissert to tomter med en noe annen utforming, men dette fulgte inn i vedtak. Når vi fikk opplyst at eiendommen var slått sammen av to tomter var det altså ikke korrekt selv om plankart i prosess viste dette, - men det skyldes nok at kunnskap om juss vedr. reguleringsplankart er ulikt fordelt i verden.»
- «Til slutt vil vi (nokså ubeskjedent) anføre at tiltaket ikke fremstår som et leilighetsbygg, at hensyn til uteopphold, lys, utsyn, parkering, forhold til naboer og reguleringsbestemmelser er godt løst. Tiltakshaver har opparbeidet planområdet etter nye, ganske kostbare og omfattende krav, og planområdet fremstår forbilledlig, - og tåler godt omsøkte hybel. Det er også slik at oppføringen av hybelen ikke var spekulativ, men et resultat av en kjent prosess: Først var arealet i sokkelen omsøkt som garasje, så ble garasjen flyttet til bod i sokkel, så ble arealet tenkt som arbeidsrom (tilpasset skattereglene) og gjesterom for bl. a. utflyttede barns familier, - men også egnet for utleie.»
- «Tiltakshaver har hatt store utlegg og bekostet opparbeidelse og utvidelse av Slettavikvegen med ny belysning, rasteplass og utkikksposter til glede og benyttelse for hele Veabygda, inkludert besøkende til Karmøy fiskerimuseum. De har vanskelig for å se hvordan omsøkt tiltak kan ha negative følger for samfunnet.»
- «Familien Mørch tar gjerne imot besøk om utvalget behandler klagen og kan tenke seg en befaring.»

Vurdering

Søknad om bruksendring fra garasje til sekundærleilighet er søknadspliktig i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-2, jf. § 20-1 bokstav d). Eiendommen er omfattet av reguleringsplan nr. 2079 - Slettavika, Veavågen-5/162 – godkjent 07.03.2016, og ligger innenfor område av reguleringsplanen som er merket BF3. For det aktuelle planområdet er det i planbestemmelsene § 2 sagt følgende om boligtype:

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

Boligen er godkjent med sekundærleilighet, én ekstra leilighet (som omsøkt) vil føre til tre boenheter

og vil således være i strid med ovennevnte planbestemmelse, og avhengig av dispensasjon.

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

Slettavikvegen, fra fortauet slutter ved Veia Sjøarveg, betjener 57 boligeiendommer, hvorav 7 er ubebygde. Grensen for å kreve fortau går ved 50 enheter. Det betyr at en ekstra enhet på omsøkte eiendom krever fortau. Utbyggingsplaner sør for denne eiendommen har fått beskjed om at det vil bli stilt krav om fortau langs Slettavikvegen. Slettavikvegen er dessuten en viktig gangforbindelse for barn som skal til idrettshallen, og for barn som skal fra Veia sør til skolen. Veggen vil bli enda viktigere skoleveg når den nye ungdomsskolen ved Fiskerimuseet blir realisert. Klager viser til at opparbeidelse av fortau bør foretas i forbindelse med Danielsen ungdomsskole. Kommunen viser til at fortau til den nye Danielsen ungdomsskolen i reguleringsplanen er planlagt langs Slettavegen. Det vil dermed ikke bli noen endring i Slettavikvegen ved bygging av ny ungdomsskole.

Feltet består av 6 eiendommer. Omsøkte eiendom er bebygd med en enebolig m/sekundærleilighet. Det er gitt tillatelse til ytterligere en enebolig på naboeiendommen. Hovedutvalget for tekniske saker har også gitt dispensasjon for oppføring av en tomannsbolig på feltet. Dersom dispensasjon innvilges vil det allerede være 6 boenheter på feltet med muligheter for minst det samme på de resterende eiendommene, og på naboeiendommen som i dag bare har enebolig. Dette muliggjør tilnærmet dobbelt antall enheter på et felt som er planlagt med 7 eneboliger. At dette skjer på en veg som allerede har sprengt kapasitet kan ikke forsvares ut fra trafiksikkerhetshensyn.

Kommunen kan ikke se at det er noen særlig grunn til at akkurat denne tomten skal avvike fra regulert boligtype. Reguleringsplanen er ny, fra 2016, og vurderingene som ligger til grunn for planen er ikke gamle eller utdaterte. I planbeskrivelsen kommer det klart frem at det legges opp til eneboliger innenfor planområdet. Det er også vist til i planbeskrivelsen at det ikke er krav om fortau. Dersom det var tillatt oppført flermannsboliger innenfor planområdet, ville det blitt stilt krav om fortau i reguleringsplanen. Det synes dermed som en omgåelse av regelverket å søke dispensasjon for boligtype. Da det er ytterligere 3 ubebygde eiendommer innenfor planområdet, vil en dispensasjon føre til presedens.

Størrelsen på lekeplassen er også bestemt ut fra hvor mange enheter den skal betjene. Kommunens normkrav er 20 m² lekeplass pr. boenhet og lekeplassen er på 240 m². Det betyr at den er dimensjonert for 12 enheter. Dersom en tillater mer enn to enheter pr. eiendom, så vil lekeplassen være mindre enn kommunalteknisk norm krever.

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

Hensyn bak bestemmelsen anses vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon, og vilkår i pbl. § 19-2 er ikke oppfylt.

I klagen er det vist til at omsøkte enhet kan betraktes som hybel til hovedenheten, og ikke som sekundærleilighet.

Kommunen viser til byggesaksforskriften (SAK) § 2-2 der det fremkommer følgende:

«Søknadsplikt for oppdeling av boenhet i eksisterende bolig oppstår når enhetene

a. har alle hovedfunksjoner for bolig, slik som stue, kjøkken, soveplass, bad og toalett,

- b. *har egen inngang og*
- c. *er fysisk atskilt fra øvrige enheter.»*

For omsøkte enhet er alle de tre vilkårene oppfylt, og det er dermed en selvstendig boenhet. Det er utformingen av leiligheten som er relevant i vurderingen av om det er en selvstendig boenhet, og det er ikke relevant i vurderingen om man kaller det hybelleilighet eller sekundærleilighet. Så lenge alle kriteriene i ovennevnte bestemmelse er oppfylt kan omsøkte enhet uansett ikke kunne regnes som hybel, da hybel innebærer at man deler én eller flere funksjoner som for eksempel kjøkken/bad.

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. 246/20 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 5 bnr. 161 - Klage på avslag - dispensasjonssøknad

Vedtak om avslag - endringssøknad - sekundærleilighet nr. 2 - gnr. 5 bnr. 161 - Skippervegen 1
002 UTOMHUSPLAN

199433843_TEGNING_NY_FASADE

199433843_TEGNING_NY_FASADE2

199433843_TEGNING_NY_PLAN

Gnr. 5 bnr. 161 - Merknad og nytt forslag vedr. dispensasjonssøknad

Gnr. 5 bnr. 161 - Merknad vedr. dispensasjonssøknad

Gnr. 5 bnr. 161 - Merknad til nabovarsel

Mottatt nabovarsel

Søknad om endring av gitt tillatelse - gnr. 5 bnr. 161

Gjennomføringsplan

5.161



Sakshandsamar: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
002/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	19.01.2021
013/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	16.02.2021

Vedtak i klagesak - Nybygg enebolig - gnr. 12 bnr. 180 - Sevland - klage på vilkår i rammetillatelse

Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 417/20.

Saken oversendes Statsforvalter i Rogaland for klagebehandling.

Hovedutvalg teknisk og miljø 19.01.2021:

Behandling:

Utsettelsesforslag, foreslått av Robin Hult, Arbeiderpartiet
Saken utsettes for befarng

Hults utsettelsesforslag enstemmig vedtatt.

HTM- 002/21 Vedtak:

Saken utsettes for befarng.

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

I delegert sak nr. 417/20 ble det gitt rammetillatelse for oppføring av enebolig. Vilkår i rammetillatelsen ble påklaget av ansvarlig søker i brev datert 03.12.2020. Klagen er innkommet rettidig.

Klagen

I klagen fremkommer i hovedsak følgende punkter:

- Klager viser til at kommunen har opplyst at vilkåret er satt i medhold av plan- og bygningsloven § 18-2, og at i motsetning til § 18-1 er § 18-2 en «kan» bestemmelse, og loven stiller ikke et krav at regulerte fellesareal må bli opparbeidet, men gir kommunen en mulighet til å kreve at dette blir opparbeidet.
- Klager viser videre til at rammetillatelsen inneholder ingen begrunnelse for hvorfor det er stilt krav om opparbeiding, og klager viser til følgende:
 - «Siden reguleringsplanen ble vedtatt i 1990, er svært mange eiendommer i nærheten av 12/180 bygget ut, men kommunen har aldri stilt krav om å opparbeide lekeplassen i enden av Lisavegen.»
 - «Det er avsatt areal til lekeplasser en rekke andre steder i deler av reg.plan Sevland og Hansadalen (både i 1979 og 1990), for eksempel ved Gjert Breidfjords veg 9, ved Valberglia 26, ved Valberglia 9 og ved Sevlandvegen 71, men kommunen har heller aldri stilt krav om at noen av disse lekeplassene må opparbeides.»
- Klager mener det er vanskelig å se behovet for hvorfor det stilles krav om å opparbeide lekeplass i akkurat denne saken, og viser til grunner for å ikke stille krav om opparbeidelse:
 - «Det er avsatt store areal til offentlig friområder i reguleringsplanene fra 1979 og 1990 i tillegg til områdene avsatt til private lekeareal. Det ligger blant annet en «100-metersskog» kun 50 meter sør for 12/180 innenfor et område på 2,1 dekar avsatt til offentlig friområde. Slike friområder, med naturgitte elementer, er i dag ofte ansett som vel så viktig for lek og rekreasjon som mindre, private lekeareal. Behovet for å opparbeide lekeareal er derfor trolig mindre i dag enn hva det var da planen ble vedtatt.»
 - «I tillegg ligger Sevland skole kun 30 meter mot øst, hvor det er store og tilgjengelige uteområder opparbeidet for variert lek og rekreasjon. På skolen sine nettsider er disse beskrevet på denne måten: «Skolen har eit kjempefint uteområde med nærmiljøanlegg/jungel. Jungelen vart sett opp på dugnad av foreldra, og er eit svært populært innslag i skolegården. Våren 2010 fekk vi bygd eit flott turnbasseng med ulike skranker/svingstenger, turnringar og trapes, og i 2012 terrasse med bord og benkjer. I 2014 bygde 17.mai-komiteen/FAU stor flott utescene.»
- Klager viser videre til at det i tillegg til at det ikke synes å være et reelt behov for lekearealet, er det også svært urimelig at tiltakshaver skal få krav om å opparbeide en lekeplass, når ingen andre i nærområdet har fått krav om å opparbeide denne lekeplassen tidligere.

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Vurdering

Oppføring av enebolig er søknadspliktig i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-2, jf. § 20-1 bokstav a). Eiendommen er omfattet av reguleringsplan nr. 217-1 – Deler av reg-plan Sevland og Hansadalen – godkjent 11.12.1990, og er regulert til bolig.

I klagen fremkommer det i hovedsak at det ikke er behov for lekeplassen, samt at det er urimelig at tiltakshaver skal få kravet når ingen andre har fått kravet tidligere.

Kommunen viser til pbl. § 18-2 der det fremkommer følgende:

«Hvor det er regulert felles avkjørsel, felles gårdsrom eller annet fellesareal for flere eiendommer, kan kommunen sette som vilkår for tillatelse for tiltak etter [§ 20-2](#) at fellesarealet erverves, sikres og opparbeides i samsvar med planen.»

Som klager påpeker er ikke dette et lovpålagt krav om opparbeidelse, men det er opp til kommunens frie skjønn, og det foretas en konkret vurdering i hver sak. I dette tilfellet er det regulert felles lekeplass på 0.4 da. nord i planområdet. Det er ikke sagt noe spesifikt i planbestemmelsene om hvilke eiendommer som skal opparbeide lekeplassen. Ut fra lekeplassens plassering i planområdet er en naturlig tolkning at det er de nærliggende eiendommene, dvs. tomtene vest og øst for regulert lek samt de to eiendommene sør for vegen, som lekeplassen kan kreves opparbeidet av. Av disse er det kun én av eiendommene som er bebygd. Det gjelder bolig oppført i 2014 som klager viser til. Kommunen er enig at det er uheldig at denne eiendommen ikke fikk krav om opparbeidelse av regulert lek når boligen ble godkjent. Det er imidlertid ingen grunn til å fortsette en uheldig praksis ved å fortsette å godkjenne boliger uten krav om opparbeidelse. Slik situasjonen er nå kan omsøkte bolig dele kostnadene ved opparbeidelsen på de to nærliggende ubebygde tomtene.

Kommunen viser til at det i medhold av pbl. § 18-3 kan kreves refusjon ved opparbeidelse av felles lek:

«Videre kan refusjon kreves av den som i medhold av reguleringsplan vil legge ut grunn til eller opparbeide felles avkjørsel, felles gårds plass, annet fellesareal for flere eiendommer eller parkbelte langs industristrøk. Private refusjonskrav er betinget av at tiltaket kan pålegges i medhold av [§ 18-2](#).»

Dersom omsøkte bolig slipper opparbeidelse av felles lek, vil det sette en presedens, og det vil bli tilnærmet umulig å kreve opparbeidelse ved bygging på de to gjenværende tomtene. Kommunen kan ikke se at vilkår om opparbeidelse av felles lek er urimelig i denne saken. De andre friområdene/lekeplassene som klager viser til er lenger unna, og tilfredsstillende ikke kravene til nærlekeplass i kommunalteknisk norm.

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. 417/20 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 12 bnr. 180 - Klage på vilkår i rammetillatelse

Vedtak om rammetillatelse - Nybygg enebolig - gnr. 12 bnr. 180 - Sevland

Situasjonsplan_132020 - MannesSitPlan - A3 - A101 Plan 1-500.pdf

12.180



Sakshandsamar: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
014/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	16.02.2021
	Formannskapet	

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

Forslag til vedtak:

Formannskapet opprettholder vedtak i delegert sak nr. 87/20.

Saken oversendes Fylkesmannen i Rogaland for klagebehandling.

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

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

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

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

Saken oversendes fylkesmannen for uttalelse.»

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

fylkeskommune.

- I HTM-sak nr. 108/20 ble følgende vedtatt:

«Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 87/20. Saken oversendes Fylkesmannen i Rogaland for klagebehandling.»

- Under sak 114/20 "Samlesak for spørsmål" foreslo Hagland (KL) å anke saken (sak 108/20) inn for formannskapet. Haglands forslag fikk 3 stemmer og saken sendes formannskapet for endelig avgjørelse.
- I sak nr. 129/20 ble det fattet følgende vedtak i formannskapet:

Søkers kommentar til formannskapets vedtak

«Først og fremst er vi glad for å se at Formannskapet ønsker en løsning i saken. Vår opplevelse er at kommunen fremstiller saken, og tiltakshaver, til å utnytte regelverket.

Saken fra 2003 blir brukt aktivt i denne saken og fremstilles til å være gitt på et grunnlag/ vilkår som vi ikke finner noe sted i de gamle sakspapirene. Det var tiltakshavers foreldre som søkte om hus nr. 2 på garden den gangen og husker selvfølgelig godt sakens gang og hva som var intensjonene med saken. Det forundrer oss derfor at kommunen nå mener å vite bedre hvordan denne saken var og hva som var både deres og Hovedutvalget sin vurdering av saken den gang.

Når det kommer til Formannskapet sitt vedtak og de vilkår som er foreslått er vi positive til å imøtekomme dette om det kan føre til en løsning i saken. Vi må derimot presisere at salg av hele eiendommen, til et bruk med aktiv drift i nærområdet, ikke er noe tiltakshaver kan pålegge sine foreldre og et vilkår som fremstår som svært urimelig.

Vi har derfor to alternative forslag til dette vilkåret og mener disse i like stor grad bidrar til å opprettholde intensjonene med vilkåret

- *Omsøkt bolig (erstatningsboligen) fradeles eiendommen og blir en fritt omsettelig eiendom. Denne overskjøtes til tiltakshaver. Bolig 2 (fra 2003) blir da hovedboligen og eiendommen forblir ellers uendret. Jordbruksarealene vil da bli paktet og ivaretatt på samme måte som i dag og vil ikke bli berørt av et evt. salg av erstatningsboligen i fremtiden.*
- *Fradeling av tun til to fritt omsettelige boligtomter slik FSK foreslår, med overskjøting som i forslag ovenfor. Øvrige arealer vil da være utelukkende jordbruks-, beite- og utmark som fortsatt eies av tiltakshavers foreldre. Arealene vil på samme måte som i dag bli paktet bort og brukt i jordbruksammenheng. Begge boliger er da fritt omsettelige og på samme måte kan jordbruksarealene selges som tilleggsjord om det skulle bli nødvendig eller ønske om det i fremtiden.*

Det er viktig å påpeke at selv om eiendommen i dag eies av familie vil det være feil å blande disse sammen. Som det er beskrevet i søknaden vil den gamle boligen ikke lenger være forsvarlig å sette i stand, verken økonomisk eller byggeteknisk, og dette understøttes av uttalen fra både kommuneantikvar og kulturavdelingen i Rogaland fylkeskommune.

En erstatningsbolig vil da være det mest fornuftige alternativet og vil altså ikke føre til endringer fra dagens situasjon.

Vi håper ett av disse forslagene kan være et alternativ til salg av hele eiendommen og ser frem til en løsning i saken.»

Kommunens vurdering av formannskapets vedtak og kommentarer fra søker

Kommunalsjef teknisk vil først og fremst påpeke at det uansett blir dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanen for omsøkte tiltak, selv om foreslått vilkår i formannskapets vedtak blir vedtatt. Dersom det gis dispensasjon vil fylkesmannen i Rogaland ha mulighet til å påklage vedtaket, og det vil i så tilfelle bli oppnevnt en settefylkesmann som tar endelig avgjørelse i saken. Dersom formannskapet opprettholder vedtak om avslag vil saken oversendes til Fylkesmannen i Rogaland for videre klagebehandling.

Når det gjelder foreslått vilkår om fradeling og salg av tilleggsjord, så oppfattes søkers kommentarer dithen at de er negative til et slikt vilkår. Kommunen ser dermed ikke at det er noe hensikt å sette et slikt vilkår, da dette igjen kan påklages av søker/tiltakshaver. De alternative vilkårene som er foreslått av søker anses ikke å være heldige ut fra et landbruksfaglig perspektiv, jf. uttale fra fagansvarlig landbruk. Saken legges dermed frem på nytt med samme innstilling fra administrasjonen som tidligere.

Landbruksfaglig uttale til søkers kommentarer

«Søker har i brev av 30.11.20 kommet med forslag til vilkår for art kommunen skal kunne godkjenne oppføring av erstatningsbolig på gnr. 21, bnr. 17.

Begge forslag til vilkår forutsetter at driftsenheten deles, og det opprettes enten en eller to fritt omsettelige boligeiendommer i kommuneplanens LNF-område. Dette forutsetter at det gis delingstillatelse både etter plan – og bygningsloven og jordloven. For at forutsetningen for dette skal foreligge må dette gi vesentlige fordeler for jordbruket i området. Dette vil i praksis si at en eller flere aktive landbrukseieendommer i området styrkes. I denne typen «driftsrasjonaliseringssaker» vil det alltid bli satt vilkår om at alt areal med unntak av tunområdet selges som tilleggsjord til ett eller flere bruk med aktiv landbruksdrift. Ingen av de to foreslåtte vilkårene åpner opp for at nåværende eier vil selge arealene, og kun sitte igjen med hus og tunområde.

De to vilkår som er foreslått fra søker er ut fra en landbruksfaglig vurdering ikke akseptabel og frarådes siden de ikke styrker jordbruket i området.»

Klagen

I klagen fremkommer det følgende hovedpunkter:

- « I dispensasjonssøknaden er det lagt vekt på at tiltaket er en erstatningsbolig og at kommuneplanens bestemmelser pkt. 9.1 åpner for at det på eksisterende bebygde boligeiendommer i LNF-områder kan oppføres nybygg med samlet BYA på inntil 200 m² ved riving av eksisterende bolig.»*
- « Landbruksavdelingen viser til at det i byggesak fra 2002/2003 ble fastslått at det ikke var behov for to boliger på eiendommen siden det ikke var selvstendig landbruksdrift. I forbindelse med oppføring av nytt bolighus ble det imidlertid ikke stilt krav om riving av eksisterende eldre bolighus og det vises til at dette ble begrunnet med at denne ikke lenger var egnet som bolig, men skulle kun brukes til utleie og turisme.»*
- « I både prinsippøknad, for å avklare dispensasjonsspørsmålet, og i byggesøknaden fra 2003 søkes det om å føre opp «gardshus nr. 2» på eiendommen og altså ikke en erstatningsbolig. Med andre ord er det gitt tillatelse til hus nr. 2 på garden og vi mener at det er dette man må forholde seg til. At det gamle*

våningshuset skulle ha en begrenset bruk, hvor det kun skal nyttes til utleie eller turisme, er ikke lagt til grunn eller satt som vilkår i vedtaket fra HTM.»

- « Kommunen legger til grunn at boligen har en verneverdi og er SEFRAK-registrert. Kommunen viser til at eierne i sin tid selv hevdet at verneverdien var så stor at de ikke ønsket å rive det. Det vil være feil å hevde at eierne ikke ønsket den gamle boligen revet utelukkende på grunn av verneverdien og viser til at det var flere argumenter som ble lagt til grunn når saken var til behandling tilbake i 2003. »
- « Det er riktig at det i klage på vedtaket ble vist til at «gamlehuset» både hadde en viss verneverdi og at det kunne nyttes til f. eks. utleie for såkalt gardsturisme på sommerstid. Det er imidlertid viktig å merke seg at dette kun var ett av flere eksempler som ble brukt i argumentasjonen for ønsket om å beholde den gamle boligen.»
- «Når kommunen viser til at standarden på det gamle huset var dårlig i 2003 vil det nå, 17 år senere, være behov for en vesentlig rehabilitering for å fortsatt sikre bruk. En slik rehabilitering kan ikke verken anbefales, eller være kostnadssvarende, og man sitter da igjen med at riving og nybygg tilnærmet vil være det eneste alternativet man har.»
- « At den del av tomta som omsøkt bolig plasseres på er definert som innmarksbeite vil være en ren teoretisk påstand, hvor det er svært tydelig på tomta at dette ikke har vært beiteareal på svært lang tid.»

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Uttale Fylkesmannen i Rogaland

I uttalen fremkommer følgende:

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

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

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

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

Det vises for øvrig til uttalen i sin helhet.

Uttale Rogaland fylkeskommune

«Ut fra våre arkiver, flyfoto og andre kartgrunnlag ser fylkesrådmannen ikke at omsøkte tiltak kommer i konflikt med kjente automatisk freda kulturminner. Vi gjør oppmerksom på at deler av eiendommen har et høyt potensial for hittil uregistrerte kulturminner og at fremtidige inngrep i grunnen her vil utløse krav om en arkeologisk registrering før tiltak kan iverksettes (se vedlagt kart). På befaringen opplyste grunneier og tiltakshaver om at det ikke er planlagt inngrep i dette arealet i forbindelse med omsøkt boligbygging. Vi har derfor ingen merknader til det omsøkte tiltaket med

tanke på automatisk freda kulturminner. Fylkesrådmannen understreker at selv om det pr. i dag ikke kjennes automatisk freda kulturminner i tiltaksområdet, må eventuelle funn ved gjennomføringen av tiltaket straks varsles fylkesrådmannen, og alt arbeid stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert/nærmere dokumentert funnet, jfr. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

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

Det vises for øvrig til uttalen i sin helhet.

Kommuneantikvar har følgende uttalelse i saken:

«Huset og driftsbygningen er plassert i kategori C (SEFRAK), som er laveste kategori. Huset har svært få originale bygningsdeler, men har bevart sin grunnform. Etter våre opplysninger har Rogaland fylkeskommune plassert huset i vernekategori B. Saken bør derfor sendes dit for uttale.

Eiendommen har et registrert automatisk fredet kulturminne. I tillegg krysser en eldre veg eiendommen. Denne vegen er påvist automatisk fredet frem til Stavavegen på nordsiden av eiendommen. Det er sannsynligvis samme vegfar som fortsetter sørover og det bør vurderes hvilken vernestatus denne vegen bør ha videre. Dette må avklares av Rogaland fylkeskommune.»

Kommunens landbrukskontor har gitt følgende uttalelse:

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

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

Siden det fremdeles ikke er selvstendig drift på eiendommen, og eiendommens arealgrunnlag ikke tilsier at det pålegges boplikt i forbindelse med framtidig eierskifte, finnes det heller ikke nå behov for to boliger på gnr. 21, bnr. 17.

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

Ut fra en landbruksfaglig vurdering vil kommunens landbruksforvaltning på det sterkeste frarå oppføring av erstatningsbolig på gnr. 21, bnr. 17, på grunn av at dette eldre bolighuset ikke lenger er å regne som en bolig, men skal brukes kun til

utleie og turisme, at driftsenheten på ingen måte fyller de strenge krav som stilles til behov for to boliger på en landbrukseiendom og jordvern hensynet.»

Vurdering

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

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

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

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

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

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

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

I 2003 ble det gitt avslag på søknad om oppføring av gardshus på eiendommen. Avslaget ble gitt på bakgrunn av at behovet for gardshus nr. 2 ikke var tilstede. Avslaget ble påklaget og hovedutvalget for tekniske saker gav dispensasjon for tiltaket. Klagen på avslaget ble i hovedsak begrunnet med at

« For det første vil det være av verneverdiinteresse å bevare gamlehuset. Dette kan da brukes på sommertid f. eks. til utleie for såkalt gårdsturisme. Nærhet til badestrand og rike havfiskemuligheter gjør dette til et svært populært tilbud som vil kunne gi gardsdriften gode og sterkt tiltrengte økonomiske tilskudd.»

Kommunalsjef teknisk forutsetter at argumentasjonen i klagen vedrørende bevaring og planlagt bruk ble lagt til grunn i hovedutvalgets vurdering av om det kunne gis dispensasjon, selv om det ikke ble satt vilkår knyttet til det. Det at en nå søker om å erstatte boligen som søker på det tidspunktet ville beholde på grunn av verneverdi anses som en utnyttelse av regelverket. Regelverk knyttet både til dispensasjon og jordvern er også kraftig strammet inn siden 2003. Landbruksrådgiver i kommunen fraråder dispensasjon, og det veier tungt i dispensasjonsvurderingen.

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

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

Eksisterende bolig er opplyst å ha en BYA på 65 m², og ny bolig søkes oppført med en BYA på 332 m², det er altså en markant større bygning enn den som søkes revet.

I denne saken har Fylkesmannen i Rogaland, som berørt uttalemyndighet, uttalt seg negativt til søknaden. Kommunalsjef teknisk viser dermed til pbl. § 19-2 fjerde ledd der det fremkommer følgende:

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

Dette innebærer at kommunen er pålagt å legge stor vekt på slike negative uttaler, og de veier tungt i dispensasjonsvurderingen. Det må foreligge gode grunner hvis kommunen skal dispensere når berørte myndigheter har uttalt seg negativt.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

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

Vedlegg:

Gnr. 21 bnr. 17 - Uttale til vedtak i formannskapet

Landbruksfaglig kommentar til foreslått vilkår fra søker

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

Gnr 21 bnr 17 - Stavagården - Uttalelse vedrørende kulturminneforhold

Situasjonsplan med område med potensial markert.pdf

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

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

Saksprotokoll
Saksframlegg
Saksprotokoll 19.05
KLAGE-PÅ-VEDTAK_87-20
Avslag
Uttale kommuneantikvar
Uttale landbrukskontor
Søknad om rammetillatelse
3_SØK-DISP_DISPENSASJONSSØKNAD_B1-DISPENSASJONSSØKNAD
4_SØK-DISP_DISPENSASJONSSØKNAD_B2-
TILLATELSE_SVV_DISPENSASJON_BYGGEGRENSE_SAK_19-325075
7_KART_SITUASJONSPLAN_D1-SITUASJONSPLAN_REV-2
8_TEGN_TEGNINGEKSISTERENDEFASADE_E8-FOTO_EKSISTERENDE_BOLIG
9_TEGN_TEGNINGNYFASADE_E4-FASADER_1-200_REV-2
12_TEGN_TEGNINGNYFASADE_E1-3D_ILLUSTRASJONER
2020.01.23 REDEGJØRELSE
SAK 2003
Oversiktskart



Sakshandsamar: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
015/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	16.02.2021

Vedtak i klagesak - Påbygg - gnr. 4 bnr. 232 - Austre Veaveg 190

Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder delegert vedtak nr. 287/20.

Saken oversendes Statsforvalter i Rogaland for klagebehandling.

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

I delegert sak nr. 287/20 ble det gitt avslag på søknad om påbygg, tilbygg og fasadeendring. Avslaget ble hjemlet i plan- og bygningsloven § 12-4 – rettsvirkning av reguleringsplan, herunder bestemmelser om etasjetall, takform, byggehøyde og utnyttelse. Vedtaket ble pålagt av ansvarlig søker. Klagen er innkommet rettidig.

Klagen

I klagen fremkommer følgende hovedpunkter:

- «I dispensasjonssøknaden er det lagt vekt på at omsøkt påbygg vil medføre høyere gesimshøyde, men at store deler av taket samtidig vil bli lavere enn i dag. Påbygg er kun etablert på deler av boligen og på den siden hvor terrenget er høyest.»
- «I vedtaket har Karmøy kommune lagt vekt på at reguleringsbestemmelser og lovbestemmelser er kjente rammer, som det er forventet at en legger til grunn for prosjekteringen. Omsøkt takform og høyde avviker fra andre boliger i området og en dispensasjon vil tilsidesette hensynene bak bestemmelsene og kunne danne uheldig presedens.»

- «Det vil med andre ord være etasjeantall, takform og gesimshøyde kommunen vurderer til å tilside sette intensjonene i reguleringsplanen mest og legger vekt på at gesimshøyden er 6,9m, som er vesentlig høyere enn i dag, både på egen bolig og i forhold til nabobebyggelsen.»
- «Det fremstår derimot som uheldig slik kommunen formulerer seg her og «glemmer» å nevne at gesimshøyden vil være ensbetydende med boligens totalhøyde. Som det kommer frem av snitt tegning endres bygningens totalhøyde fra 5,5m til 6,9m, altså 1,4m høyere enn i dag. Sammenligner en da dette med både dagens totalhøyde og høyde på nabobebyggelsen vil avviket på langt nær være så stort som det kommunen fremstiller i sin vurdering.»
- «Illustrasjoner viser tydelig hvor tak blir høyere og hvordan store deler av takflaten nå vil bli lavere. Påbygget er på en mindre del av takflaten og er inntrukket på flere sider. Gesimshøyde på 6,9m vil dermed kun være gjeldende på en liten del av fasaden mot vest, nærmere bestemt en 2,8m lang del av fasaden over inngangsparti. Største delen av denne fasaden, samt på øvrige sider, er påbygg inntrukket i forhold til underliggende etasje. Gesimshøyden vil dermed i realiteten ikke bli særlig høyere enn i dag og det vil være mer korrekt å se dette som boligens totalhøyde. Ut fra kartet kan man se at nabo i nord-øst har mønelinje på ca. kote 31, mens nabo i vest har mønelinje ca. på kote 31,6. Omsøkt bolig har i dag mønelinje på ca. kote 30,7, som økes til ca. kote 32,1m med omsøkt påbygg. (+1,4m) Dette viser at høyden i liten grad avviker fra høyden på nabobebyggelsen.»
- «Når kommunen legger til grunn at uteoppholdsarealer anses til å være av god kvalitet og ikke ser at takterrasse og påbygg er nødvendige for boligens bokvaliteter stiller vi spørsmål til hvilke forutsetninger kommunen har til å gjøre denne vurderingen (?). For tiltakshaver er det helt nødvendig å få mer plass og boligen er også klar for en rehabilitering. Dette skyldes både plassmangel, men også lite hensiktsmessige planløsninger. Tomten og terrenget gir lite rom for utvidelse i plan og det vurderes som mest hensiktsmessig å etablere et mindre påbygg for å få plass til ekstra soverom og bad i tilknytning til et mindre oppholdsrom. Ved å legge til rette for nye rom i påbygg gir dette muligheten for å justere planløsningen i både underetasjen og hovedetasjen, som igjen gir bedre utnyttelse av tilgjengelige arealer.»
- «Byggeskikk og standard er i stadig endring, samtidig som behov endres i løpet av tiden. Selv om reguleringsplanen fortsatt er gjeldende vil den også være til dels utdatert ved at bebyggelsen innenfor planområdet er ombygd og rehabilitert opptil flere ganger gjennom årene. Bestemmelser om høyde, etasjeantall og takform er blitt gradvis mer utvasket og intensjonene i planen er ikke lenger like tydelige. På et tidspunkt vil ikke planen lenger være like egnet som styringsverktøy og samsvarer ikke lenger med ønsket samfunnsutvikling. Dette gjøres til dels gjeldende også her da det i denne saken er klart at dispensasjon fra høyde og tomteutnyttelse ikke medfører en reell ulempe for verken omgivelser eller naboer, og man risikerer altså nå at reguleringsplanen blir et hinder for utvikling som sikrer mer energibesparende boliger og boliger som vil gi økt bokvalitet. Økt bokvalitet gir som kjent økt trivsel, som igjen har stor betydning for helse og miljø. Dette er vektige argument, som er av samfunnsnyttig karakter fremfor fordeler for tiltakshaver, og dermed i tråd med vilkår i pbl §19-2.»

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Vurdering

Oppføring av påbygg, tilbygg og fasadeendring er søknadspliktig i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-2, jf. § 20-1 bokstav a) og c). Eiendommen er omfattet av reguleringsplan nr. 215- Rekkje, Krokhaugen, Båshus – godkjent 17.06.1981.

Klager viser i hovedsak til at gesimshøyden ikke blir særlig høyere enn i dag og at det er mer korrekt å se på det som boligens totalhøyde, samt at høyden i liten grad avviker fra høyden på nabobebyggelsen, og at dispensasjon ikke medfører en reell ulempe for naboer og omgivelser.

Tiltaket er i strid med planbestemmelser vedrørende etasjetall, takform, byggehøyde og utnyttelse, og er dermed avhengig av dispensasjon.

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

Det må først vurderes om hensyn bak bestemmelser om etasjetall, gesimshøyde og takform blir vesentlig tilsidesatt.

Hensynet bak bestemmelser om etasjeantall og gesimshøyde vil i hovedsak være å sikre et helhetlig uttrykk av bygningenes høyde og volum i planområdet. Hensynet bak bestemmelser om takform er hovedsakelig at estetiske hensyn ivaretas med hensyn til områdets helhetlige uttrykk. Reguleringsplanen skal også sikre forutsigbarhet for nåværende og fremtidige beboere innenfor planområdet.

Kommunen viser til planbestemmelsene § 3 som sier følgende om etasjetall:

«Bebyggelsen skal være på 1 etasje. Bygningsrådet kan for grupper av hus vedta annet etasjetall. Hvor terrenget ligger til rette for det kan bygningsrådet tillate sokkeletasjen innredet til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Det vil bli lagt vekt på at hus ikke ved sin størrelse eller silhuettvirkning generer terrenget.»

Når det gjelder gesimshøyde/takform fremkommer dette i planbestemmelsen § 12:

«Gesimshøyden skal for 1 - etasjes hus ikke være med enn 3.5 m, for 1 1/2 etasjes hus ikke over 4.5 m over tilstøtende terrengs høyeste punkt. Bebyggelsen skal være forsynt med sadeltak med ikke under 15 grader og ikke over 30 grader takvinkel.»

Omsøkt bolig er prosjektert med tre etasjer (inntrukket tredje etasje), og en gesimshøyde på 6,9 m. Dette er 2, 4 m høyere gesimshøyde enn det planbestemmelsene tillater for boliger med saltak. I planbestemmelsene er det lagt vekt på at bebyggelsen i dette området skal bebygges med saltak og at etasjetallet kan være på inntil 1½, med tilhørende gesimshøyde på maks 4,5 m. Det er også vist til i planbestemmelsene at det legges vekt på at «hus ikke ved sin størrelse eller silhuettvirkning generer terrenget». Omkringliggende bebyggelse har mønede tak og ligger lavere i terrenget enn omsøkt eiendom. Omsøkt bolig ligger altså allerede på et høyere terrengnivå enn nabobebyggelsen. Med ekstra etasjetall, og en nokså markant høyere gesimshøyde vil omsøkte bolig virke svært ruvende og stor i forhold til omkringliggende nabobebyggelse. Kommunen er ikke enig med klagers anførsel om at høyden i liten grad avviker fra høyden på nabobebyggelsen. Klager har fotoillustrasjon som det

argumenteres med at viser at boligen ikke fremstår som ruvende i sammenligning med nabobebyggelse. Etter kommunens syn viser fotoillustrasjonen i klagen nettopp at omsøkte bolig vil virke ruvende med sin høyde. Dette blir særlig tydelig i forhold til bolig øst for omsøkt eiendom, da denne boligen er både lavere, samt at den er plassert på et mye lavere terrengnivå. Målinger i kommunens kart viser at boligen som ligger øst for omsøkte eiendom har en takhøyde som ligger på kote 24,75, og omsøkt bolig er prosjektert med en takhøyde som ligger på kote på 32,1. Nabobolig i vest har til sammenligning en gesimshøyde på ca. 2,5 m målt fra tilstøtende terreng, liggende på kote 25. Omsøkt bolig søker om en gesimshøyde på 6,9 m målt fra tilstøtende terreng, samme kotehøyde.

Klager argumenterer med at påbygget er inntrukket, og på en mindre del av takflaten, samt at store deler av takflaten nå vil bli lavere. Saksbehandler har i forbindelse med klagesaken vært på befaring. Kommunen mener at selv om tredje etasje er inntrukket og mindre enn underliggende areal, vil følgen av en dispensasjon være et bygg som ruver betydelig høyere i terrenget enn planen legger opp til. Dette blir betydelig forsterket da boligen er plassert på et terreng som er en del høyere enn omkringliggende terreng.

Klager anfører at kommunen formulerer seg uheldig ved å «glemme» å nevne at gesimshøyden vil være ensbetydende med boligens totalhøyde.

Kommunen mener dette ikke er relevant, da planbestemmelsene er formulert slik de er, med en maks gesimshøyde, samt begrensning på etasjetall. I reguleringsplanen er det satt av egne områder der en kan ha flate tak, og det differensieres mellom gesimshøyde på saltak og flate tak. Boliger med saltak får lavere gesims enn flate tak og er dermed mindre ruvende og lager mindre skygge. Til sammenligning er omsøkte bolig prosjektert med en betydelig høyere gesimshøyde enn det som tillates innenfor de områdene av planen der det er lov med flate tak.

I området rundt omsøkte eiendom er det kun boliger med mønede tak, og omsøkte bolig med flatt tak vil skille seg kraftig ut. Reguleringsplanens intensjon om et helhetlig uttrykk av bygningers høyde, volum og ensartet bebyggelse på inntil 1½ etasje i planområdet vil bli vesentlig satt til side med omsøkt dispensasjon. Selv om reguleringsplanen er av eldre dato, er det fortsatt et styringsverktøy, som skal skape forutsigbarhet for naboer. Omsøkte prosjekt ligger langt utover det en kan forvente i dette området med slike planbestemmelser. En dispensasjon vil også skape uheldige presedensvirkninger.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering vil hensyn bak bestemmelsene det er søkt dispensasjon fra bli vesentlig tilsidesatt. Vilårene for dispensasjon i pbl. § 19-2 er dermed ikke oppfylt.

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. 287/20 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 4 bnr. 232 - Klage på vedtak

Vedtak om avslag - Påbygg, tilbygg og fasadeendring - Gnr. 4 bnr. 232 - Austre Veaveg 190

Gnr. 4 bnr. 232 - Kommentar vedr. foreløpig svar

Situasjonskart_rev-1

Reguleringsplankart_rev-1

Austre Veaveg 190 Søknad om rammetillatelse 4/232

Dispensasjonssøknad.pdf

Nabovarsel-20200625-1130.pdf

Kvittering-for-nabovarsel-

Tilsvar-nabomerknader.pdf

Nabomerknad_4-407.pdf

Nabomerknad_4-407.pdf

Nabomerknad_4-407.pdf

SvarPaaNabovarsel.pdf

Eksisterende-tegninger_Tilbygg-garasje.pdf

Eksisterende-tegninger_Fasader.pdf

Eksisterende-tegninger_Kjellerplan.pdf

Eksisterende-tegninger_Hovedplan.pdf

Eksisterende-tegninger_Snitt.pdf

Tegning Ny Fasadetegninger.pdf

Tegning Ny _3D-Illustrasjoner.pdf

Tegning Ny _Soldiagram_Vårjevndøgn.pdf

Tegning Ny Soldiagram_Høstjevndøgn.pdf

Tegning Ny Soldiagram_15-Juli.pdf

Tegning Ny Fotoillustrasjoner.pdf

Tegning Ny Plantegninger_Snitt.pdf



Sakshandsamar: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
016/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	16.02.2021

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 Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

- I delegert sak nr. 127/20 ble det gitt avslag på søknad om oppføring av kombinert nærings- og boligbygg. I samme vedtak ble det også gitt tillatelse til riving. Den del av vedtaket som var avslått (nybygg) ble pålagt av ansvarlig søker.
- I HTM-vedtak nr. 120/20 ble det vedtatt befaring.
- På HTM-møte den 08.12.2020 ble det avholdt befaring, og fattet følgende vedtak:

«Saken utsettes til neste møte.»

Saken ble utsatt på bakgrunn av at søker skulle få mulighet til å komme inn med situasjonsplan.

- Søker har sendt inn situasjonsplan datert 13.01.2021.

Kommunens vurdering vedrørende innkommet situasjonsplan

Innsendt situasjonsplan er mer detaljert enn tidligere, og viser blant annet to byggetrinn med både næring og bolig. Kommunen har imidlertid noen innvendinger til situasjonsplanen. Disse kan punktvis oppsummeres på følgende måte:

- De to parkeringsplassene vest for eksisterende lager i byggetrinn 1 må flyttes, da de innebærer kjøring over annen eiendom, inkludert grøntområde.
- Det er krav om lekeplassdekning i henhold til kommunal norm, situasjonsplanen viser 150 m² som er minstekravet til lek. Ved flere boenheter øker kravet, det er dermed vist for lite areal til lekeplass i situasjonsplanen. Det er ikke vist opparbeidelse av friområde nordøst for planområdet.
- Det fremkommer ikke av situasjonsplanen hvor mange boenheter det er planlagt for, dette må vises for å avgjøre krav til parkering og lekeplass.

Kommunen legger saken frem for HTM til tross for at situasjonsplanen har mangler. Dette fordi kommunen uansett er negativt innstilt til omsøkt tiltak på bakgrunn av plassering nærmere nabogrense enn 4 m, jf. nedenstående vurdering. Dersom HTM likevel vil ta klagen til følge og gi dispensasjon, så anbefaler kommunalsjef teknisk at de påpekte manglene tas med som vilkår før det gis rammetillatelse.

Vurdering vedrørende avstand til nabogrense

Omsøkt tiltak er plassert 1,0 m fra eiendomsgrensa i øst og 0,2 m fra eiendomsgrensa i nord. Eksisterende bolig øst for omsøkt eiendom ligger i nabogrensa. Det foreligger avstandserklæringer for plassering nærmere enn 4 m, kommunen skal likevel godkjenne bygningens plassering. Det vises til plan- og bygningsloven (pbl.) § 29-4 der det heter følgende:

«Kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i [andre ledd](#) eller i nabogrense:

- a) når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller*
- b) ved oppføring av frittliggende garasje, uthus og lignende mindre tiltak»*

Det er altså opp til kommunens skjønn å godkjenne plassering nærmere enn 4 m, selv om det foreligger avstandserklæring (skriftlig samtykke). Viktige hensyn i vurdering er brannsikring, lysforhold, luft mellom bygninger, innsyn/utsyn osv.

I planbestemmelsene § 12 kreves det at boligenes uteplass skal være soleksponert minimum 5 timer ved vårjevndøgn, med hovedvekt rundt kl. 15.00. Det er ikke vist i søknaden at området for konsentrert småhusbebyggelse nord for omsøkt eiendom får ivarettatt dette kravet til sol på uteplassen. Det fremkommer heller ikke av innsendt situasjonsplan hvordan solforholdene vil være nord for omsøkt eiendom. Omsøkt tiltak er plassert 1 fra nabogrense i øst og ca. 5 m sør for denne boligen. Karmøy kommunes norm for lekeplasser og uteareal sier i pkt. 5.2.4.2: «50 % av arealet skal være solbelyst ved høst- og vårjevndøgn kl. 15.00. Områdene bør ha fem timer sol pr. dag ved høst- og vårjevndøgn.» Det er mye som tyder på at en treetasjes bygning så nær grensen i sør og vest vil forringe naboens uteområde og at kvalitetskravene i normen vil bli satt til side. Det er ikke bedt om soldiagram i forbindelse med søknaden, da kommunen uansett avsto på bakgrunn av manglende situasjonsplan. Dersom HTM vil gi dispensasjon bør det settes som vilkår før rammetillatelsen at det utarbeides soldiagram som ivaretar naboers solforhold.

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 sette bestemmelser i reguleringsplanen. Eller at reguleringsplanens bestemmelser ikke tar hensyn til en mindre eller trinnsvis 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

Kommunen viser til vurdering i tidligere saksframlegg som er vedlagt. Saken legges for øvrig frem uten utfyllende saksutredning.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

Kommunalsjef teknisk kan ikke se at innsendt situasjonsplan endrer kommunens innstilling. Det anbefales dermed at vedtak i delegert sak nr. 127/20 opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 15 bnr. 251 - Supplering til søkt tiltak - situasjonsplan og tegninger

Sitasjonsplan - trinn1 og 2 - 1 etasje

Tegning - Etasjeplan - trinn 2 - 2-4 etasje

Tegning - Illustrasjoner ferdig trinn 2

Vedtak- teknisk hovedutvalg.

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

Sjøenvegen 42

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

Sjøenvegen 42

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

Gnr. 15 bnr. 251 - Dokumenter til klagesak, tanker om fremtidig utnyttelse av eiendom

Situasjonskart



Sakshandsamar: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
017/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	16.02.2021

Vedtak i klagesak - Nybygg, våningshus - tomannsbolig - gnr. 16 bnr. 237 - Medhaugvegen

Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i HTM-sak nr. 69/20.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

I HTM-sak nr. 69/20 ble det 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.*

o Utbygger pålegges å utvide vegen til minimum 4 meters bredde med asfalt fra eiendom 16/170 til og med innkjørsel til omsøkt eiendom. Det skal i tillegg være 0,5 meter sidefelt. Vegutvidelse omfatter asfaltering og veglys.

Begrunnelse:

<https://www.karmoy.kommune.no/content/uploads/2018/03/Vegnorm-reguleringsniva.pdf>

- Karmøy kommunes veinorm gir et krav til veibredde på 4 meter asfalt med en ÅDT på under 500*
- Det legges opp til en utbedring av veien på rundt 150 meter*
- Overvannshåndtering vil ikke være noen utfordring ved denne utvidelsen av veien og med sidefelt.*
- Utvidelse til 4,0 meter dekker kravet til utrykningskjøretøy som er satt til minimum 3,5 meter bredde.*
- Det står i saksdokumentene at veibredden varierer fra 3 til 5,5 meter i området*
- Det er svært lite trafikk i området da omsøkt bolig er i ende av boligfelt hvor det går fra boligformål*

til landbruk.»

På bakgrunn av dispensasjon i sak 69/20 ble det gitt rammetillatelse til oppføring av tomannsbolig med carporter. Vedtaket ble påklaget av nabo, gnr./bnr. 16/236. Klagen er innkommet rettidig, og klager er nabo til omsøkt eiendom, og dermed må det anses at han har rettslig klageinteresse. Klagen er oversendt tiltakshaver og ansvarlig søker, men det er ikke innkommet kommentarer til klagen.

Klagen

Klagen kan oppsummeres i følgende hovedpunkter:

- *«Kort resymert arvet vi 3 søsken teigen "Plasset" som var regulert til landbruk og var del av gnr 16, bnr 23, fra våre foreldre. Søknad om fradeling av 3 tomter ble første gang godkjent i 2001. Ettersom det gikk mer enn tre år før det ble bygging måtte saken opp til ny behandling og ny godkjenning ble gjort i 2008. Ved denne behandling ble det lagt til grunn feil kart over områdets utnytting m.v.s saken ble endelig godkjent slik som omsøkt i 2009. Tomtene fikk bnr 236, 237 og 238.»*
- *«I delingssaken fra 2009 (3. gangs behandling) skriver forvaltningssjef*

m.a.: Forutsatt at det gjennomføres trafikale tiltak som beskrevet av kommunens vegmyndighet, (fjerning av høye grantrær på naboeiendommen mot øst som er gjort og en fartsdump ca ved utkjørselen fra omtalte 3 tomter) vurderes merbelastningen fra omsøkte boligtomter til ikke å medføre en trafikkmessig uholdbar situasjon for naboeiendommen."

- *«I saken fra 2014 bnr 238 ble det gitt dispensasjon fra ytterligere krav om utbedringer*

i Medhaug veien. Kommunen skriver i dispensasjonssaken at det bør vurderes en utvidelse av Medhaug veien dersom det senere skulle bli aktuelt med utbygging videre øst for feltet. Et slikt vilkår vil kunne aksepteres selv om utbygging av dette landbruksområdet synes høyst urealistisk. I tillegg er det planlagt stort veiprojekt like øst for de aktuelle tomtene, noe som vil medføre etablering av undergang for syklende, gående og traktor som sterkt vil redusere dagens allerede beskjedne trafikk.»

- *«I saken til Lars Lægreid pålegges tiltakshaver " å utvide vegen til minimum 4 meters*

bredde med asfalt fra eiendom 16/170 og til og med innkjørsel til omsøkt eiendom.» Jeg kjenner saken og alle dokumentene og kan selvsagt redegjøre nærmere for det, noe jeg likevel finner unødvendig ettersom saken har vært opp til behandling en rekke ganger de siste to - tre årene. Det jeg anser som sterkt urimelig og som usaklig forskjellsbehandling er det faktum at byggesaken til bnr 238 fra 2014 fikk dispensasjon til å bygge uten nye krav til utvidelse av veien. Min søster Wenche Medhaug solgte sin tom til Lars Lægreid for ca 3 år siden. Han får krav til utvidelse av vegen til flere hundre tusen kroner.»

- *«Som allerede sagt dreier saken seg sentralt om likebehandling og at Lægreid får*

lov til å starte opp byggeprosjektet sitt uten flere hundre tusen kroner i unødvendige kostnader hvor trafikken er på nedadgående og det kun er disse to tomtene igjen. Når sakens fakta er kjent og videre at sakene er identiske blir det underlig med helt forskjellig resultat. Slik forskjellsbehandling resulterer i vilkårlighet i forvaltningen. Om dette gjøres selv om faktum og fakta er kjent, er det en nærliggende vurdering at dette kan kvalifisere som myndighetsmisbruk.»

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Vurdering

Oppføring av tomannsbolig er søknadspliktig i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1 bokstav a). Eiendommen er omfattet av reguleringsplan nr. 204 – Mosbron/Medhaug, og er regulert til landbruk. Omsøkte eiendom og to nærliggende tomter er avsatt til boligformål i kommuneplanen.

Klager viser til delingssak fra 2008, der de trafikale tiltak som ble krevd innebar fjerning av trær osv., samt at det er forskjellsbehandling at det tidligere er gitt dispensasjon uten krav til utvidelse av vegen.

Det klager siterer fra delingssaken fra 2008 er fra den delen av vedtaket som gjelder godkjenning av avkjørsel til kommunal veg, avkjørselen ble blant annet i løpet av søknadsprosessen flyttet på bakgrunn av sikt, og det ble avklart at trær måtte fjernes for å utbedre sikten. I saksfremstillingen fremkommer det følgende vedrørende opparbeidelse av tekniske anlegg: *«Teknisk sjef finner det således nødvendig med vilkår om opparbeidelse av teknisk anlegg og trafikkmessige tiltak knyttet til atkomsten før tomtene tillates bebygget.»* Uavhengig av hva som står i delingstillatelsen så er opparbeidelse av regulert veg et krav som følger direkte av loven. Kommunen viser til pbl. § 18-1 der det heter følgende:

«I regulert strøk kan grunn bare bebygges eller eksisterende bebyggelse bare utvides vesentlig eller gis en vesentlig endret bruk, eller eiendom opprettes eller endres, dersom:

- 1. offentlig veg er opparbeidet og godkjent så langt den er vist i planen, fram til og langs den side av tomta hvor den har sin adkomst.»*

Omsøkte eiendom ligger i enden av Medhaugsfeltet, som en av tre tomter fradelt til boligformål. Den regulerte vegen strekker seg litt lenger enn avkjørselen til omsøkte eiendom, hvor reguleringsplanen slutter og Medhaugvegen går over til en smal, uregulert veg videre østover. Medhaugvegen er smal fra eiendommen 16/170, og det er fra denne eiendommen og frem til avkjørselen til omsøkte eiendom som kommunen krever opparbeidet i samsvar med reguleringsplan, en strekning på ca. 150 m. På denne strekningen varierer opparbeidet vegbredde fra ca. 3 m til ca. 5,5 m.

Regulert vegbredde er 8 m, og kommunen krevde i utgangspunktet 5 m asfalt, i tillegg til 0,5 m sideareal. I sak 69/20 ble det gitt dispensasjon for opparbeidelse av 4 m asfalt, og 0,5 m sideareal. Opparbeidelsekravet må anses å være et rimelig og begrenset krav, da det kun er snakk om utvidelse av vegen. Det stilles ikke krav om opparbeiding av øvrige tekniske anlegg eller fellesarealer. Ved utbygging i områder uten opparbeidede tekniske anlegg vil det alltid påhvile slike tomter utgifter knyttet til opparbeidelse i samsvar med reguleringsplan. I vedtaket fra HTM er det blant annet vist til at vedtatt utvidelse dekker atkomstkravet for utrykningskjøretøy, som må anses å være et viktig hensyn å ivareta ved utbygging.

Kommunen er ikke enig med klager i at det er usaklig forskjellsbehandling å kreve opparbeidelse i denne saken når det er gitt dispensasjon på nabotomten. I saken fra 2014 ble det gitt dispensasjon fra § 18-1 av hovedutvalg teknisk for oppføring av bolig. Dispensasjonen ble gitt med vilkår om tinglyst erklæring om fremtidig deltakelse i opparbeidelsen. Dette innebærer at naboeiendommen er pliktig til å bidra forholdsmessig i opparbeidelsekravet, og omsøkte eiendom er altså ikke alene om kravet. Det er i tillegg en tredje tomt, ubebygget tomt sør for omsøkt eiendom, som også må bidra økonomisk i opparbeidelsen.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

Kommunalsjef teknisk kan ikke se at det i klagen er fremlagt nye momenter som skulle tilsi at vedtak i

HTM-sak nr. 69/20 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 16 bnr. 237 - Klage på vedtak

Vedtak om rammetillatelse - Nybygg, våningshus - tomannsbolig - gnr. 16 bnr. 237 - Medhaugvegen

8_KART_SITUASJONSPLAN_A400 - SITUASJONSKART

Melding om politisk vedtak - klagebehandling gnr. 16 bnr. 237

Saksprotokoll

Saksframstilling

16-237OVERSIKT

16-237REGKART

11_TEGN_TEGNINGNYFASADE_A301 - FASADE ØST OG SØR

12_TEGN_TEGNINGNYPLAN_A300 - FASADE VEST OG NORD

13_TEGN_TEGNINGNYTTSNITT_A200 - SNITT

3_SØK-DISP_DISPENSASJONSSØKNAD_SØKNAD OM DISPENSASJON

A100 - 1-100 PLAN

BESKRIVELSE_LARS LÆGREID_RH

TEGN201_LENGDEPROFIL GRØFT1_16-237_LARS LÆGREID_MEDHAUGVEGEN

TEGN901_VEI PLAN_16-237_LARS LÆGREID_MEDHAUGVEGEN

TEGN902_VA PLAN_16-237_LARS LÆGREID_MEDHAUGVEGEN

TEGN903_KUMSKISER, GRØFT OG SANDFANG SNITTER_16-237_LARS LÆGREID_MEDHAUGVEGEN

TEGN904_NORMALPROFILER AV VEI_16-237_LARS LÆGREID_MEDHAUGVEGEN

TEGN905_LYS PLAN_16-237_LARS LÆGREID_MEDHAUGVEGEN

19061331

KLAGE PÅ AVSLAG SAK 18_1080

19097162

19118525

1649701



Sakshandsamar: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
018/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	16.02.2021

Vedtak i klagesak - Nybygg enebolig med garasje - gnr. 113 bnr. 48 - Døle

Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 473/20.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

I delegert sak nr. 473/20 ble det gitt avslag på søknad om oppføring av enebolig med garasje. Avslaget ble gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 18-1, vedrørende krav til opparbeiding av regulert veg, samt § 12-4, vedrørende rekkefølgekrav. Vedtaket ble påklaget av ansvarlig søker. Klagen er innkommet rettidig.

Klagen

I klagen fremkommer følgende hovedpunkter:

- *«Innledningsvis er det grunn til å påpeke at det er søkt om midlertidig dispensasjon etter § 19-2 og § 19-3. Dette har stor betydning for vurderingen av vilkårene for å gi dispensasjon. Vi kan ikke se at dette kommer klart frem av administrasjonens begrunnelse, og det kan derfor virke som at administrasjonen heller ikke har tatt hensyn til dette når søknaden er behandlet.»*
- *«Videre må vi påpeke at begrunnelsen som er gitt for avslaget er svært generell, uten henvisning til hvordan de faktiske eller trafikale forhold er i Dølevegen og hvordan søknaden om dispensasjon påvirker dette. Så lenge administrasjonen ikke viser til hvilke faktiske forhold og hensyn de har vurdert og hvordan de gjør seg gjeldende i akkurat denne saken, blir også argumentasjonen om at dispensasjonen «har presedensvirkning» fullstendig feilslått og uten rot i virkeligheten.»*

- «Administrasjonens påstand om at det vil være forskjellsbehandling å gi dispensasjon for

eiendommen 113/48 er heller ikke riktig. Det er vanskelig å forstå hvordan administrasjonen kan skrive dette, all den tid tiltakshaver har lagt til grunn at man vil opparbeide deler av Dølevegen og at man kun har søkt om midlertidige dispensasjon for en del av strekningen.»

- Det er heller ikke riktig, slik kommunen skriver, at tiltakshaver kan kreve refusjon fra andre eiendommer langs Dølevegen. Siden eiendommene langs Dølevegen er bebyggt, og

kommunen aldri har krevd at veien blir opparbeidet tidligere, er det ingen andre eiendommer

å kreve refusjon fra. Ettersom tiltakshaver kun søker om midlertidig dispensasjon, vil imidlertid tiltakshaver selv kunne bli refusjonspliktig dersom senere utbygging gjør det nødvendig å opparbeide Dølevegen. Ulempene av å gi dispensasjon er derfor minimale. Begrunnelsen for avslaget etterlater alt i alt et inntrykk av at kommunen ikke har foretatt en

konkret vurdering av om vilkårene for å gi midlertidig dispensasjon er oppfylt i akkurat dette

tilfellet. Dette er i strid med § 19-2. Ut fra hvordan forholdene faktisk er i Dølevegen, og med

de rammer som ligger til grunn for dispensasjonssøknaden, er vilkårene oppfylt for å gi dispensasjon.»

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Nabomerknader

Nabomerknad, gnr./bnr. 113/52:

«Vi har en anmerkning til søknad om midlertidig dispensasjon fra reguleringsplan for Tyriskolten pkt. D i plan. Veien fram til Tyriskolten er smal, uoversiktlig og bratt i deler av veitraseen.

Vi har derfor stor forståelse for at punktet om utbedring av vei er satt som vilkår i reguleringsplan for å oppføre nye boliger på Tyriskolten. Vi tror at om denne dispensasjonssøknaden blir innvilget, vil det ikke være usannsynlig at det vil komme nye dispensasjonssøknader fra andre tomteeiere på Tyriskolten. Med flere boenheter tilknyttet veien uten at det blir gjort utbedringer som beskrevet i reguleringsplan for Tyriskolten pkt. D, og med vår erfaring som brukere av denne veien gjennom mange år, er vi uenige i søknadens konklusjon om at fordelene med tiltaket vil være klart større enn ulempene.»

Ansvarlig søkers kommentarer til nabomerknad:

«Vi viser til beskrivelsen i dispensasjonssøknaden av forskjellen mellom dagens vei, regulert vei og den veiutvidelsen man vil gjennomføre ved utbygging av eiendommen. Dispensasjonen vil gjøre det mulig å benytte veien for én boenhet i tillegg til de som bruker veien i dag. Med den veiutvidelsen man vil gjennomføre, blir trafikk sikkerheten godt ivaretatt. Vi påpeker også at det søkes om en midlertidig dispensasjon, og dispensasjonen vil derfor ikke føre til noen presedens for området. Når resterende tomteområder i området blir bygget ut, vil det være flere som kan dele på kostnadene ved å opparbeide veien i full regulert bredde.»

Nabomerknad, Gnr.bnr. 113/39:

«Jeg viser til nytt Nabovarsel mottatt i går vedrørende oppføring av nybygg på Gnr.113 Bnr.

48, hvor dere ønsker dispensasjon på ut arbeidet og godkjente planbestemmelser for området.

At Garvik Prosjekt har vært og besiktiget og målt vegbredder på en fin sommerdag og kommet til at vegen er god nok ut en oppgradering, kan jeg dessverre ikke akseptere. Etter å ha bodd her i over 50

år mener jeg meg bedre kvalifisert til å uttale meg om vegstandarden her til alle årets årstider, og ikke bare en fin sommerdag. Dette er en adkomstveg som er både smal og uoversiktlig. Opp fra krysset til Dølevegen er det store utfordringer hele året med renovasjonsbiler som ikke klarer svinge ut på veg uten å først kjøre inn i gårds plass for deretter rygge ut på vegen, dårlig sikt som har ført til sammenstøt mellom kjøretøy samt kjøretøy som kommer glidende på glatt før vinterstid både bakover og fremover ut i Dølevegen.

En annen ting er bryting/ salting vedlikehold på vintertid. Er ikke parkerings forhold nede på veien viss enn ikke kommer opp bakken og det blir i hvert fall ikke bedre med flere hus og dermed flere biler her oppe. Har måtte parkert helt nede ved hovedvei / skreveien noen ganger kan du si.

Dette trafikkfarlige krysset er slik jeg ser det utelatt i deres søknad om dispensasjon, men er også beskrevet i reguleringsplan med følgende: «Tillatelsen kan heller ikke gis før friskt en i eksisterende kryss med Dølevegen er utbedret til 10x25m.»

Vi som beboere langs adkomstveg til tomt dere ønsker bygge på har tidligere sendt felles brev til Karmøy Kommune hvor vi har vist til vår bekymring rundt dette, samt gitt tilbakemelding på tidligere mottatt nabovarsel.

Argumenter som at dette er et ungt par som drømmer om å bygge hus og ikke har samme muligheter som større utbyggere, kan jeg ikke ta hensyn til. Enhver som skal kjøpe tomt har anledning å gå inn på Karmøy kommune sine sider å lese seg opp på reguleringsplan for området, for da å finne ut om det er spesielle krav for ny bebyggelse.

At det skal gis dispensasjon fra reguleringsplan 538 Tyriskolten i denne saken og at en utvidelse blir forskjøvet i tid til en større utbygging av de resterende tomtene, kan jeg ikke godta.

Ut fra dette mener jeg at det ikke kan eller bør gis noen dispensasjon til utbygging av hverken en eller flere boliger i dette området, før samtlige krav i planbestemmelsene for 538 Tyriskolten er gjennomført av utbygger. Jeg håper på forståelse for dette.»

Gnr./bnr. 113/33 og gnr./bnr. 113/37 har tilsvarende merknad som gnr./bnr. 113/39.

Ansvarlig søkers kommentarer til nabomerknad:

«Det fremgår av reguleringsbestemmelse D.11 at tomtene 1 til 4 må opparbeide vei fra 113/37 frem til sin tomt, altså fra Dølevegen 67. Bestemmelsen gjelder ikke den delen av Dølevegen som går langs 61, 63 og 65, som Eike viser til. Frisikten i krysset Dølevegen er etter vårt syn tilstrekkelig god, så fremt hekken på Dølevegen 55 innenfor siktsone blir klippet til riktig høyde.»

Nabomerknad, gnr./bnr. 113/59:

«Det står nå i Nabovarselet at utbyggere er villig til å ta sin del av en eventuell utbedring av veien. Den andelen er forholdsvis liten. For meg er veien god nok og vi har kostet asfalt og annet vedlikehold opp gjennom og jeg er ikke interessert i å legge ut penger på veien pr nå. Det er heller ikke annet nytt siden sist varsel, jeg påpekte da at det må tas et fellesmøte med alle som har rettigheter til denne private veien for å se om det var muligheter og få et samlet positivt svar, dette har ikke skjedd.

Når jeg var hjemme på fri sist gang hørte jeg av en nabo at det hadde vært folk fra Garvik og målt og sett på veien uten at vi naboer fikk beskjed. Har ingen ting imot at de får bygge der, men veien er fortsatt et tema og jeg ser ikke at det er noe spesielt nytt her.

Merknader fra forrige nabovarsel står fortsatt ved lag.»

Uttale fra sektor samferdsel og utemiljø

«Viser til søknad og befaring vedr. nybygg enebolig. Det er ingen som helst tvil om at den delen av Dølevegen som er adkomst til ny bolig er i dårlig forfatning. Vegen er smal, stedvis dårlig sikt i kurver og dårlig asfalt. Ved Hp 239 er det i tillegg behov for autovern. Vegen er i dag registrert som felles privatveg, men regulert kommunal. Vegen er, slik som den fremstår i dag, ikke dimensjonert for ytterligere trafikk.

Konklusjon:

Vegen må opparbeides ihht. kommunalteknisk norm. Teknisk plan må sendes inn for godkjenning.»

Vurdering

Oppføring av bolig med garasje er søknadspliktig i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-2, jf. 20-1 bokstav a). Eiendommen er omfattet av reguleringsplan nr. 538 – Tyriskolten – godkjent 11.06.1990. Regulert veg er ikke opparbeidet i samsvar med plan, og oppføring av omsøkte bolig er avhengig av dispensasjon fra pbl. § 18-1. I pbl. § 18-1 heter det følgende:

«I regulert strøk kan grunn bare bebygges eller eksisterende bebyggelse utvides vesentlig eller gis en vesentlig endret bruk, eller eiendom opprettes eller endres, dersom:

- a. *offentlig veg er opparbeidet og godkjent så langt den er vist i planen, fram til og langs den side av tomte hvor den har sin atkomst.»*

Opparbeidelseskravet er videre presisert i planbestemmelsene § 11:

«Bebyggelse for tomt 1-4 kan ikke tillates før vegen fra gnr. 113/37 fram til omsøkte tomt er utbedret i henhold til kommunal standard (reg. bredde 5 m) med det unntaket at det tillates stigning opp til 120 0/00. Tillatelsen kan heller ikke gis før frisikten i eksisterende kryss med Dølevegen er utbedret til 10X25 m og at ledningsanlegget fra kum sør for tomt 1 er oppdimensjonert fram til kommunal ledning ved gnr. 113/52.»

Klager viser i hovedsak til at kommunen ikke har vurdert at det er søkt om midlertidig dispensasjon, samt at kommunens begrunnelse er generell.

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.

Videre heter det i pbl. § 19-3:

«Midlertidig dispensasjon kan gis tidsbestemt eller for ubestemt tid. Ved dispensasjonstidens utløp eller ved pålegg må søkeren uten utgift for kommunen fjerne eller endre det utførte, eller opphøre med midlertidig tillatt bruk, eller oppfylle det krav det er gitt utsettelse med, og hvis det kreves, gjenopprette den tidligere tilstand.»

Kommunen er enig med klager at det kunne vært presisert i vedtaket at det var søkt om midlertidig dispensasjon. Kommunen er imidlertid ikke enig i at dette har stor betydning for vurdering av vilkårene. Det er de samme vilkårene i pbl. § 19-2 som må være oppfylt, enten det er midlertidig eller varig dispensasjon.

Det må først vurderes om hensyn bak opparbeidelseskravet blir vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon.

Hensyn bak bestemmelsene om opparbeidelsesplikt er å få utbygget infrastruktur, hvor trafiksikkerhet er særlig viktig. Bestemmelsen er også viktig for gjennomføring av gjeldende plan.

Opparbeidelseskravet gjelder fra gnr./bnr. 113/37 og til og med omsøkte eiendom. Vegen er regulert offentlig, men er ikke opparbeidet eller overtatt av kommunen. Den aktuelle vegstrekningen er smal, på det smaleste er det kun ca. 2,9 m asfaltbredde. Sektor samferdsel og utemiljø, som har vært på befaring, viser også til at det stedvis er dårlig sikt i kurver, dårlig asfalt, samt at det er behov for autovern på en del av strekningen. Det er ikke ønskelig med mer trafikk på vegen før den blir

opparbeidet i samsvar med plan. De mange nabomerknadene forsterker kommunes vurdering på dette området. Det veier tungt i dispensasjonsvurderingen at de beboerne som bruker vegen til daglig har så sterke motforestillinger til at det skal tillates ytterligere bebyggelse før vegen blir opparbeidet i samsvar med planbestemmelsene.

Etter kommunens vurdering er det ikke forsvarlig å tillate dispensasjon uten opparbeidelse, selv om det kun gis midlertidig dispensasjon. Kommunen har dårlige erfaringer med midlertidig dispensasjon fra pbl. § 18-1, dette fører i realiteten ikke til senere opparbeidelse av veg. Slike dispensasjoner fører til at det blir vanskeligere og vanskeligere å opparbeide vegen, da det fører til presedens, ved at neste utbygger bruker tidligere dispensasjon som argumentasjon. I denne saken kommer det klart frem av planbestemmelsene at det er krav om utbedring av veg før tomt 1-4 kan bebygges. Det burde dermed være klart for hjemmershaverne at de ikke har kjøpt en byggeklar tomt. Omsøkt eiendom er den første av de ubebygde 4 tomtene som søker om bygging, og en dispensasjon for første tomt anses som svært uheldig. Kommunen er enig med klager i at det ikke kan kreves refusjon fra de bebygde eiendommene langs Dølevegen. Disse eiendommene er omfattet av en annen reguleringsplan, og er bebygd før reguleringsplan gjeldende for omsøkt eiendom ble godkjent. Det kan imidlertid kreves refusjon fra de øvrige tre tomtene som har samme opparbeidelseskrav, dersom vegen opparbeides slik at deres tomter blir byggeklare. Det er også mulig å inngå en privatrettslig avtale med disse tomtene om opparbeidelse av den delen av vegstrekningen som alle tomtene har krav om.

Kommunen anser at hensyn bak opparbeidelseskrav blir vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon, og vilkårene for dispensasjon i pbl. § 19-2 er dermed ikke oppfylt.

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. 473/20 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 113 bnr. 48 - Klage på avslag

Vedtak om avslag på rammetillatelse - Nybygg enebolig med garasje - gnr. 113 bnr. 48 - Døle

Situasjonskart 113-48

Gnr. 113 bnr. 48 - Ny søknad om dispensasjon

Situasjonskart

Vegutvidelse_asfalt

nabovarsel_kvittering-1-1

nabovarsel-1

Nabovarsel Atle Horsfjord

Terje Sjursen SvarPaaNabovarsel-6_1

_Kurt Åge Stakkestad_Ingen merknad_SvarPaaNabovarsel-2

Nabovarsel Atle Holsfjord_Ingen merknad

Erik Johan Kallekodt SvarPaaNabovarsel-1

Hans Petter Eike SvarPaaNabovarsel-5

Terje Sjursen SvarPaaNabovarsel-6

Malvin Matre SvarPaaNabovarsel-3

Svein Kvale SvarPaaNabovarsel-7

Svein Kvale SvarPaaNabovarsel-7_1

Tanja Anita Høiberg SvarPaaNabovarsel-4

Svar på nabomerknader revidert dispensasjonssøknad - 020920(1373577.1)

113.48



Sakshandsamar: Karl Inge Stumo

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
019/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	16.02.2021

Vedtak: Gnr. 80, 81 og 128 m/flere - Søknad om dispensasjon - Haugevågen

Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø avslår søknad om dispensasjon fra formål naturområde, jf. plan- og bygningsloven § 19-2, jf. 11-6.

Saksutredning

Sammendrag

24.06.2020 mottok kommunen søknad om dispensasjon fra formål Naturområde. Naboer ble varslet i september 2020 og det er innkommet over 20 merknader fra naboer. Det er innhentet uttale fra naturforvalter, Karmsund Havn, Fiskeridirektoratet og Fiskarlaget Vest, samt Fylkeskommunen og Fylkesmannen (nå Statsforvalter) i Rogaland.

Bakgrunn for saken

Søknaden gjelder dispensasjon fra kommuneplanens formål Naturområde for anlegg for innsamling av østersyngel.

Søknaden gjelder ikke selve anlegget og drift da dette er konsesjonspliktig og vil eventuelt bli behandlet senere av regionale myndigheter, men ettersom tiltaket er avhengig av dispensasjon fra formål behandles denne av kommunen først.

Anlegget skal benyttes til å samle inn yngel som så skal plasseres på lokalitet i Sveio kommune, se vedlagt redegjørelse fra tiltakshaver.

Saks- og faktaopplysninger

Det omsøkte anlegget er delt på 3 lokaliteter i Haugevågen og har et areal på ca 4.5 dekar totalt.

Innkomne merknader / Uttalelse fra parter

Det er innkommet merknad fra over 20 naboer. Merknadene er vedlagt, merknadene er i stor grad rettet mot samme forholdene:

- Tiltaket vil vanskeliggjøre adkomst
- Tiltaket vil vanskeliggjøre ferdsel/bruk av området
- Tiltaket vil være negativt for natur/dyreliv
- Tiltaket vil være estetisk skjemmende

Tiltakshavers kommentar til nabomerknader er vedlagt i sin helhet.

Fiskeridirektoratet-konklusjon: uttalen er vedlagt i sin helhet

Vi kan på ovennevnte bakgrunn ikke se at det kan være særlige konflikter med de interesser vi er satt til å ivareta i planleggingen. Det er viktig at vurdering av verdi av natur, påvirkning og konsekvens av tiltaket på naturmangfold er grundig og balansert, og gjort av kvalifisert og uavhengig instans. Vi forutsetter at lokale fiskerlag/Fiskarlaget Vest er varslet i saken. Tiltak i sjøen vil som oftest være søknadspliktig etter andre regelverk enn plan- og bygningsloven fjerde del, slik som havne- og farvannsloven og forurensningsloven. Før det kan fattes vedtak etter disse lovverkene, skal aktuelle sektormyndigheter høres i saken. Fiskeridirektoratet bidrar da gjerne med sin kompetanse og kunnskap om fiskeri- og havbruksinteresser, deriblant viktige fiskeområder og ressursområder og om mulige avbøtende tiltak mv.

Konklusjon

På ovennevnte grunnlag vil Fiskeridirektoratet region Sør ikke motsette seg at det gis dispensasjon for omsøkte tiltak.

Vi ber om kopi av vedtak i saken.

Karmsund Havn

Det opplyses at «Karmøy kommune har mottatt søknad om dispensasjon fra kommuneplanens formål i sjø-N-Naturområde.» Det fremgår videre at «Tiltaket gjelder anlegg for innhenting av østersyngel kort sagt 3 «anlegg» med tau/blåser som er forankret. Kart og beskrivelse er vedlagt som del av søknad. Naboer er varslet-det er mottatt et stort antall merknader til tiltaket».

Ved planlegging i sjø må ta det tas hensyn til sjøvertsferdsel, og det er derfor viktig at det ikke planlegges tiltak/aktiviteter som kan komme i konflikt med fremkommeligheten i farleden. De tiltak som planlegges etablert må prosjekteres og dimensjoneres slik at de tåler den belastningen de kan bli påført i farvannet.

Fiskarlaget Vest konklusjon- uttalen er vedlagt i sin helhet:

Det er her søkt om dispensasjon frå kommuneplanen for etablering av oppdrett av flatøsters. Yngel skal haustast og overførast til lokalitet Trettøy i Sveio for å utviklast vidare til konsumbruk. Målet med drifta er òg å bevare flatøstersbestanden og hindre spreiding av stillehavsøsteren i området. Det er ikkje registrerte fiskeriinteresser i området, men det blir òg fiska i område som ikkje er registrert. Ein har t.d. «nye» fiskeri som leppefiske og fiske etter sjøkreps. Ein føreset at rette mynde tar ei vurdering om området er eigna til slikt oppdrett og at det ikkje fører til fortrenging av anna ønska marint liv. Om det blir gjeve løyve, må ein sikra at "lokaliteten" blir rydda om drifta opphører, og det må setjast av bundne midlar til opprydding ved eventuell konkurs. Til slutt vil ein gjere merksam på at fiskerinæringa er basert på fornybar biologisk produksjon, og er difor avhengig av eit reint og produktivt kyst og havmiljø mest mogeleg fritt for miljøgifter, framandstoff og legemiddel. Ein har eit stort felles ansvar, både nasjonalt og internasjonalt, for å oppretthalde eit reint og produktivt hav. Det er avgjerande for kvalitet, omdøme og marknadsverdi for norsk sjømat. Det er viktig å førebyggje då det ofte er vanskeleg og dyrt å rydde opp i ettertid.

Fylkeskommunen kulturavdelingen-utdrag, uttale vedlagt i sin helhet:

Vedrørende potensiale for kulturminne i sjø

Stavanger maritime museum skriv i brev datert 03.11.2020 at ein ut frå ei potensialevurdering av området, finn at det omsøkte området har potensiale for funn av hittil ukjente automatisk freda kulturminne og skipsfunn, jf. Lov om kulturminne §§ 4 og 14. Dei legg inn krav om å få gjennomført ei arkeologisk undersøking i sjøen, i medhald av Lov om kulturminne §9, før dei kan gi ein endeleg uttale til saka. Undersøkinga må vere gjennomført og eventuelle funn må vere ivaretatt, før det omsøkte tiltaket kan setjast i verk. Sjå elles vedlagt brev frå Stavanger maritime museum.

Vi ber om at tiltakshavar/planmyndigheit tek direkte kontakt med museet for avtale detaljar om gjennomføring av undersøking

Fylkeskommunen-regionalplanavdelingen

Vi viser til henvendelse angående dispensasjon fra kommuneplanen for etablering av anlegg for innhenting av flatøsters. Slik anlegget beskrives av tiltakshaver vil det ikke utgjøre et stort inngrep i det aktuelle området. Det medfølger imidlertid ingen grundig redegjørelse for dette og Karmøy kommune har i en egen vurdering gitt tiltaket en middels negativ effekt. Fylkesrådmannen vurderer derfor at vi ikke har tilstrekkelig kunnskap til å kunne anbefale en dispensasjon. Området har høy verdi for natur og er registrert som et viktig friluftsområde. Disse verdiene bør vektlegges tungt, og vi vil derfor fraråde å gi en dispensasjon fra kommuneplanens disponering på det grunnlaget som foreligger. Dersom etablering blir aktuelt gir vi følgende innspill knyttet til adkomst til området: Avkjørselsforholdene fra fylkesvegnettet må avklares med Rogaland fylkeskommune. Det må derfor sendes egen søknad om avkjørselstillatelse. Dette gjelder også om det forutsettes atkomst via eksisterende avkjørsel. Det vil da være behov for å søke om utvidet avkjørselstillatelse.

Fylkesmannens miljøvernabdeling (nå Statsforvalteren i Rogaland)

Bakgrunn

Saken gjelder søknad om dispensasjon for 3 anlegg til innhenting av østersyngel på eiendom 80/0 m.fl. i Karmøy kommune. Tiltaket krever dispensasjon fra kommuneplanens formål i sjø, N-naturområde.

Vår vurdering

Haugavågen utgjør et poll-, strandeng og gruntvannsområde, som er en sjelden naturtype i Rogaland. Det er registrert en rekke truede fuglearter i området, både knyttet til sjøen og strandsonen. Gruntvannsområdet har artsregistrering for sårbare, trua eller sterkt trua arter som makrellterne, fiskemåke, hettemåke og bergand. I strandsonen er det registrert sårbare og trua arter som gråhegre, vipe og storspove. Disse verdiene var grunnlag for at Fylkesmannen i 2019 foreslo Haugavågen som kandidat område for såkalt supplerende vern. Miljødirektoratet har så langt ikke prioritert dette område i sin tilbakemelding til departementet. Anlegg i sjø vil kunne beslaglegge matsøk og rasteområder for vannfugl, i tillegg til at flere av dem er sky og sårbare for forstyrrelser. Marint liv forøvrig er mindre kartlagt, men det er modellert potensiale for ålegress-eng. Det vil være behov for oppdatert kartlegging i så måte. Ellers er området kjent for en betydelig og delvis urørt forekomst av norsk flatøsters, en nær trua art. Det er ikke beskrevet konsekvensene tiltaket kan få, spesielt for fugl og annet marint liv. Angående østersbestanden, er vi usikre på i hvilken grad planlagt høsting av naturlig yngelproduksjon vil kunne redusere naturlig østersproduksjon i naturtypen, eventuelt ha konsekvenser for naturlig spredning av yngel ut av Haugavågen via vanntransport til andre gode lokaliteter i regionen. Vi viser ellers til at Haugavågen også er registrert som et viktig friluftsområde, noe som også bør vektlegges i saken.

Konklusjon

*Tiltaket vil føre til inngrep i en sjelden naturtype gruntvannspoll i Rogaland. Biotopverdien for fugleliv vil på grunn av arealfragmentering og mulige forstyrrelser bli redusert, jf. § 10 i naturmangfoldloven (NML). Konsekvensene for marint liv, som østers og mulig ålegraseng, er dårlig kjent (§ 8 NML). Førre-var-prinsippet (§9 NML) kommer derfor til anvendelse i saken. Fylkesmannen vurderer at tiltaket kan få negative konsekvenser for naturverdiene i området og **fraråder** at det gis dispensasjon.*

Naturforvalter-konklusjon, uttale vedlagt i sin helhet

Konklusjon:

Tiltaket vil føre til inngrep som påvirker flere arter og økosystemer. Konsekvensene for ulike arter og

økosystemer varierer fra ubetydelig/noen grad, til betydelig miljøskade. På en skala fra +4 til -4, der 0 er nøytral konsekvens, vurderes tiltaket til å gi konsekvens -2. Av denne grunn anbefaler naturforvalter at søknaden avslås.

Tiltakshaver har fått oversendt uttalene og har kommet med tilsvar-dette er lagt ved i sin helhet, her gjengis kort noen av tiltakshavers kommentarer:

- Det har historisk sett vært flere aktiviteter knyttet til bruk av Haugavågen
- Å pålegge tiltakshaver alene alle kostnadene til arkeologiske undersøkelser vil være urimelig, dette bør være et spleiselag
- Adkomst til området vil skje via båt
- Aktiviteten i hekkesesongen for fugler er begrenset
- Deler av yngelen kan etter oppvekst settes tilbake i Haugavågen eller andre lokaliteter på Karmøy for å styrke naturlige bestander
- Tiltakshaver mener tiltaket ikke vil ha negative innvirkninger på naturmangfoldet, men tvert imot kan bedre forholdene for enkelte arter

Vurdering av dispensasjon:

Hensynet bak formål «Naturområde» er at det skal sikre viktige naturområder mot inngrep og aktivitet som kan redusere verdien av området. Det er få områder som er regulert «Naturområde» i kommuneplanen da det er forbeholdt områder av særlig verdi som må ivaretas i større grad enn det andre formål gjør. For det konkrete området- Haugavågen- er det allerede en del aktivitet knyttet til båtbruk/friluftsliv mm og det er derfor viktig å ivareta vernet som formål «Naturområde» gir for å hindre at aktivitetsnivået i området blir så stort at miljø/dyr blir skadelidende. Det er av kommunens naturforvalter foretatt en grundig konkret vurdering av tiltaket med konklusjon at tiltaket vil ha en klar negativ konsekvens. I 2018 ble Haugavågen foreslått som naturreservat av Fylkesmannen i Rogaland, hvor en del av begrunnelsen var blant annet at «Utbyggingspress, forstyrrelse og gjengroing kan true området på lengre sikt». I kommunens eget viltkartverk kan vi lese at Haugavågen er «*Mye brukt beiteområde for storskarv vinterstid og hvileplasser på skjær/småholmer. Godt hekke og beiteområde for silender. Også laksender vinterstid. Beiteområde av mange arter dykkende ender og for lokalt hekkende vadefugl*» Haugavågen er altså et viktig område året rundt og det er viktig å sikre slike områder for fremtiden. Hensynet bak bestemmelsen (formål Naturområde) anses vesentlig tilsidesatt og vilkårene i plan-og bygningslovens §19-2 for å gi dispensasjon anses ikke til stede.

Vedtak:

I medhold av Plan-og bygningslovens §11-6 «Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel» avslås søknad om dispensasjon fra formål Naturområde.

Til orientering:

Det er fra Stavanger Maritime Museum stilt krav til arkeologiske undersøkelser som skal dekkes av tiltakshaver- kommunen har valgt å ikke kreve dette utført før behandling av dispensasjonssøknad,, undersøkelsen har anslått kostnad på ca 115 000.

Vedlegg:

Gnr. 80 mfl. - Tilbakemelding på uttaler til yngeloppdrett i Haugevågen

Gnr. 80, 81 og 128 m.fl. - Karmsund Havn IKS - Svar vedr. søknad til uttalelse dispensasjon Flatøsters

Gnr. 80 bnr. 0 mfl. - Uttalelse om dispensasjon fra kommuneplanens formål i sjø-N-Naturområde for anlegg for innhenting av flatøsters i Haugavågen

Gnr. 80 bnr. 0 m.fl. - Uttalelse Fiskarlaget vest - Søknad om dispensasjon
Kart
Gnr. 80 bnr. 0 fl - Uttale til dispensasjon for etablering av anlegg for innhenting av østersyngel
Gnr 80 bnr 0 mfl - Uttale til dispensasjon - anlegg for innhenting av flatøsters
Gnr 80 bnr 0 mfl - Uttalelse vedrørende kulturminne - dispensasjon, anlegg for innhenting av Flatøsters
Uttale fra Stavanger maritime museum
Budsjett arkeologisk registrering - SMM
Gnr. 80, 81 og 128 m/flere - Svar på nabomerknader
E-post
Merknader til nabovarsel
Gørill Helen Stange - ingen merknad
Hans Christian Arnøy - merknad
Asbjørn Hauge merknad
Aud Bø Skår merknad
Bjørn Bruaset - merknad
Britt Arnhøy merknad
Ingrid Olsen Skartland - merknad
John Stange - merknad
Jostein hauge - merknad
Kai Espen Østhus - merknad
Karl Arne Hagen merknad
Kjetil Olsen - merknad
Knut Wegner Selsaas - merknad
Margareth Vassbrekke - merknad
Marit Kristin Kalstø - merknad
odd Inge Vikshåland merknad
Olaf Andreas Jacobsen m.fler -merknad
Per Eirik K Widvey - merknad
Randi Stenby merknad
Synnøve Brekke merknad
Torjus Malvin Lilleskog - merknad
trond Vikshåland - merknad
Trygve Skår merknad
Trygve Utvik - ingen merknad
Øystein Brekke - merknad
Øystein Hole merknad
Vurdering etter naturmangfoldloven
Gnr. 80 og 81 mfl. - Merknad til nabovarsel
Gnr. 80, 81 m/flere - Kvittering for nabovarsel
Anleggsplan Haugevågen
Nabovarsel
Perpsktiv av anleggsplan
Situasjonsplan Haugevågen
Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel
Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel
Oppdrett av yngel av norsk flatøsters, ostrea edulis, i Haugevågen, Karmøy
Situasjonsplan Haugevågen
Perpsktiv av anleggsplan
Anleggsplan Haugevågen
Beredskapsplan for yngeloppdrett i Haugevågen
IK SYSTEM Yngelproduksjon Haugevågen, Karmøy
Arbeidsrutiner Haugevågen
Driftsplan for Haugevågen



Sakshandsamar: Aage Steen Holm

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
020/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	16.02.2021

Plan 2128 - Politisk prinsippavgjørelse - Fastsetting av prinsipper for utbygging av gnr 5/160

Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

1. Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar at gnr. 5/160 i Karmøy kommune kan detaljreguleres til boligformål gitt at prinsippene framkommet i dette saksfremlegg (prinsipp 1.1-1.8. og 2.1.-2.3) følges.
2. Prinsippene er et vilkår for å starte reguleringsarbeidet. Kommunen vil på fritt grunnlag vurdere planforslaget og videre planprosess når dette sendes inn til førstegangsbehandling.

Saksutredning

05.10.20 ble det avholdt oppstartsmøte for ny detaljregulering av Slettavikvegen – 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.

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

- 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, ubebygde buffersone mot Fiskerimuseet, for å sikre sikt og landskap rundt bygget
- Ved intern forberedelse før oppstartsmøtet til plan 2128, uttalte kommuneantikvaren seg negativ til utbygging på denne parsellen, av hensyn til Fiskerimuseet og steingarden på

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.

Saken ble fremmet i HTM-møte den 08.12.20 (sak 142/20) med følgende innstilling:

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.

Vedtaket fra HTM-møtet var som følger:

Alternativ 2:

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

Administrasjonen ble bedt om å komme med forslag til premisser for endelig vedtak i HTM. Administrasjonen sendte et brev til forslagsstiller den 17.12.20 og inviterte dem til å komme med egne forslag til premisser, som grunnlag for administrasjonens endelige forslag til HTM. Forslagsstillerens forslag til premisser ligger vedlagt. For øvrig bakgrunn, vises det til saksfremlegg med vedlegg i HTM-møtet 08.12.20.

Konsekvens av ingen utbygging av gnr. 5/160

HTM vedtok at det skal åpnes for utbygging på grunnlag av visse prinsipper (5 mot 4 stemmer), der mindretallet ønsket alternativ 3 som ikke åpnet for utbygging i det hele tatt. Også kommuneantikvaren har i utgangspunktet ønsket at det gjenværende kulturlandskapet rundt Fiskerimuseet skal bevares. Kommuneantikvaren har for øvrig deltatt i administrasjonens utarbeiding av dette saksfremlegget med forslag til prinsipper for utbygging.

Å nekte utbygging på gnr. 5/160 vil kunne spare området for skjemmende utbygging nær Fiskerimuseet, men det er ingen garanti for at kulturlandskapet bevares. Det er ingen beiting/drift på arealet i dag, og det vil innen kort tid bli gjengrodd med ulik vegetasjon. Dersom hensikten er å bevare kulturlandskapet rundt Fiskerimuseet, vil det nødvendigvis også innebære at kommunen (eller andre) må påta seg et ansvar for drift av arealet med den hensikt å pleie landskapet.

I gjeldende reguleringsplan er det også regulert adkomst til Fiskerimuseet via Slettaveien (i sør), mens dagens adkomst er via Slettavikvegen (i nord) over regulert gang- og sykkelvei. Dersom grunneier av gnr. 5/160 ikke får bygge ut denne eiendommen, vil det heller ikke kunne forventes at kommunen kan pålegge utbygger å bygge ny adkomstvei til Fiskerimuseet fra sør. En utbygging på gnr. 5/160 skal ha veiadkomst fra sør, og vil dermed også sikre ny og «riktig» adkomst til Fiskerimuseet.

For øvrig ønsker administrasjonen å påpeke at det ikke er satt veldig sterke føringer på utbygging verken i plan 2079 nord for Fiskerimuseet (Skippervegen), eller i plan 2116 sør for Fiskerimuseet (Danielsen ungdomsskole). Kommuneplanens arealdel (fra 2015) har avsatt gnr. 5/160 som et fremtidig boligområde, uten begrensninger eller føringer ift. Fiskerimuseet. Disse momentene taler for at kommunen bør ha vektige grunner for å stoppe all utbygging her.

Administrasjonen legger derfor vedtak i HTM den 08.12.20 til grunn, og ser at dette også kan sikre en god utbygging av adkomstvei til Fiskerimuseet.

Prinsipper for utbygging av gnr. 5/160

Administrasjonen har tatt utgangspunkt i forslag til prinsipper for utbygging som er sendt inn av forslagsstiller, og justert disse noe. Det er to strategier for utforming av prinsipper som kan benyttes:

1. **Prinsipper med konkrete detaljer:** Dette kan f.eks. være prinsipper om maks byggehøyde, nøyaktig plassering, krav til bestemt fargebruk osv. Fordelen med konkrete prinsipper, er at kommunen får styrt planen i en konkret retning, og at forslagsstiller vet nøyaktig hva som tas hensyn til i planarbeidet. Ulempen kan dog være at konkrete prinsipper kan virke «ødeleggende» for en god arealutnyttelse og utforming. Det er forslagsstiller som skal utforme planforslaget, og svært detaljerte prinsipper kan gjøre det vanskelig å utforme et planforslag som både er gjennomførbart teknisk, økonomisk og som sikrer de hensynene som prinsippene var ment å sikre
2. **Prinsipper med konkrete intensjoner:** Dette kan f.eks. være «sikre frisikt» uten å si nøyaktig hvor frisikten skal gå. Bruk av intensjoner fremfor konkrete detaljer gir større skjønn for både forslagsstiller til å lage et konkret planforslag, men også et større skjønn til kommunen for å vurdere om dette er godt nok. Ulempen kan være at det oppstår uenighet mellom forslagsstiller og kommunen om hva som er godt nok, noe som kan være konfliktskapende senere i planprosessen.

Administrasjonen legger til grunn at forslagsstiller selv har foreslått prinsipper uten konkrete detaljer, og mener også at dette vil være best utgangspunkt for at forslagsstiller skal kunne utforme et planforslag som er gjennomførbart og sikrer kommunens interesser. Administrasjonen vil derfor anbefale prinsipper etter strategi 2 (over), men samtidig sette krav til dokumentasjon (illustrasjoner mv.) ved innsending av planforslaget, som gjør at kommunen bedre kan vurdere om planforslaget tar hensyn til Fiskerimuseet og omkringliggende kulturlandskap.

Basert på dette foreslår administrasjonen følgende prinsipper, fordelt på Prinsipper for utbygging (1.1.-1.8.) og Prinsipper for dokumentasjon ved innsending av planforslag (2.1.-2.3.):

1. Prinsipper for utbygging:

Nr.	Prinsipp	Utdyping
1.1.	Utbygging av gnr. 5/160 skal bygges i en stil og omfang som ikke tar oppmerksomhet fra Fiskerimuseet.	Bygninger skal ikke være en «kopi» av Fiskerimuseet. Boligene kan gjerne gjenta eller bygge videre på elementer fra museet, men skal i form og ved plassering i terrenget underordne seg museumsbygget.
1.2.	Farger og materialbruk skal tilpasses eksisterende kulturlandskap.	Fargebruk og materialer skal hente inspirasjon i kulturlandskapet for å oppnå en god tilpasning.

1.3.	Det skal fastsettes differensierte byggehøyder (angitt som kotehøyde) for nye bygg innenfor gnr. 5/160.	Det bør også settes ulike kotehøyder for samme bygg, dersom bygget skal trappes ned med terrenget.
1.4.	Det skal sikres siktlinjer innenfor gnr. 5/160.	Som minimum en siktlinje fra Slettavikvegen/gang- og sykkelveg nordover mot Fiskerimuseet og sjøen, samt en siktlinje fra krysset Slettavikvegen/Skippervegen mot Fiskerimuseet, slik at hele Fiskerimuseet er synlig.
1.5	Nedre del av gnr. 5 bnr. 160 skal reguleres til grøntområde. Felles utearealer bør utformes etter inspirasjon og med elementer hentet fra det tradisjonelle kulturlandskapet.	Størrelse på areal bør ses i sammenheng med blant annet siktlinjer og god adkomst også fra Skippervegen.
1.6	Eksisterende steingard langs grense mot gnr. 5 bnr. 439 (Fiskerimuseet) og mur mellom gnr. 5 bnr. 7 og 160 (mot sjøen) skal ivaretas og fremheves i forbindelse med utbygging innenfor området. Overgangen mellom steingard/mur og andre arealer på gnr. 5/160 skal fremstå som naturlig.	Planen må inneholde bestemmelser om at sikringsarbeid, vedlikehold eller annen form for bearbeidelse av mur og steingard må avklares med kommuneantikvar før arbeidet settes i gang.
1.7	Etablering av nye boliger på gnr. 5 bnr. 160 skal behandles og gjennomføres som en samlet utbygging.	Dette må fremgå av planbestemmelsene.
1.8	Adkomst fra Slettavegen til Fiskerimuseet skal samordnes med ny adkomst til gnr. 5/160 og opparbeides som en del av utbyggingen.	Dette må fremgå av planbestemmelsene.

2. Prinsipper for dokumentasjon ved innsending av planforslag:

Nr.	Prinsipp	Utdyping
2.1.	Det skal legges ved en utomhusplan for hele gnr. 5/160 i målestokk 1:500, som gjennom planbestemmelsene skal bli gjort førende for utbygging av området.	Utomhusplanen skal vise hvordan overgang mellom ulike formål (vei, bygninger, grønt osv.) skal sikres og bidra til at utbyggingen tilpasses eksisterende kulturlandskap og underordner seg Fiskerimuseet.
2.2.	Det skal leveres inn 3D-illustrasjoner på utbygging, som også viser kvaliteter som er bestemmende for utbyggingen.	Illustrasjonene skal være så nøyaktige at de gir et realistisk inntrykk av ferdig utbygd areal.
2.3	De ulike prinsippene over skal sikres og hjemles i planbestemmelser, ev. i bindende tegninger/illustrasjoner mv.	

Presisering:

Prinsippene over er et forslag til vilkår for at utbygger skal få igangsette regulering av gnr. 5/160 til

boligformål. Administrasjonen viser for øvrig til referat fra oppstartsmøte med de krav som der er satt for planarbeidet generelt.

Selv om et planforslag sendes inn til politisk førstegangsbehandling og disse prinsippene er blitt etterfulgt, er det likevel kommunens rett og plikt til å vurdere om planforslaget er av en slik kvalitet at planforslaget kan anbefales utlagt til offentlig ettersyn eller ikke.

Vedlegg:

Forslagsstillers forslag til premisser for utbygging av gnr. 5/160



Sakshandsamar: Aage Steen Holm

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
021/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	16.02.2021
	Kommunestyret	

Sluttbehandling - Plan 3048 - Åsebøen barnehage - 64/816 mfl. - Detaljregulering

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

1. Kommunestyret vedtar detaljregulering for plan 3048 Åsebøen barnehage – gnr. 64/816 mfl. med tilhørende reguleringsbestemmelser (vist på kart sist datert 16.02.21), jf. plan- og bygningslovens § 12-12.
2. Planen kunngjøres og grunneiere og rettighetshavere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-12.

Saksfremlegg

Arkitektkontoret Brekke Helgeland Brekke AS har på vegne av Trygge Barnehager AS utarbeidet forslag til privat reguleringsplan for plan 3048 Åsebøen barnehage. Formålet med planen er å legge til rette for utvidelse av Åsebøen FUS barnehage med tilhørende anlegg. Dette innebærer at en eksisterende boligtomt omreguleres til barnehageformål. Planforslaget omfatter et areal på ca. 12,8 daa.

OVERORDNA PLANER:

Planforslaget omfatter arealer som i kommunedelplanen for Kopervik er vist til eksisterende boligformål og tjenesteyting. Regional plan for samordnet areal og transport på Haugalandet (ATP) har ingen bestemmelser for barnehager.

EKSISTERENDE FORHOLD:

Reguleringsplan:

Området er regulert i to planer. Plan 301-12 *Åsebøen barnehage* (vedtatt 01.04.2008) omfatter dagens barnehage med parkeringsareal. Hele planen er regulert til barnehage. Plan 301 *Stangeland* (vedtatt 06.03.1972) omfatter et større sammenhengende grøntareal nord og øst for eksisterende barnehage som er regulert til offentlig friområde, samt gnr 64/384 som er regulert til bolig.

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

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

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

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

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

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

Annet (eksisterende bebyggelse mv.):

Det offentlige friområdet grenser til Åsebøen stadion, som med sin gressmatte også fremstår som et grønt område. Gjennom friområdet går det en sti som brukes som snarvei mellom veien Åsebøhaugen og Åsebøvegen. Det er også spor av barns lek i friområdet.

Friområdet er en teig på gnr 64/28 som eies av Karmøy kommune.

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

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

PLANFORSLAGET:

Generelt:

Overordnet ide for planarbeidet har vært å tilrettelegge for riving av eksisterende enebolig med tilhørende anlegg på eiendommen gnr 64/384, for deretter å tilrettelegge for utvidelse av Åsebøen FUS barnehage. Eiendommen omreguleres dermed fra boligformål til barnehageformål. Barnehagen utvides med 3 avdelinger med ca. 60 barnehageplasser. Videre tilrettelegges det for at eksisterende turvei/tråkk som går gjennom det offentlige friområde utbedres og forlenges frem til gangadkomsten ved barnehagen. Utbedring av turveien og gangadkomsten vil tydeliggjør snarveien og sikre en bedre gjennomgang gjennom friområdet. Samtidig er det ved barnehagen tilrettelagt for sykkel-/sykkelvognparkering, nytt renovasjonspunkt, samt mulighet for etablering av ytterligere en trafo om påkrevd. Endringene som gjøres skjer i stor grad på den omregulerte boligeiendommen gnr 64/384, selv om planforslaget også muliggjør at eksisterende barnehage kan rives/ombygges i fremtiden.

Arealet regulert til barnehageformål nordvest for regulert gangvei mellom parkeringsplass og dagens barnehage, ligger på kommunens eiendom (del av teig på gnr 64/28). Dette arealet, ca. 50 m², ønsker barnehagen å erverve fra Karmøy kommune når planen er vedtatt. Dette er i overensstemmelse med kommunen. Likeledes vil kommunen overta arealer avsatt til offentlige formål, slik som gangvei langs parkeringsplass (G1), annen veigrunn mv. Dette blir overført Karmøy kommune vederlagsfritt.

Den nye barnehagen (BHA2) får krav om flatt tak, der den sørøstre delen kan være 8,5 m høy (pluss ev. tillegg på 1 m for trapperom/teknisk rom), mens den nordvestre delen skal maks være 5,5 m høy. Takform og deling av høyder er gjort for å sikre at naboeiendom (gnr 64/425) beholder noe utsikt nordøstover over den lavere bygningsdelen til ny barnehage. Der den høyere delen kommer, står det eksisterende huset på eiendommen, slik at her er det ikke utsikt med dagens forhold.

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

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

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

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

Renovasjonspunkt er lagt ved Åsebøvegen.

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

Barn og unge:

Det er vurdert at planens gjennomføring ikke medfører krav om erstatningsareal for barn- og unge. Barnehagens utvidelsesområde har vært eneboligtomt, og har dermed vært i privat eie, og følgelig

ikke tilgjengelig for barns lek. Formål offentlig friområde er ikke til hinder for barns frie lek.

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

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

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

Folkehelse:

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

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

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

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

Naturmangfold:

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

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

Andre forhold:

- Godkjent rigg- og driftsplan skal sikre en trygg gjennomføring av tiltak, jf. planbestemmelser § 3;
 - «Ved søknad om tiltak skal det utarbeides en rigg-/driftsplan som skal følge søknad om tiltak. Rigg-/driftsplan skal avklare hvordan eksisterende barnehagedrift i anleggsfasen skal sikres med hensyn til byggestøy og trafiksikkerhet. Godkjent rigg-/driftsplan skal foreligge før det gis igangsettingstillatelse til rive-/grunnarbeider i byggetrinnet.»
- Parkering for ansatte (bil) skal løses på eksisterende parkeringsplass ved Åsebøen stadion, ca. 150 m fra barnehagen. Det er fortau mellom parkering og barnehagen. Planbestemmelsene setter krav om dokumentert parkering for ansatte maks 300 m fra barnehagen. Parkering for brukere av barnehagen, samt sykkelparkering for ansatte og brukere, er løst innenfor planområdet (P1 og P2).

Økonomiske konsekvenser:

En direkte økonomisk konsekvens for kommunen vil være vedlikeholdsansvaret av de offentlige

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

Offentlige arealer overskjøtes vederlagsfritt til kommunen.

SAKSBEHANDLING:

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

Følgende uttalelser er kommet til oppstart av planarbeidet:

A: Offentlige myndigheter

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

B: Private og organisasjoner

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

De innkomne uttalelsene er vurdert og vedlagt.

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

Forslag til reguleringsplan ble behandlet av hovedutvalg teknisk og miljø 1.gang i møte den 03.11.20.
– sak 127/20, og følgende vedtak ble fattet:

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

Planforslaget har vært utlagt til offentlig ettersyn i tidsrommet 20.11.20-15.01.21.

Følgende uttalelser er kommet inn etter offentlig ettersyn:

A: Offentlige myndigheter

- | | |
|---|----------|
| 1. Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen | 15.12.20 |
| 2. Statsforvalteren i Rogaland | 11.01.21 |
| 3. Statens vegvesen, region Vest | 12.01.21 |

B: Private og organisasjoner

- | | |
|----------------------|----------|
| 1. Sigbjørn Ytreland | 23.01.20 |
|----------------------|----------|

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 kommunedelplanen for Kopervik.

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

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

Rådmannen vil anbefale at planforslaget – plan 3048 Åsebøen barnehage – vedtas.

SAMMENDRAG AV UTTALELSER, SAMT ADMINISTRATIV VURDERING

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

INNSPILL TIL OPPSTART:

1. ROGALAND FYLKESKOMMUNE - REGIONALPLANAVDELINGEN

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

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

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

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

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

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

Forslagstillers vurdering:

Planarbeidet sikrer gode uteareal i tråd med rikspolitiske retningslinjer for barn og unge, jf. T-2/08.

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

til utfoldelse og kreativ lek.

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

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

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

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

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

1. ROGALAND FYLKESKOMMUNE – SEKSJON FOR KULTURARV

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

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

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

Forslagstillers vurdering:

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

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Ingen ytterligere kommentar

1. FYLKESMANNEN I ROGALAND

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

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

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

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

Forslagstillers vurdering:

Jf. kommentar til Fylkeskommunen – Regionalplanavdelingen

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Ingen ytterligere kommentar.

1. STATENS VEGVESEN

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

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

Forslagstillers vurdering:

Ingen kommentar.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Ingen kommentar.

1. MATTILSYNET

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

Vi har ellers ingen merknader til saken.

Forslagstillers vurdering:

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

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

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Ingen ytterligere kommentar.

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

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

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

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

Forslagstillers vurdering:

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

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

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Ingen ytterligere kommentar.

UTTALELSER OG MERKNADER TIL OFFENTLIG ETTERSYN:

1. ROGALAND FYLKESKOMMUNE - REGIONALPLANAVIDELINGEN

Planforslaget synes å ivareta fylkesrådmannen sine merknader ved oppstart på en god måte.

Planarbeidet sikrer gode uteareal i tråd med rikspolitiske retningslinjer for barn og unge, jf. T-2/08 og «Veileder for utforming av barnehagens utearealer» legges til grunn for utarbeidelse av utomhusplanen. En restriktiv parkeringsdekning, tilrettelegging for sykkel-parkeringsplasser og trygg og attraktiv adkomst for gående og syklende vil kunne motivere til økt bruk av miljøvennlig transport for foreldre og ansatte.

Videre er fylkesrådmannen positiv til at friområdet reguleres inn i planen for å sikre området som friområde.

Rådmannen sin vurdering:

Tas til etterretning.

2. STATSFORVALTEREN I ROGALAND

Det er positivt at det legges til rette for en restriktiv parkeringsdekning og at friområdet er regulert inn i planen. Planarbeidet sikrer også gode utearealer og «Veileder for utforming av barnehagens utearealer» skal legges til grunn for utarbeidelse av utomhusplanen.

Statsforvalteren har faglig råd om at kommunen tar direkte kontakt med brannvesenet og undersøker om det er forhold som må tas hensyn til i planen, og at risiko- og sårbarhetsanalysen blir oppdatert og eventuelle endringer foretatt. Dette kan f.eks. være tilgang til fasadene med brannbil, nok svingradius til bilene og oppstillingsplass.

Rådmannen sin vurdering:

Haugaland brann og redning IKS har vært høringspart i saken og har ikke gitt innspill.

Forslagsstiller ved fagkyndig har opplyst om at det i forkant av førstegangsbehandling av planforslaget var et møte mellom konsulent RH-Oppmåling og Haugaland brann og redning IKS i september 2020, for å gjennomgå skisse til teknisk plan. Skisse til teknisk plan og ROS ble oppdatert etter dette møtet.

Rådmannen anser derfor at problemstillingen er tilfredsstillende belyst, og minner om at det ved byggesak uansett er krav om en godkjent teknisk plan og at tilstrekkelig brannvann skal være dokumentert.

3. STATENS VEGVESEN

Statens vegvesen viser til uttale fra 15.10.19. Vi har ikke merknader til detaljreguleringen – plan 3048.

Rådmannen sin vurdering:

Tas til etterretning.

4. SIGBJØRN YTRELAND (nabo, gnr. 64/425)

Spørsmål 1:

Den delen av nybygget som kommer til å sjenere oss mest er delen som er 5,5 meter høyt, den andre delen kommer der som det i dag står et hus, så den bryr oss ikke.

Men at en 1 etasjes bygning skal være 5,5 meter og ta hele utsikten vår, forstår jeg ikke.

Med en takhøyde på 2,5 meter inne, så bør de kunne å få til utvendig høyde på 3,5 meter eller maks 4 meter. Da hadde vi muligens beholdt utsikten.

Det er nok muligheter at de kan grave seg ned en halv meter også, og lage god drenering rundt nybygget.

Spørsmål 2:

Hvordan vil gjerde mellom våre eiendommer se ut?

Rådmannen sin vurdering:

Spørsmål 1:

Forslagsstiller ved fagkyndig har gitt følgende kommentar til merknaden:

«Med planbestemmelser i dagens gjeldende plan, og som en kunne lagt til grunn ved oppføring av en annen type enebolig på denne eiendommen, så kunne eneboligen ved bruk av sal- eller pulttak tilsvarende hatt en mønehøyde på 5,5 m, og den kunne ha ligget på samme sted hvor den lavere delen av barnehagen nå er plassert i planforslaget.

I et barnehagebygg er det påkrevd med større byggehøyder enn i en enebolig. Romhøyden må være større grunnet at dette er en arbeidsplass, samtidig må det etableres tekniske anlegg over himling, ofte med kryssende føringer, som gjør det plasskrevende. Energikrav i henhold til teknisk forskrift medfører at takkonstruksjonen får stor konstruksjonstykkelse. Med denne bakgrunn er det valgt å tilrettelegge for barnehage med flatt tak, for å minimere byggehøyden maksimalt. Et saltak eller pulttak ville gitt barnehagen en vesentlig høyere mønehøyde.

Å «grave ned» barnehagen og samtidig opprettholde universell stigning på tilkomsten er heller ikke gjennomførbart. Tilkomsten til ny barnehage er felles med/tilpasset til tilkomsten til eksisterende barnehage, som heller ikke kan synkes og bli brattere.

Med denne bakgrunn må høyder som er vist i planforslag som vært til offentlig ettersyn videreføres uforandret.»

Rådmannen viser til begrunnelsen over, og presiserer at en takhøyde på 5,5 m er ikke høyt i et etablert og sentrumsnært boligstrøk. Det kan i slike områder ikke påregnes at utsikt blir bevart, selv om det alltid er ønskelig å ta hensyn til det. Det vises til at også gjeldende plan tillater en slik høyde.

Hensynet til utsikt kan dessverre ikke etterkommes.

Spørsmål 2:

Valg av gjerde håndteres ikke i plansaken, men vil være aktuelt når barnehagen skal søke om byggetillatelse. Fagkyndig opplyser om at tiltakshaver Trygge Barnehager AS vil i forbindelse med utarbeidelse av byggesøknad ta kontakt med hjemmelshaver av Åsebøveien 18 for å finne god løsning på inngjerdingen i samråd med hjemmelshaver. Normalt brukes flettverksgjerde i 1,5 m høyde, men her vil annen utførelse kunne være aktuelt (stakittgjerde slik som i dag?). Dog vil det være krav om at gjerdet etableres klatre-/klemsikkert fra barnehagens side.

Vedlegg:

3048 Planbestemmelser

Oversiktskart

3048 plankart

Gjeldende reguleringsplan 301-12

Gjeldende reguleringsplaner - utsnitt

Gjeldende kommunedelplan - utsnitt

3048 Planbeskrivelse

ROS-analyse

Diverse - utomhusplan, skisse teknisk plan mv

Utredning etter naturmangfoldloven

Måling elektromagnetisk felt

Uttalelser til offentlig ettersyn - samlet

Uttalelser til oppstart - samlet



KARMØY KOMMUNE

Dato:
05.02.2021
Arkivsak-ID.:
21/988
JournalpostID:
21/6305

Sakshandsamar: Elin Davidsen

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
022/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	16.02.2021

Samlesak for spørsmål