



Innkalling

Utvalg: Hovedutvalg teknisk og miljø
Møtested: Teams
Dato: 16.03.2021
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 befarig i forbindelse med følgende saker:

Sak 25/21: Vedtak i klagesak - Nybygg enebolig med garasje - gnr. 113 bnr. 48 - Døle

Oppmøte: tomt nord for Dølevegen 77, innenfor tidsrommet kl. 15.30-15.50.

Saksliste

Sak nr.	Sakstittel
024/21	Temaplan for idrett og fysisk aktivitet 2021-2024
025/21	Vedtak i klagesak - Nybygg enebolig med garasje - gnr. 113 bnr. 48 - Døle
026/21	Vedtak i klagesak - Nybygg tomannsbolig - gnr. 8 bnr. 23 - Tangen
027/21	Vedtak i klagesak - utvidelse/vedlikehold av kai - gnr. 50 bnr. 47 - Falnes P.gård
028/21	Vedtak i klagesak - Retting av ulovlige tiltak - gnr. 65 bnr. 13 - Fridtjof Nansens veg 63C
029/21	Vedtak i klagesak - Dispensasjon - avkjørsel - gnr. 88 bnr. 45 - Helganesvegen 3
030/21	Vedtak i klagesak - Nybygg fritidsbolig, fylling i sjø, kai, bølgebryter og legging av ledninger - gnr. 41 bnr. 2 - Risdalvegen 12
031/21	Vedtak i klagesak - Riving og nybygg naust, brygge og oppfylling - gnr. 140 bnr. 303 - Osnesbakken
032/21	Plan 2037 - 2. Kloakkrenseanlegg, Tjøsvoll vest. Endring av reguleringsbestemmelsene
033/21	Sluttbehandling - plan 2124 - Årvoll sør - detaljregulering
034/21	Plan 5107 - Sluttbehandling - Solberg - detaljregulering
035/21	Plan 4074 - Sluttbehandling - Kvednavik - Detaljregulering
036/21	Samlesak for spørsmål

<Kopervik>, 05.03.2021

Rune Midtun
leder



Sakshandsamar: Øyvind Flatebø

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
009/21	Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne	09.03.2021
010/21	Eldrerådet	09.03.2021
007/21	Hovedutvalg helse og omsorg	10.03.2021
024/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	16.03.2021
	Karmøy ungdomsråd	
	Hovedutvalg oppvekst og kultur	
	Formannskapet	
	Kommunestyret	

Temaplan for idrett og fysisk aktivitet 2021-2024

Rådmannens forslag til vedtak:

Karmøy kommunestyre vedtar forslag til kommunedelplan for idrett og fysisk aktivitet 2021-2024.

Saksutredning

Idrett og fysisk aktivitet er det området som engasjerer flest mennesker i fritida. Det krever aktiv planlegging for å ivareta disse interessene i arealforvaltningen og for å få en fornuftig tilrettelegging og organisering av de ulike aktivitetene. Temaplanen er ment brukt som et styringsredskap for å få en god og ikke minst behovsrettet utvikling innenfor idrett, fysisk aktivitet og friluftsliv. Det er ønskelig at planen skal bidra til økt innsikt i kommunens situasjon og utfordringer innenfor fagområdet de neste 4 årene og utviklingstrekkene videre.

Handlingsprogrammet, inngår som en del av planen, er styrende for tildeling av kommunalt tilskudd til frivillige organisasjoner som bygger idrettsanlegg og avgjøre prioriteringen av søknader om spillemidler.

Fysisk aktivitet er et viktig redskap for å oppnå god helse. Like viktig er at god tilrettelegging og høy deltakelse i idrettsaktivitet vil gi gode idrettsresultater og skape gode oppvekst- og bomiljø, som igjen vil føre til bedre livskvalitet for den enkelte og skape gode sosiale relasjoner.

Bakgrunn for planen

Kommunen er pålagt av Kulturdepartementet å utarbeide plan for idrett og fysisk aktivitet. Tidligere

var dette et krav om at dette var en kommunedelplan. Dette kravet er frafalt. I tråd med kommunal planstrategi 2020-2023 er planen nå utarbeidet som en temaplan. Endringen av status påvirker ikke innholdet i planen.

Planen består av en tematisk del med klare føringer for det videre arbeidet innen feltet. Videre er det laget et handlingsprogram for utbygging av idretts- og friluftsanlegg og nærmiljøanlegg i perioden.

Departementet pålegger kommunen å rullere handlingsprogrammet hvert år og den tematiske delen hvert 4. år. Gjeldende plan ble vedtatt av kommunestyret den 11.12.2017 og gjelder for årene 2018-2021. Gjeldene handlingsprogram ble vedtatt av kommunestyret 25.11.19.

Planarbeidet har blitt foretatt i en periode hvor den frivillige idretten i lange perioden har vært helt eller delvis nede på grunn av koronapandemien. Alle innspillprosesser eller kartlegging har derfor ikke kunne gjennomføres som normalt. F.eks. er det vanlig å foreta telling av aktive i idrettshallene for å se på utnyttelsesgraden. Dette har utgått.

Det har i denne, som i foregående perioder, vært stor utbygging av idrettsanlegg i kommunen. Tidligere har utbygging i all hovedsak skjedd etter lokale initiativ fra lag og organisasjoner. Det skjer fortsatt, men nå også med kommunen som en utbygger. En kan her spesielt vise til bygging av idrettshall på Åkra, ved Stangaland skole og ved Vormedal ungdomsskole.

Innspillene de siste årene viser et stort behov for rehabilitering av anlegg, spesielt dekker på kunstgressbaner. Det er en naturlig konsekvens av den store utbygging de siste 20 årene. Rehabilitering av eksisterende anlegg må ha stort fokus for å sikre en bærekraftig utvikling. Det er viktig for å ivareta de økonomiske investeringene som allerede er foretatt, samt gi en god utnyttelse av begrensende tilgjengelige areal til idrettsformål.

Utbyggingen av nærmiljøanlegg har ikke vært spesielt høy de siste årene. Dette kan skyldes lav prioritert ved tildeling av spillemidler. Her er det nå en dreining i prioriteringen. Andelen spillemidler avsatt til nærmiljøanlegg er doblet i Rogaland. Trenden innen nærmiljøanlegg viser ønske om å bygge ulike typer treningsparker.

For mange innbyggere i Karmøy er friluftsliv viktig. I forrige periode ble det lokalt varslet en satsing på friluftsanlegg som turveier med lys. Det finnes gode statlige tilskuddsordninger (50 % spillemidler), samt lokal politisk vilje til å bevilge midler til formålet. Det har allikevel vist seg vanskelig å få gjennomført prosjekter da det ofte forutsetter avtaler med en rekke grunneiere. Det må fortsatt arbeides aktivt med å få slutført disse prosjektene.

På tross av press om oppmerksomheten fra ulike hold er fortsatt den organiserte idretten viktig. Både fordi den trekker til seg store grupper av barn og unge som ønsker å satse på idretten og i forhold til det positive sosiale samspillet som står sentralt i idrettslagene. I Karmøy er vi kommet så langt at kommunen er rimelig godt dekket av ordinære idrettsanlegg. Dette vil spesielt gjelde når alle planlagte haller er realisert.

Fremover vil det viktig å ta vare på de eksisterende idrettsanleggene og videreutvikle dem, samt se på behovene til mindre idretter og nye aktiviteter. Økt hallkapasitet vil være viktig for å kunne tilrettelegge for nye aktiviteter.

Forslag til overordnet målsetning

1. I Karmøy kommune skal alle som ønsker det ha mulighet til å drive idrett og fysisk aktivitet i form av trening og mosjon.
2. Den frivillige, medlemsbaserte idretten skal sikres gode rammevilkår slik at idretten kan gi gode og inkluderende aktivitetstilbud. Det legges særlig vekt på å utvikle attraktive tilbud til barn og

unge.

3. Kommunen skal ha idrettsanlegg og friluftsområder i nærmiljøet hvor folk bor. En har valgt å videreføre de overordnede målene fra forrige periode. Det var i 2020 bebudet en ny statlig idrettsmelding. Denne er utsatt og det er uavklart når den foreligger. Det er dermed ikke nye statlige føringer på området.

Siden sist plan er det vedtatt at FN's bærekraftsmål skal vektlegges i den kommunale planlegging på alle nivåer. På spesielt tre områder kan en trekke frem at målsetningen i plan treffer disse:

Bærekraftsmål 3. God helse og livskvalitet

God helse er en grunnleggende forutsetning for menneskers mulighet til å nå sitt fulle potensial og for å bidra til utvikling i samfunnet. Hvordan helsen vår er påvirkes av blant annet av mulighetene til å være aktiv gjennom trening og mosjon. Tilgjengelige anlegg og en aktiv idrett bidrar til at økonomi og sosiale forhold er et mindre hinder for bred deltakelse.

Bærekraftsmål 11. Bærekraftige byer og lokalsamfunn

På sitt beste sørger lokalsamfunnet for at mennesker kan leve gode liv og utvikle seg. Muligheter for mosjon og aktivitet, utendørs eller innendørs i idrettsanlegg eller i friluftsanlegg som stier eller turløyper er i så måte avgjørende. Dette er tilgang til grunnleggende tjenester som må tilrettelegges på en bærekraftig måte.

Bærekraftsmål 17. Samarbeid for å nå målene

For å lykkes med målsetningene trengs det gode og sterke partnerskap. Kommunen bidrar som lokal myndigheter med samarbeid på en rekke ulike områder med frivillige lag og organisasjoner for å oppnå. Både gjennom formelle avtaler/partnerskap, gjennom tilskudd, stille arealer til disposisjon og med praktisk bistand.

Nærmere om enkelte punkter i temaplanen

Det foreslås få vesentlige endringer i planen. Følgende endringer trekkes frem:

I ny temaplan foreslås endring av hovedregelen for tildeling av kommunalt tilskudd til lag og organisasjoner som bygger idrettsanlegg. Som ny hovedregel foreslås 1/3 spillemidler, 1/5 kommunale midler (tidligere 1/3) og det resterende med andre midler (egenkapital, mva. kompensasjon, dugnad, gaver, lån m.m.). Med virkning fra 01.01.2010 innførte staten en ordning for merverdikompensasjon for spillemiddelberettigede idrettsanlegg. Det gjør at idrett kan få inntil 1/5 tilbake i merverdikompensasjon ved bygging av anlegg. De siste 8 årene har alle søkere fått tilnærmet full kompensasjon.

Rådmannen anser det som rimelig og ønskelig at søker/bruker dekker en forholdsmessig andel av kostnadene. Egenfinansieringen bidrar til at idrettslagene foretar en reel vurdering av hvilke anlegg som skal bygges. En endring av satsen for kommunalt tilskudd fra 1/3 til 1/5 vil også kunne bremse veksten i et stadig voksende handlingsprogram og dermed lang ventetid på å motta tilskudd. Endringen vil fortsatt gi mer tilskudd enn før ordningen med mva. kompensasjon ble innført i 2010. Det vil heller ikke redusere de budsjetttrammene kommunen bruker på formålet da dette er avhengig av de årlige budsjettbevilgningene, men sørge for at tilskuddet til den enkelte anleggsutbygger kommer tidligere. Vanligvis forskutter idrettslagene spillemidler og kommunalt tilskudd så de har kapitalkostnader i tillegg. Kapitalkostnadene vil reduseres noe om tilskuddet kommer tidligere.

For å eksemplifisere hva endringen betyr i praksis kan en se på de fire prosjektene som fikk mva. kompensasjon i 2020:

Sk. Nord kunstgressbane: Total kostnad kr 5 274 621, egenfinansiering kr 703 699, egenfinansiering med nytt forslag kr 1 407 699.

Karmøy jeger, fisker og naturvernforening leirduebane: Total kostnad kr 3 026 909, egenfinansiering kr 101 909, egenfinansiering med nytt forslag kr 496 909.

Kolnes IL rehabilitering kunstgressbane: Total kostnad kr 2 868 200, egenfinansiering kr 156 960, egenfinansiering med nytt forslag kr 538 960.

Kopervik IL rehabilitering av kunstgressbane: Total kostnad kr 3 272 104, egenfinansiering kr 121 684, egenfinansiering med nytt forslag kr 467 684.

For å sikre at endringen ikke påvirker forutsetningene for utbyggere som allerede er i gang foreslå dette at endringen ikke gjelder søkere som har godkjent søknad om spillemidler og/eller forhåndsgodkjenning før 31.12.2020.

Det er tidligere vedtatt at anlegg i regi av lag og organisasjoner med maksimal kostnad som godkjennes lagt inn på listen settes til kr 7.5 millioner. Dersom kostnadene var høyere skulle det lages egen sak til politisk behandling. Det foreslås å endre denne grensen til kr 15 millioner. Bakgrunnen for dette er endringer i spillemiddelordningen som gjør det enklere å søke om tilskudd til flere anleggsenheter i samme spillemiddelsøknad, generell økning i kostnadsnivå og at det ofte er hensiktsmessig, både praktisk og økonomisk, for utbygger å bygge flere anleggsenheter under ett. Ved at flere anlegg følger den normale gangen vil kommunalt tilskudd avgjøres av plasseringen på det kommunale handlingsprogrammet og ikke særskilte tildelinger. Endring i regelverket for spillemidler med virkning fra søknadsrunden i 2020 tok bort kravet om kommunal garanti for spillemidler ovenfor departementet, for kostnadskrevende anlegg. Det gjør den økonomiske risikoen for kommunen, ved bygging av større anlegg, mindre.

Det har de siste årene vært økt fokus på de miljømessige konsekvensene ved etablering av kunstgressbaner og spesielt bruk av gummigranulat på kunstgressbaner. Det er avsluttet en høringsprosess på et nasjonalt regelverk som tar sikte på reduksjon av utslippene med 98%. Endelig regelverk er ikke fastsatt. Det er ikke juridisk mulig å pålegge idretten tiltak før disse er klare. Idretten tar likevel dette på alvor og flere klubber har helt eller delvis foretatt tiltak i tråd med forslaget. Kommunen vil være en aktiv pådriver for å implementere regelverket når det foreligger. For å sikre at utslitt banedekker ikke kommer på avveie er det tidligere fastsatt krav om innlevering til godkjent mottak for å kunne motta kommunalt tilskudd til rehabilitering. Dette blir fulgt opp av idretten.

Det har kommet et innspill om endring av tildelingskriteriene for tildeling av tid i idretts og svømmehaller. Dette er vurdert i samråd med idrettsrådet. På bakgrunn av lite klager (1 -2 i året) ser en ikke behov for å foreta endringer. Klagene har stort sett vært knyttet til tildeling i Karmøyhallen og kan skyldes lite hallkapasitet i området. Det vil endre seg fra høsten 2022 med ny idrettshall på Stangaland.

Handlingsprogram 2021-2024

I Karmøy kommune har det i de senere år vært stor aktivitet når det gjelder utbygging av idretts- og nærmiljøanlegg. Mange anlegg er bygget og flere er planlagt bygd. Dette er selvsagt positivt, men denne aktiviteten har ført til at "køen" av anlegg som venter på å få sine spillemidler stadig øker. Mottakere av spillemidler i 2021 kom inn på listen i 2014. Med andre ord 7 års «ventetid».

Plass på listen har tidligere, i for liten grad, medført at det leveres søknader om spillemidler. Dette har endret seg. Det blir nå levert mange og kvalitativt gode søknader om spillemidler. For de som har anlegg på handlingsprogrammet som ikke allerede er realisert, har vi bedt om en tilbakemelding med status for planene. Ved manglende tilbakemelding og/eller manglende fremdrift er anlegg tatt ut av handlingsprogrammet. Det gjøres oppmerksom på at listen rulleres årlig. Det er ikke noe i veien for at prosjekt kan komme inn på listen igjen dersom situasjonen endrer seg.

Når det gjelder prosjekter initiert av Fjord Motorpark vises det til pågående ekspropriasjonssak. Fremdrift er avhengig av avklaring av grunnnerv. Det er ikke gjort endring på disse prosjektene.

Trenden med mange og kostnadmessig dyre innspill er stoppet opp. I år kommer det for første gang på mange år inn færre innspill for anlegg enn det som går ut av listen. Om dette er en trend eller en effekt av at koroanautbruddet har stengt ned mye av det frivillige organisasjonslivet vil vise seg.

For å komme inn på handlingsprogrammet er det en forutsetning at anlegget er kommet et stykke i planleggingen og har en realistisk finansiering slik at arbeidet kan settes i gang seinest når spillemidler og kommunale midler er tildelt.

Det har så langt vært et prinsipp i Karmøy at det ikke gjøres endringer i prioriteringene fra år til år. Dette av hensyn til forutsigbarhet. I Karmøy realiseres nesten alltid anleggene før en mottar spillemidler og/eller kommunalt tilskudd. Utbygger tar kostnadene og risikoen med finansiering i påvente av tilskudd ut fra en forventning om at tilskuddet kommer i henhold til listen. Denne forutsigbarheten ønsker rådmannen å videreføre. Det er viktig å forstå at dersom nye anlegg legges inn fremme på listen, vil søkerne lengre bak på listen måtte betale i form av lengre ventetid og større renteutgifter, dersom de allerede har realisert anlegget.

I handlingsprogrammene er det derfor, i tråd med tidligere praksis, ikke gjort endringer i prioriteringene. Nye tiltak er ført inn nederst i handlingsprogrammet.

Det er gjort noen justeringer av beløper. Faktiske kostnader og tilskuddsbeløp er lagt inn når disse er kjent. Kommunalt investeringstilskudd er justert i tråd med nytt forslag for utbyggere som har godkjent søknad om spillemidler og/eller forhåndsgodkjenning før 31.12.2020.

Fullstendig handlingsprogram for idretts- og friluftsanlegg og nærmiljøanlegg samt gjennomgang av de ulike innspillene fremgår av vedlagt plan.

Idrettsrådet har i prosessen stilt seg bak hovedlinjene i forslaget til temaplan og handlingsprogram. Endelig forslag er ikke forelagt idrettsrådet til uttalelse. Dersom de ønsker å komme med en skriftlig uttalelse vil den bli ettersendt.

Rådmannens konklusjon:

På bakgrunn av få innspill om behovet for vesentlig endringer er hovedlinjene i kommunens idrettspolitikken foreslått videreført. Idretten er i en spesiell situasjon nå under koronautbruddet. Det mest av aktiviteten har vært stengt ned. Hvordan de langsiktige virkningene vil bli er vanskelig å se for seg. Store endringer i en slik situasjon er ikke å anbefale. Utviklingen må følges tett og dersom det er nødvendighet med tiltak vil en komme tilbake til dette enten ved rullering av handlingsprogrammet eller i egen sak. Dette gjelder også problemstillingene rundt kunstgress. Rådmannen avventer nasjonale retningslinjer. Disse vil bli fullt opp så snart de foreligger.

Endringen av satsen for kommunalt investeringstilskudd er en naturlig tilpassing til ordningen for mva.kompensasjon. Den vil også kunne bremse veksten på handlingsprogram og flytte fokuset mer over på forlenge levetiden på eksisterende anlegg og aktiviteten på disse. Rådmannen vil poengtere at endring av satsen for kommunalt tilskudd fra 1/3 til 1/5 fortsatt gir mer tilskudd enn før ordningen med mva. kompensasjon ble innført i 2010.

Lag og organisasjonene er primært opptatt av handlingsprogrammet. Det er et dokument som må rulleres årlig for å være kvalifisert til å søke spillemidler. Handlingsprogrammet er et nødvendig redskap for å sikre en forsvarlig prioritering av spillemidler og kommunalt tilskudd. Det har vært et

prinsipp i Karmøy at det ikke gjøres endringer i prioriteringene fra år til år. Det har gitt en forutsigbarhet som har gjort at mange lag og foreninger har valgt å bygge anlegg før tilskudd. Dette til stor glede for brukerne. Denne forutsigbarheten ønsker rådmannen å videreføre.

Rådmannen mener planen danner et godt fundament for et målrettet arbeid for å oppnå målet om alle skal ha mulighet for å drive fysisk aktivitet i Karmøy.

På bakgrunn av det som står over vil rådmann anbefale å godkjenne foreliggende forslag til temaplan for idrett og fysisk aktivitet 2021-2024.

Vedlegg:

Temaplan idrett og friluftsliv - endelig versjon

Innspill NordKarmøy rideklubb NOKA-hallen aug 2020

Innspill-NordKarmøy rideklubb til-tema-plan-2021-2024 (1)

Treningspark ved Kopervik kulturhus

Innspill temaplan Karmøy innebandyklubb

Vedlegg 1- Karmøy innebandyklubb Årsrapport 2019 tilrettelagt idrett

Vedlegg 2 Karmøy innebandyklubb HEFTE OM TRENINGSTID NORGES BANDYFORBUND

Vedlegg 3 - Karmøy innebandyklubb Kriterier-for-tildeling-av-treningstid-på-kommunale-idrettsanlegg_Stv.kommune_fom.1.1.2015

Vedlegg 2 Kopervik IL o-kart Godkjenning fra ROK[9533]

Vedlegg 1Kopervik IL o-kart

Innspill Kopervik IL o-kart

Vedlegg 3 Kopervik IL o-kart Kartutsnitt (2)

Innspill - Kopervik IL oversikt

01 Søknad Nærmiljøanlegg utemiljø trening i Liarlund r01

01 Vedlegg Søknad utemiljø trening i Liarlund r01 priser og bilder

02 Søknad Tuftepark v Åsebøen Stadion r02

02 Vedlegg Nærmiljøanlegg Tufteparken tilbud

03 Søknad Rehabilitering Karmøyhallen Kunst

03 Vedlegg Rehabilitering Karmøyhallen kunstgress Pristilbud Proturf

04 Søknad rehabilitering flomlys karmøyhallen_r01

04 Vedlegg Rehabilitering Flomlys Karmøyhallen Th Kolbeinsen budsjettpris

05 Søknad Rehabilitering Klubbhus r01

05 Vedlegg Rehabilitering Klubbhus Ventilasjonsarbeider

05 Vedlegg Rehabilitering Klubbhus Bademiljø Vedavågen Rør

05 Vedlegg Rehabilitering Klubbhus Elektro

05 Vedlegg Rehabilitering Klubbhus Norgeshus 1

05 Vedlegg Rehabilitering Klubbhus Storkjøkken

Prospekt KIL 100 år Album bilder_r01

Prospekt KIL 100 år_r01

Innspill Vises og Hinderaker veforening til temaplan idrett og fysisk aktivitet 2021_2024 fra

Innspill Kolnes IL Rehabilitering av lys kunstgressbane

Innspill rehabilitering ballbinge Vormedal

Innspill kommuneplan 2020 hest NordKarmøy



Sakshandsamar: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
018/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	16.02.2021
025/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	16.03.2021

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.

Hovedutvalg teknisk og miljø 16.02.2021:

Behandling:

Forslag til vedtak i sak HTM 018/21, foreslått av Kristin Davidsen, Høyre

Saken utsettes for befarng.

Davidsens utsettelsesforslag enstemmig vedtatt

HTM- 018/21 Vedtak:

Saken utsettes for befarng.

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

veitvidelsen 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 veitvidelsen 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 år, 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 ut bedret 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 Nabovarslet 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. Veggen er smal, stedvis dårlig sikt i kurver og dårlig asfalt. Ved Hp 239 er det i tillegg behov for autovern. Veggen er i dag registrert som felles privatveg, men regulert kommunal. Veggen er, slik som den fremstår i dag, ikke dimensjonert for ytterligere trafikk.

Konklusjon:

Veggen 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 veggen 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 befarig, 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 Kallekødt 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: Birthe Smistad

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
026/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	16.03.2021

Vedtak i klagesak - Nybygg tomannsbolig - gnr. 8 bnr. 23 - Tangen

Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 078/21
Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

SAKSFRAMSTILLING

Fakta/saksopplysninger:

I delegert sak nr. 078/21 ble det gitt avslag på søknad om oppføring av tomannsbolig. Avslaget ble hjemlet i plan- og bygningsloven § 11-6, vedrørende kommuneplanens krav til reguleringsplan for området før utbygging. Vedtaket ble påklaget i brev datert 22.01.2021.

Klagen:

I klagen fremkommer det følgende hovedpunkter:

- «Vi ser ikke at omsøkt tiltak kan sammenlignes med utbygging av et stort boligområde og finner det urimelig at tiltakshaver skal bidra i et planarbeid på lik linje med en stor utbygger som har vesentlig mer å tjene på en slik planprosess.»
- «Utbyggingen vil ikke medføre endringer i området utover slik situasjonen er i dag og vil ikke vanskeliggjøre en fremtidig planprosess.»
- «Faren for presedens er liten, og vi kan ikke se at en dispensasjon i denne saken medfører at området ikke kan bebygges fornuftig eller at det økonomiske grunnlaget for planen er blitt fjernet.»
- «Vi vil påpeke at kommunen selv har kommet til denne konklusjonen i sin tidligere vurdering og gitt tilbakemelding til tiltakshaver om at det anbefales å søke dispensasjon. Vi ser derimot ikke at det er grunnlagt hvorfor kommunen nå argumenterer stikk i strid med sin tidligere vurdering og anser dette som uheldig. Man må kunne stole på at de tilbakemeldinger og veiledning som blir gitt kan legges til grunn i den videre prosessen. Tiltakshaver har lagt ned ressurser i prosjektering og byggesøknad, med påfølgende gebyr, og står nå i fare for at det hele er bortkastet.»
- «Til slutt vil vi vise til at det for noen få år siden er gitt tillatelse til å bygge bolig i kort avstand fra omsøkt eiendom og som ligger innenfor samme område som omsøkt eiendom er en del av. Denne boligen er oppført rundt samme tidspunkt som tiltakshaver fikk anbefaling fra saksbehandler om å søke dispensasjon og understreker at kommunen sitt

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

I forbindelse med tillatelse til planering av tomten har Rogaland fylkeskommune gitt tillatelse til utvidet bruk av eksisterende avkjørsel. De har også dispensert fra krav til byggeavstand i vegloven.

Vurdering:

Oppføring av tomannsbolig er søknadspliktig i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-2, jf. 20-1 første ledd bokstav a). Det er fastslått i kommuneplanen at området som eiendommen ligger i ikke skal bebygges før det foreligger en reguleringsplan.

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 plankrav er å sikre bred, helhetlig og grundig vurdering av arealbruken i et bestemt område, hvor offentlige myndigheter, grunneiere og andre berørte får anledning til å fremme sine synspunkter i prosessen frem mot reguleringsvedtaket. Plankravet er også viktig for å avklare overordnede forhold som infrastruktur, grøntområder med mer, før utbygging tillates.

I klagen er det vist til at faren for presedens er liten og de kan ikke se at omsøkt tiltak kan sammenlignes med utbygging av et stort område, ei heller at en fremtidig planprosess blir vanskeligjort.

Det er på det rene at det er flere fradelte tomter i området og en dispensasjon fra krav til regulering i nærværende sak vil klart gi presedens i forhold til de resterende tomtene. Det vil føre til at området bebygges bit for bit uten en samlet plan for vegsystem, VA, friområder og lekeplasser. En innvilget dispensasjon i denne saken vil legge føringer for de resterende tomtene, og det vil uansett oppleves urettferdig for den/de tomtene som får plankrav på seg. Det er ingen begrunnelse for hvorfor tiltakshaver ikke skal bidra til infrastruktur av noe slag i dette området, selv om han skal bygge tomannsbolig og ikke er en større utbygger. Ved en eventuell senere utbygging av området vil denne eiendommen få glede av lekeplasser, grøntstruktur, slokkevann uten å ha bidratt til det. Naboeiendommene sør for denne er eid av utbyggere og det vil være naturlig å delta sammen med de i et planarbeid. Her ligger alt til rette for at tiltakshaver kan få regulert eiendommen uten å måtte gjøre det alene.

I klagen vises det også til at tiltakshaver i juni 2018 var i kontakt med kommunen for å forhøre seg om hvilke muligheter som finnes for å kunne utvikle eiendommen sin. Han fikk da tilbakemelding at det foreligger plankrav for området, men han ble anbefalt å søke dispensasjon. Dette ble begrunnet med at «tomten ligger i utkanten av boligområdene og at en bolig her antagelig ikke legger begrensninger på en senere regulering av området.»

Kommunalsjef teknisk vil i forhold til denne anførselen vise til at det ble presisert at utfallet av en slik dispensasjonssøknad ikke kunne gis på forhånd. Og tiltakshaver ble anbefalt å søke dispensasjon i forkant av en nærmere prosjektering for å få avklart krav om reguleringsplan før han gjorde for store investeringer i en eventuell utbygging. Når tiltakshaver senere søkte planering av tomten i 2019 ble det igjen påpekt at «ved oppføring av bolig her kreves det utarbeidet en reguleringsplan [...]» noe som viser at kommunen har signalisert at reguleringskravet står fast.

Klagen viser videre til at det for noen år siden ble gitt tillatelse med dispensasjon fra plankrav til å

bygge bolig i samme område og at tiltakshavers avslag derfor er urimelig.

Kommunalsjef teknisk viser til begrunnelsen for gitt dispensasjon i forbindelse med oppføring av nybygg enebolig på eiendom i samme område, her står det at «[d]en nye boligen legges imellom to eksisterende hus, og i utkanten av området. Selv om området blir regulert og vegføringer endret, så vil ikke dette huset være til hinder for utviklingen av området. Dispensasjon gis etter en konkret vurdering for denne tomten.» Eiendommen til tiltakshaver har flere fradelte ubebygde tomter rundt seg, det er en betydelig større tomt og den ligger mer sentralt. Kommunalsjef teknisk kan derfor ikke se at disse to sakene kan sammenlignes.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Kommunalsjef teknisk kan ikke se at det i klagen er fremlagt nye momenter som skulle tilsi at vedtak i delegert sak nr. 078/21 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 8 bnr. 23 - Klage på vedtak

E-post

Fakturagrunnlag - Nybygg tomannsbolig - gnr. 8 bnr. 23 - Tangen

Avslag - Nybygg tomannsbolig - gnr. 8 bnr. 23 - Tangen

Situasjonsplan.pdf

Gnr. 8 bnr. 23 - Mottatt mangler - redegjørelse, erklæring om ansvarsrett og avtale om VA anlegg

E-post

Erklæring om rettighet 8/47

Erklæring om rettighet 8-54

Avtale_VA-anlegg

Tilbakemelding om søknad - Nybygg tomannsbolig - gnr. 8 bnr. 23 - Tangen

Vurdering av dispensasjon

Mailkorrespondanse ang. eiendommen.

Gnr. 8 bnr. 23 - Søknad, nybygg tomannsbolig

Erklæring-om-rettighet_8-47.pdf

3___valideringsrapportFraFellestjenesterBygg.xml

Erklæring-om-rettighet_8-54.pdf

Dispensasjon-byggegrense_ROGFK_Sak_2020-64140.pdf

Dispensasjonssøknad.pdf

Nabovarsel-20200930-1554.pdf

Kvittering-for-nabovarsel-20200930-1554.pdf

Nabomerknader_SvarPaaNabovarsel.pdf

Fasadetegninger.pdf

Plantegning_Snitt.pdf

Plan-Snitt-Fasader_Carport.pdf

Erklæring-ansvarsrett_Kristoffer-Sirevåg-AS.pdf

Erklæring-ansvarsrett_Kristoffer-Sirevåg-AS.pdf

ErklæringOmAnsvarsrett-PRO_AASE SVENDSEN HOLDING AS.pdf

ErklæringOmAnsvarsrett-UTF_AASE SVENDSEN HOLDING AS.pdf

Søknad-om-personlig-ansvarsrett-som-selvbygger-av-egen-bolig.pdf

Søknad-om-personlig-ansvarsrett-som-selvbygger-av-egen-bolig.pdf

AvkjoeringstillatelseVegmyndighet_I1_Tillatelse-utkjørsel_ROGFK_Sak_2020-56906.pdf

Annet_Q4_Avtale_VA-anlegg.pdf

Overvannsplan.pdf

Tinglyst-vegrett.pdf

Gjennomføringsplan.pdf

Vedleggsopplysninger.pdf

Erklæring om ansvarsrett.pdf

24_ANKO_Gjennomføringsplan_KAN-INNEHOLDE-PERSONOPPLYSNINGER.xml

26__Erklæring om ansvarsrett_KAN-INNEHOLDE-PERSONOPPLYSNINGER.xml
25__Vedleggsopplysninger_KAN-INNEHOLDE-PERSONOPPLYSNINGER.xml
30_Skjema_KAN-INNEHOLDE-PERSONOPPLYSNINGER.xml
AcosSvarInn.xml
Gnr 8 bnr 23 - Dispensasjon fra byggegrense for bolig og garasje - oppdatert situasjon
situasjonsplan_D1_Situasjonsplan.pdf.pdf
AcosSvarInn.xml
FV 4832 - Dispensasjon fra byggegrense for oppføring av to eneboliger
FV 4832 - Tillatelse til utvidet bruk av avkjørsel
E-post
situasjonsplan_Veg_8-23_Karmøy_18.03.2018.pdf
Skisse - Krav til utforming av privat avkjørsel
Karmøy gnr. 8 bnr. 23 - skisse siktsone
Situasjonsplan



Sakshandsamar: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
027/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	16.03.2021

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

Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø gir i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 dispensasjon fra samme lovs §§ 1-8 og 12-4, vedrørende forbud mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen, samt formål i reguleringsplan. Dispensasjon gis på følgende vilkår:

1. Kai skal utføres med naturstein i front.
2. Estetikken skal prosjekteres i samråd med Fylkeskommunens kulturavdeling. Før det gis rammetillatelse må estetikken være godkjent av Fylkeskommunens kulturavdeling.
3. Det må ikke foretas mudring, utfylling eller andre inngrep i sjøbunnen.
4. Tiltaket må utføres på en forsvarlig og skånsom måte, slik at det omkringliggende

marine miljø påvirkes i så liten grad som mulig.

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

- I delegert sak nr. 41/20 ble det gitt avslag på søknad om restaurering/vedlikehold av brygge. Avslaget ble gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 1-8, vedrørende forbud mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen, samt § 12-4, vedrørende formål i reguleringsplan (spesialområde kulturelt bevaringsområde og spesialområde naturvern i sjø).
- Vedtaket ble påklaget i brev datert 20.08.2020.
- Tiltaket er påbegynt, men ble stoppet av kommunens byggetilsyn.
- På møte i HTM 13.10.2020 ble det vedtatt å utsette saken for befaring.
- Befaring ble avholdt på møte i HTM den 03.11.2020, og følgende vedtak ble fattet, sak nr. 118/20:

«HTM, finner her, etter befaring, at den foreslåtte/påbegynte løsning med kaifront i betong, kledd med naturstein i tilstrekkelig grad, ivaretar det estetiske inntrykket her. Byggemåten vil også forhindre ødeleggelse av kalen ved fremtidige stormer.

HTM anbefaler, på denne bakgrunn dispensasjon fra PBLs §§ 1-8 og 12-4, etter medhold i samme lovs § 19-2, slik at omsøkte kan fullføres.

HTM kan her ikke se at planen det dispenseres blir vesentlig tilsidesatt. HTM mener tiltaket vil bidra til tryggere og enklere ferdsel for allmenheten.

HTM, finner her, fordelene vesentlig større enn ulempene om dispensasjon gis
Vilkår:

1. Kai skal utføres med naturstein i front.
2. Estetikken skal prosjekteres i samråd med Fylkeskommunens kulturavdeling.»

- Saken ble oversendt uttaleinstanser, og det er innkommet uttaler fra Statsforvalter i Rogaland, Fiskeridirektoratet region sør. Rogaland fylkeskommune har ikke kommet med ny uttale i saken. Tidligere uttale støtter kommunens vurdering om å avslå dispensasjon, men det er presisert at evt. utbedring må ha synlig naturstein i front slik eksisterende hadde.
- På bakgrunn av det ikke tidligere var innhentet uttale fra naturforvalter vedrørende vurdering etter naturmangfoldloven, er dette også innhentet i forbindelse med klagesaken.

Uttale Statsforvalter i Rogaland

«**Bakgrunn:** Saken gjelder søknad om dispensasjon for utvidelse/vedlikehold av kai på eiendom 50/47 i Karmøy kommune. Tiltaket krever dispensasjon fra plan og bygningsloven § 1-8 og formålene spesialområde kulturelt bevaringsområde og spesialområde naturvern i sjø i reguleringsplan 140 for Indre Vikevågen. Det opplyses om at tiltaket er delvis utført.

Vår vurdering: Det er modellert sannsynlighet for ålegras i området. Det er uheldig at tiltaket allerede er påbegynt og nesten ferdig utført, uten en vurdering av konsekvensene tiltaket kunne fått for naturverdiene i området. Når det er sagt, er vedlikeholdet nødvendig for å kunne sikre sikker byggegrunn for to planlagte naust og sikker ferdsel i området. Statsforvalteren forutsetter at tiltaket utføres i tråd med Fylkeskommunens kulturavdeling sin anbefaling, og har ingen vesentlige merknader til at det gis dispensasjon.»

Uttale Fiskeridirektoratet region sør

Fiskeridirektoratet konkluderer med følgende:

«Konklusjon

Fiskeridirektoratet region Sør anser at følgende må gjelde for at det skal kunne gis dispensasjon for oppføring av brygge i dette tilfellet:

- Det må framgå av vedtaket at vilkårene i pbl § 19-2 annet ledd faktisk er oppfylt.
- Det må framgå av vedtaket at prinsippene i nml faktisk er vurdert.
- Det må settes vilkår om at det ikke foretas mudring, utfylling eller andre inngrep i

sjøbunnen.

- Tiltaket må utføres på en forsvarlig og skånsom måte, slik at det omkringliggende

marine miljø påvirkes i så liten grad som mulig.»

Det vises for øvrig til uttalen i sin helhet. Uttale vedlegges.

Vurdering naturmangfoldloven

Naturforvalter har uttalt følgende vedrørende vurdering etter naturmangfoldloven:

«**Konklusjon:** Tiltaket kan føre til noe negative konsekvenser for eventuelt ålegras og sjøfugler i området, men konsekvensene vurderes til å være relativt små med tanke på at det var kai på stedet i utgangspunktet. Det er en viss fare for bit-for-bit nedbygging av strandsonen i området og for å

skape presedens for lignende tiltak.

Det aktuelle området er sjekket i Temakart Rogaland og Artskart. Det er registrert flere rødlista fuglearter i Vikevågen, som makrellterne, krykkje og ærfugl. Det er også registrert ålegras i nærheten. På andre siden av vågen finnes det to kartlagte ålegrasforekomster, ca. 100 meter fra bryggen det søkes om. I tillegg er det modellert ålegras i store deler av vågen, dvs. modelleringer basert på dybde data og bunnforhold, som viser hvor det er sannsynlig at ålegras kan finnes og trives. Ålegras kalles sjøens regnskog, fordi det er et svært viktig oppvekstområde for mange småfisk og krepsdyr. Engene trenger lys for å drive fotosyntese. Alt som kan skape dårligere lysforhold er ødeleggende. Dette gjelder gjenstander som bygninger, båter, flytebrygger og uteliggere som gir skygge på sjøbunnen. I tillegg vil også gjenstander på tauverk, som tare eller blåskjell, gi mindre sollys til sjøbunnen.

Ut fra naturmangfoldloven §8 om kunnskapsgrunnlag vurderes dette til å være godt nok i forhold til tiltakets størrelse. Føre-var-prinsippet i nml §9 kommer derfor ikke til anvendelse. I noen tilfeller ville man anbefalt undersøkelser av sjøbunnen for å avdekke om det er ålegras eller ikke der dette har blitt modellert, før tiltaket godkjennes og påbegynnes. I dette tilfellet eksisterer det en kai allerede. Den blir/har blitt noe utvidet, men utvidelsen vurderes å være så liten at det ikke får store konsekvenser for en eventuell ålegraseng. Bruker man Miljødirektoratets veileder for å vurdere miljøkonsekvenser av planer og tiltak, finner man at på bakgrunn av områdets verdi og tiltakets størrelse/påvirkning at tiltaket har konsekvensgraden «Noe miljøskade».

Miljødirektoratets veileder finnes her:

<https://www.miljodirektoratet.no/myndigheter/arealplanlegging/konsekvensutredninger/vurdere-miljokonsekvensene-av-planen-eller-tiltaket/naturmangfold/vurdere-konsekvens-for-hvert-delomrade/>

Det må vektlegges at det søkte arealet er i strandsonen. Det er registrert flere rødlista sjøfuglarter i nærheten, som nevnt over. I sjøen ved kaien, kan det forventes å finne vanlige arter av tang, rur, strandsnegl, eremittkreps, purpurnegl, sjøstjerner, kråkeboller, tanglopper, børstemark, strandkrabber, ulike leppefisker med mer. Disse er vanlige arter som ikke er truet, men som danner matfatet for andre arter igjen, deriblant de nevnte sjøfuglene i området. Strandsonen er under konstant utbyggingspress. Den samlede belastningen på økosystemet jfr. nml §10 bør tas i betraktning. Den vil trolig ikke øke betydelig da det er kai fra før og tilnærmet samme bruken av området vil fortsette, men en ny og glatt betongfasade kan være noe mer uheldig for naturmangfoldet enn den gamle kaien som besto av stein med hulrom (slik det ser ut på tegninger) der diverse dyr potensielt kunne holde til. Det bør også vurderes om tiltaket kan føre til at naboer ønsker å få gjennomført lignende tiltak i området og om en eventuell dispensasjon her kan skape presedens, noe som i så fall øker den samlede belastningen på økosystemet. Selv om tiltaket er lite i seg selv, kan det bidra til en bit-for-bit nedbygging av strandsonen.»

Vurdering

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

Utvidelse/vedlikehold av kai er dermed avhengig av dispensasjon fra reguleringsformål på land og i sjø, samt at tiltaket er avhengig av dispensasjon fra pbl. § 1-8, vedrørende forbud mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen.

Kommunen viser til tidligere saksutredning, og befarings foretatt av HTM. På bakgrunn av vedtak i HTM-sak nr. 118/20, samt innkomne uttaler, anbefaler kommunen at det gis dispensasjon for

utvidelse/vedlikehold av kai. For å ivareta kultur- og naturmangfoldhensyn settes vilkår for dispensasjon.

Vedlegg:

21/3307 Uttalelse til søknad om dispensasjon for utvidelse og vedlikehold av kai ved gnr. 50 bnr. 47, Falnes Prestegård - Karmøy kommune Rogaland

Gnr. 50 bnr. 47 - Uttale til dispensasjon for utvidelse og vedlikehold av kai

Gnr. 50 bnr. 47 - Utvidelse/vedlikehold av kai - Falnes Prestegård - Uttale fra naturforvalter

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

Gnr. 50 bnr. 47 - Klage på avslag

Tegninger

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

Vedlegg A-1 - Tilsynsrapport

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

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

Vedlegg B-2 - Vedlegg til søknad foto

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

Vedlegg B-4 - Vedlegg til søknad tegninger

Vedlegg C-1 - Søknad om disp. formål plan

Vedlegg C-2 - Nabomerknad+tilsvar

Vedlegg C-3 - Ny nabomerknad

Vedlegg C-4 - Illustrasjon

Vedlegg D-1 - Fylkeskommunens uttale.

Søknad om tillatelse

Oversiktskart

Gnr. 50 bnr. 47 - Melding om politisk vedtak - utvidelsevedlikehold av kai - klagebehandling



Sakshandsamar: Birthe Smistad

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
028/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	16.03.2021

Vedtak i klagesak - Retting av ulovlige tiltak - gnr. 65 bnr. 13 - Fridtjof Nansens veg 63C

Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 484/20
Saken oversendes Fylkesmannen i Rogaland for klagebehandling.

SAKSFRAMSTILLING

Fakta/saksopplysninger:

I delegert sak nr. 484/20 ble det gitt avslag på søknad om dispensasjon for oppført mur og opparbeidet uteareal på regulert friområde i strandsonen i strid med tidligere gitt tillatelse. Avslaget ble hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-8, vedrørende forbud mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen, og § 12-4, vedrørende arealanvendelsen i reguleringsplan (friområde). Vedtaket ble påklaget i brev datert 15.01.2021.

Klagen:

I klagen fremkommer det følgende hovedpunkter:

- «Kommunens argumenter for å avslå dispensasjonssøknad er 1) at allmenn ferdsel vanskeligjøres og 2) at friområdet blir vesentlig mindre tilgjengelig for lek, fritidsaktiviteter etc. Vi er uenige i begge vurderingene fra kommunens side, og primært mener vi at fordelene med å opprettholde dagens plassering av mur klart overstiger ulempene etter en samlet vurdering.»
 - «En ny mur, som godkjent i opprinnelig plan, vil medføre vesentlig dårligere forhold for allmenn ferdsel og er i tillegg upraktisk. Alternativ mur vil gå helt ut til strandlinjen nord for næringsbygget, og vil fysisk stenge helt av for ferdsel fra friområdet i sør, til serviceområdet i småbåthavnen.»
 - «Murens plassering har ingen negativ praktisk betydning for SKA Invest AS' friområde i sør. Det er SKA Invest AS som er grunneier av friområdet, som er åpent for ferdsel, lek og aktivitet.»
 - «Muren er oppført samtidig med bygging av næringsbygg sommeren 2017, dvs for snart 4 år siden. Muren er feilplassert med 2 m mot et stort friområde, på SKA Invest AS' eiendom, og påvirker ikke natur- eller kulturmiljø, friluftsliv, landskap eller andre allmenne interesser i negativ grad, tvert imot.»
 - «Det er sendt nabovarsel med beskrivelse ifm dispensasjonssøknad, og ingen naboer har innsigelser mot å la muren fra 2017 stå.»
 - «Det vil gjøre serviceområdet i sør for næringsbygget vesentlig forringet dersom

mur skal settes opp iht opprinnelig plan [...]. Muren fungerer som bølgebryter, og fjernes denne muren vil det medføre betydelig risiko for store vannskader på næringsbygget.»

- *«Sekundært mener vi at kommunen har foretatt saksbehandlingsfeil som gjør vedtaket ugyldig.»*
 - *Brudd på forvaltningsloven (fvl.) § 17.*
 - *«For at sakens faktiske forhold skulle bli belyst så godt som mulig har tiltakshaver og ansvarlig søker flere ganger oppfordret til en felles befaring og gjennomgang av sakens faktiske side. Dette er avslått fra kommunens side.*
 - *«Videre fremstår kommunens avslag på søknad om dispensasjon som lite balansert, og kommunen synes ikke å ha vurdert de positive forholdene ved muren og at det faktisk er flere åpninger i muren.»*
 - *«Kommunen synes heller ikke å ha vurdert alternative løsninger.»*
 - *Brudd på pbl. § 32-1, jf. fvl. § 11*
 - *«Tatt i betraktning at det har tatt kommunen mer enn 3 år før de foretok seg noe, synes ikke kravet til fremdrift å være oppfylt, og kommunen har reagert for sent. Kommunen har ikke overholdt kravet til at saken skal forberedes og avgjøres «uten ugrunnet opphold».»*

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Vurdering:

Opparbeidelse av uteareal er søknadspliktig i medhold av pbl. § 20-1 bokstav a), jf. § 20-2. Omsøkte tiltak omfatter mur og opparbeidet uteareal tilknyttet godkjent næringsbygg. Tiltaket er allerede oppført.

Godkjent tiltak ligger i plan 3026, med mur i formålsgrensen til plan 376. Mur/uteareal er opparbeidet i friområde plan 376. Da omsøkte opparbeidelse ikke er sammenfallende med formålet, er tiltaket avhengig av dispensasjon fra § 12-4 vedrørende arealanvendelsen i reguleringsplanen. Tiltaket er også avhengig av dispensasjon fra pbl. § 1-8, vedrørende forbud mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen.

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

I strandsonen skal det etter pbl. § 1-8 første ledd tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Disse hensynene skal ikke bli skadelidende om dispensasjon gis. Strandsonen er definert som område av nasjonal verdi. Karmøy kommune er blant de kystkommuner i Rogaland med stort press på arealene. I reguleringsplan 3026 under punkt I bokstav b § 14 står det i tillegg at «[o]ppsetting av gjerde eller annen begrensning for fri ferdsel er ikke tillatt.»

Hovedhensynet bak arealformål friområde er å sikre allmenne rekreasjonsområder. I reguleringsplan 376 § 12 står det videre at; «Området skal være tilgjengelig for allmennheten og benyttes til rekreasjon, lek og turområde. Det er ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre nybygg eller anlegg som etter kommunens skjønn er til hinder for områdets bruk som friluftsområde. Lagring eller annet som kan skade terreng eller vegetasjon eller virke skjemmende tillates ikke.»

I klagen er det vist til at fordelene med å opprettholde dagens plassering av mur klart overstiger ulempene, området er åpent for ferdsel, lek og aktivitet og den påvirker ikke natur- eller kulturmiljø, friluftsliv, landskap eller andre allmenne interesser i negativ grad.

Kommunalsjef teknisk viser til bildedokumentasjon i saken; fra sør mot nord er muren bygget nesten helt til skråning mot sjø og det er ingen åpning fra sjølinjen og oppover de første meterne. Åpningen i muren som er helt mot sjølinjen er utrygg å passere. Åpningen mot friområde som ligger cirka midt på murens lengde bidrar ikke til at den psykiske barrieren for å passere blir mindre. Tiltakshaver har sørget for muligheten for å fysisk passere, men området oppleves allikevel som lukket og ikke åpent for allmennheten. Muren som er plassert på friområde virker sterkt privatiserende. Kommunalsjef teknisk er derfor av den mening at muren her fungerer som en sperre både fysisk og psykisk som lagt til grunn i avslagsvedtaket og kan ikke se at de åpningene som pekes på i klagen forminsker dette inntrykket. Å skulle dispensere fra både friområde og strandsone vil etter kommunalsjef teknisk sin vurdering vesentlig tilsidesette de hensyn disse skal ivareta.

Videre i klagen blir det nevnt at kommunen ikke har sett på alternativer og at dette er en svakhet ved avslaget.

Plassering av mur og uteareal ble vurdert i godkjent tiltak næringsbygg, i etterkant har det vist seg at dette ikke ble plassert iht til gitte tillatelse. Å vurdere alternative plasseringer er det ansvarlig prosjekterende som må ta ansvar for, og når godkjent plassering ikke blir overholdt så må kommunen ta stilling til om den oppførte plassering likevel kan godkjennes. Det er ikke kommunen sitt ansvar å komme med forslag til løsning i et avslagsvedtak, men det skal veiledes i forkant og underveis i en søknadsprosess. Nå er ikke dette aktuelt her så lenge muren allerede er oppført.

I klagen vises det også til at kommunen har foretatt saksbehandlingsfeil når vedtak om avslag på dispensasjon ble fattet. Dette er begrunnet med motviljen fra kommunen til å delta på felles befarings/gjennomgang av saken og at saken ikke har vært så godt opplyst som den burde. Også det at vedtaket om avslag på dispensasjon er tatt 3-4 år etter at muren ble oppført er påpekt i klagen som en saksbehandlingsfeil.

Kommunalsjef teknisk vil i forhold til denne anførselen vise til at saken har vært godt nok opplyst, både ved godkjent tiltak næringsbygg, godkjent oppføring molo/bølgebryter og senere også ved avslag på dispensasjonssøknad for mur og uteareal. Før avslagsvedtak ble fattet har saksbehandler vært på befaring og man kan ikke se hvordan en felles befaring med tiltakshaver ville gjort saken bedre opplyst. Det sentrale her er plasseringen opp mot strandsonen og friområde og i forhold til dette har saken vært tilstrekkelig opplyst.

Det ble 10.07.18 gitt ferdigattest for næringsbygg og utbedring av kai, videre 27.09.19 ble det gitt ferdigattest for molo/bølgebryter. Forhåndsvarsel om retting av ulovlige tiltak ble ikke sendt før 19.08.20, og det er her ulovlighetsoppfølgingen starter. Det er som en følge av denne ulovlighetsoppfølgingen at kravet om dispensasjon fra pbl. § 1-8 og § 12-4 har gjort seg gjeldende og dette er da blitt tatt tak i ganske umiddelbart.

Kommunalsjef teknisk mener derfor at saken har vært godt nok opplyst og den har hatt den nødvendige framdrift som følger av plan- og bygningsloven og forvaltningsloven.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Kommunalsjef teknisk kan ikke se at det i klagen er fremlagt nye momenter som skulle tilsi at vedtak i delegert sak nr. 484/20 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 65 bnr. 13 - Klage på avslag, dispensasjonssøknad

Vedlegg 1: Ferdigattest, og grunnlaget for denne

Gnr. 65 bnr. 13 -Søknad om utsatt svarfrist vedr. avslag dispensasjonssøknad
Gnr. 65 bnr. 13 -Søknad om utsatt svarfrist vedr. avslag dispensasjonssøknad
Avslag dispensasjonssøknad- gnr. 65 bnr. 13 - Fridtjof Nansens veg 63C
Gnr. 65 bnr. 13 - Vedr. dispensasjonssøknad
Utomhusplan
Opplysninger gitt i nabovarsel med kvitteringer
Utsnitt av reguleringsplan
Gnr. 65 bnr. 13 - Vedrørende retting av ulovlig tiltak
Stikningsdata sjøhus
Notat fra Nyhavn SKA AS
Planbestemmelser og plankart
Utomhusplan - Som bygget
Forhåndsvarsel med tvangsmulkt - Retting av ulovlige tiltak - gnr. 65 bnr. 13 - Fridtjof Nansens veg
63C
Vedrørende dispensasjonssøknad for gnr. 65 bnr. 13
Ber om tilbakemelding på om det ønskes vedtak



Sakshandsamar: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
029/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	16.03.2021

Vedtak i klagesak - Dispensasjon - avkjørsel - gnr. 88 bnr. 45 - Helganesvegen 3

Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 534/20.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

I delegert sak nr. 534/20 ble det gitt avslag på søknad om dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 18-1 vedrørende opparbeidelse av regulert veg. Avslaget ble påklaget i brev datert 25.01.2021. Klagen er innkommet rettidig.

Historikk

På naboeiendommen i øst, gnr/bnr 88/255, ble tilsvarende dispensasjon fra krav til opparbeiding av regulert veg behandlet i 2016 og videre i 2017/2018. Oppsummerer kort:

Kommunen mottok i 2016 søknad om dispensasjon fra krav om opparbeiding av regulert veg, plan- og bygningslovens § 18-1, og oppføring av firemannsbolig på gnr/bnr 88/255. Etter gjennomgang av regulert adkomst ble det avklart at regulert avkjørsel tett på rundkjøringen i krysset E134/fv47 ikke var en gunstig løsning da avkjørselen var nær et svært trafikkert knutepunkt. Det ble gitt dispensasjon for å opparbeide kun deler av den regulerte veien fra gnr/bnr 88/255 mot Helganesvegen da dette ble ansett som en bedre løsning trafiksikkerhetsmessig.

Ettersom det var usikkerhet rundt planer for opprustning av E134, og videre planer for ny E134 til industri- og havneområdet på Husøy/Veldeøyene, foreslo administrasjonen i 2017 at det ble nedlagt midlertidig forbud mot tiltak for eiendommene i området. Opprustning av E134 og ny plan for E134 til industri- og havneområdet ble ansett å kunne ha store konsekvenser for fremtidig arealbruk innenfor området som omfattes av reguleringsplan 417 og 415-1. I tillegg gjorde støybelastning og planer for fremtidig næringsutvikling i aksene Husøy-Flyplasskrysset det lite ønskelig med ytterligere boligbygging innenfor området inntil plansituasjonen ble avklart. Etter politisk behandling av det midlertidige tiltaket ble forslaget ikke tatt til følge.

I videre arbeider med å komplettere søknaden for firemannsboligen på gnr/bnr 88/255 viste flere forhold seg vanskelige å avklare. Opparbeiding av veg etter tidligere gitt dispensasjon lot seg ikke gjennomføre da eier av gnr/bnr 88/192 ikke ville avgi grunn. Tiltakshaver søkte derfor dispensasjon fra krav om opparbeiding av regulert veg, og videre bruk av eksisterende veg og landbruksundergang/gang- og sykkelveg nordover. Dispensasjonssøknaden ble lagt frem for politisk behandling med forslag om avslag da vilkår for dispensasjon ikke var oppfylt, og eksisterende veg ikke var tilfredsstillende. Undergangen var uoversiktlig, smal og med dårlig frisikt, og det ble påpekt at denne ikke var dimensjonert for ytterligere trafikk. Kommunens driftsavdeling og Statens vegvesen frarådet også økt bruk av vegen med bakgrunn i trafikksikkerhetsmessige forhold. Etter politisk behandling ble det gitt midlertidig dispensasjon fra krav til opparbeiding av veg på vilkår.

Klagen

Klagen kan oppsummeres i følgende hovedpunkter:

- *«Ofte søkes det om dispensasjon fra pbl. § 18-1 fordi man ser at kostnader for bygging av tilkomstveier og annen infrastruktur knyttet til reguleringsplaner blir for høy. Det er ikke tilfelle i denne saken. Her ser vi oss nødt til å søke dispensasjon grunnet veibygging ikke er mulig.»*
- *«Vi kjøpte i 2016 gnr. 88 bnr. 245, en tomt innenfor reguleringsplan 417 med planformål kombinert forretning/kontor/bolig. Etter møte med Karmøy kommune ble vi enige om at ny regulert veg i henhold til planen skulle opparbeides. Den nye vegen var regulert med ny utkjøring på Flyplassvegen E134. Statens vegvesen ønsket etter forespørsel heller at vegen ble tilknyttet kommunal veg bak «Ressurscenteret» og at eksisterende utkjøring til E134 ble benyttet. Vi måtte da søke dispensasjon slik at denne løsningen kunne gjennomføres. Søknaden ble behandlet og godkjent. Vi hadde gjort avtaler med grunneierne av eiendommen der vegen skulle legges. Det eneste de ønsket bekreftelse på fra Karmøy kommune var at de også ville kunne bruke denne vegen. I stedet for å svare på grunneiers henvendelse sender Karmøy kommune sommeren 2016 overraskende ut «Varsel om byggeforbud». Selv om området har gyldig reguleringsplan, som var i henhold til kommuneplan vedtatt i 2015 året før, og at Statens vegvesen uttalte at bygging her ikke var i veien for fremtidige utvidelser av E134, valgte byggesaksadministrasjonen å fremme sak om byggeforbud i området.»*
- *«Kort fortalt videre ble forslaget om byggeforbud i området avvist av Teknisk hovedutvalg. Usikkerheten som saken skapte for grunneierne der veien skulle bygges, medførte at de ikke lenger var villig til å avgi grunn til vegen. Vegen kunne dermed ikke bygges. Vi må da konkludere med at Karmøy kommunes behandling av saken sommeren 2016 er den direkte årsaken til at denne vegen ikke allerede er bygget. Det ble derfor nødvendig for hovedutvalg teknisk og miljø å gi dispensasjon fra kravet om opparbeidelse av ny veg og i stedet tillate utkjøring på eksisterende vegnett. Forutsetning for dispensasjon var omlegging av veg slik at siktforhold ved undergangen Vågevegen-Nygårdsvegen ble tilfredsstillende, samt lys i undergangen. Dette er nå utført og vi mener en økning på tre boenheter fra gnr./bnr. 88/45 er en marginal økning og vil ikke etter vår oppfatning medføre økt trafikkrisiko på eksisterende vegnett.»*
- *«Vi søkte derfor å benytte eksisterende vegnett som avkjørsel fra tre ekstra boenheter på gnr./bnr. 88/45. Dette ble avslått. Det må også sies at vi ikke utnytter potensiale i dette regulerede området ved bare å bygge totalt 7 nye boenheter her. Siden dette området også er regulert til forretning ville oppføring av bygg til for eksempel detaljhandel medført en mye større trafikkmengde og en ny vegløsning hadde nok da vært påkrevd.»*
- *«Kommunen skriver i sitt avslag: «Eksisterende veg er kombinert kjøreveg og gang- og sykkelveg. Vegen er også skoleveg. Økt trafikk er ikke ønskelig, og det vises til uttale fra sektor for Samferdsel og utemiljø. Videre er myke trafikanter på veg til skole og Avaldsnes sentrum anbefalt å krysse Flyplassvegen fremfor Husøyvegen på grunn av tungtrafikken til Husøy. Kommunen har plikt til å ivareta tiltak som opprettholder nødvendige krav til trygg*

skoleveg. Dersom vegen er å anse som trafikkfarlig vil dette kunne utløse krav til skoleskyss. Selv om tiltak er utført for å bedre siktforholdene i undergangen, kan ikke kommunen se at det er grunn for å tillate enda mer trafikk og dispensere fra krav til opparbeiding av veg.» Kommunen kunne, uavhengig av denne saken, har satt i gang tiltak som ville løst mye av disse problemene. Det vil for eksempel være enkelt å redusere biltrafikken med minst 80% på denne delen av Helganesvegen. Mesteparten av biltrafikken her er gjennomgangstrafikk fra Nygårdsvegen. Hvis en setter opp gjennomkjøring forbudt skilt ved undergangen og ved innkjøringen fra Flyplassvegen E 134 vil biltrafikken bli redusert vesentlig. Beboerne langs Nygårdsvegen har hovedsakelig utkjøring i rundkjøringen ved Veldetun og har egentlig ikke behov for å kjøre denne vegen.»

- «Som nevnt tidligere hadde vi om vi var gitt muligheten bygget omtalte regulerte veg. Det hadde ikke kostet oss så mye mer enn vegomleggingen vi ble pålagt ved undergangen. Vi vil sette pris på om Karmøy kommune kan finne en løsning her siden kommunen selv har forårsaket at det ikke lar seg gjøre å bygge ny regulert veg som planlagt.»

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

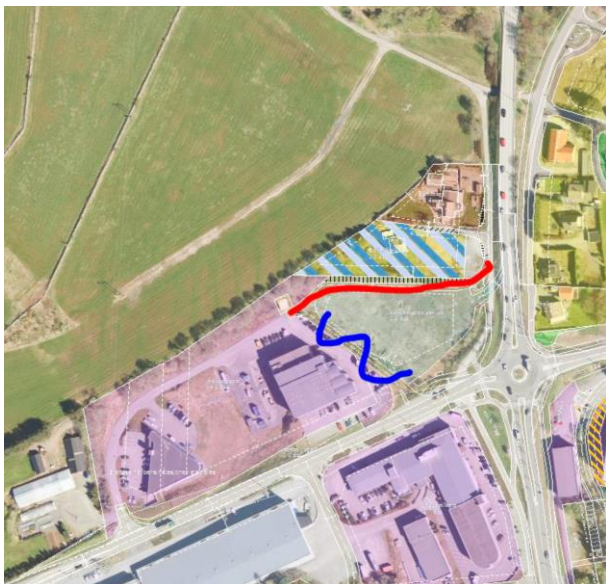
Uttale sektor samferdsel og utemiljø

Sektor for samferdsel viser til tidligere historikk i saken der det ble frarådet å gi dispensasjon fra plankravet om opparbeidelse av regulert veg i tråd med godkjent reguleringsplan. Alle dispensasjoner bidrar til å undergrave planens hensikt. Gjeldende reguleringsplan viser at dagens kommunale veg skal legges om og gis en ny kryssløsning mot E134. Dagens veg har både tilkomst fra E134 mot flyplassvegen/ Helganesvegen tett opp mot rundkjøringen, samt tilkomst via undergang mot Nygårdsvegen. Dette er en trase som også fungerer som gang - og sykkelveg langs E134 og undergang for E134. Traseen er skoleveg.

Det stemmer at veg ble lagt noe om og mindre trafiksikkerhetstiltak gjennomført som et krav i forrige dispensasjon (ved undergangen mot Nygårdsvegen), men dette er tiltak som ligger utenfor planområdet. Reguleringsplan viser at dagens kommunale vegtrase, særlig del skal stenges mot Helganesvegen og kun fungere som gang-og sykkelveg. Planen legger opp til en separering av kjørende og sårbare trafikanter. Tiltakets plassering tett mot E134 som er en svært trafikkert veg, tilsier at reguleringsplan må følges og realiseres ved en fremtidig utbygging.

Det bør stilles krav til omregulering dersom planens intensjon ikke kan følges. Dersom det skal gis flere dispensasjoner fra den samme planen og det samme vegkravet, bør planen klart endres. Sektor for samferdsel mener imidlertid at det vil være tilstrekkelig å opparbeide ny veg frem til eksisterende kommunal veg på eksisterende næringsområde langs Helganesvegen. Med dette menes at det ikke settes krav til opparbeidelse av nytt kryss til E134 Helganesvegen. Eksisterende kryss kan da benyttes.

Kartutsnitt under: Rød strek viser krav til opparbeidelse av ny veg. Blå strek viser veg som ikke kreves opparbeidet.



Uttalen vedlegges saken.

Vurdering

Det følger av plan- og bygningsloven § 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.

Søknaden gjelder dispensasjon fra plan- og bygningsloven (pbl.) § 18-1. Kommunen viser til pbl. § 18-1 der det heter 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.»*

I denne saken kreves det delvis opparbeidelse av det regulerte vegsystemet, opparbeidelsen gjelder regulert veg langs sørsiden av eiendommen og naboeiendommen, med tilkobling til eksisterende veg mot vest, i stedet for opparbeidelse av ny veg og nytt kryss mot Flyplassvegen slik reguleringsplanen viser.

I klagen vises i hovedsak til at det fra klagers side var ønskelig å opparbeide vegen tidligere, men at kommunens behandling er direkte årsak til at vegen ikke ble bygget.

Det ble på naboeiendommen gitt dispensasjon for å opparbeide kun deler av den regulerte vegen fra gnr./bnr. 88/255 mot Helganesvegen da dette ble ansett som en bedre løsning trafiksikkerhetsmessig. Dette fordi det ble ansett som en lite gunstig løsning med opparbeidelse av regulert avkjørsel tett på rundkjøringen i krysset E134/fv47. Da det var knyttet en del usikkerhet rundt vegsystemet i området, ble det foreslått å vedta midlertidig forbud mot tiltak. I tillegg gjorde støybelastning og planer for fremtidig næringsutvikling i aksene Husøy-flyplasskrysset det lite ønskelig med ytterligere boligbygging innenfor området inntil plansituasjonen var avklart. Det midlertidige forbudet som kommunen foreslo, ble imidlertid ikke vedtatt ved den politiske behandlingen. Det at det i ettertid oppsto privatrettslig uenighet om avståelse av grunn, var noe som lå utenfor

kommunens kontroll, og kommunen er ikke enig i at det er kommunen som er årsak til at vegen ikke ble opparbeidet. Det at klager viser til at eier av grunn ikke vil avgi areal til opparbeidelse av veg anses ikke som god nok grunn til å sette trafiksikkerhet eller planens intensjon til side.

Plan- og bygningsloven legger opp til at areal kan eksproprieres ved tvist om avståelse av grunn. I denne saken er reguleringsplanen eldre enn 10 år, og måtte blitt vedtatt på nytt før en evt. ekspropriasjon. Med en omregulering ville en også kunne vurdert det regulerte vegsystemet i området, noe som fremstår som en bedre løsning enn å gi dispensasjon enda en gang.

Klager viser videre til at det er en marginal økning med ytterligere tre boenheter, samt det vil være enkelt å redusere biltrafikken på denne delen av Helganesvegen.

Kommunen ønsker ikke ytterligere trafikk på eksisterende veg mot nord, da undergangen er smal og uoversiktlig. Undergangen er registrert som gang- og sykkelveg med tilkomst for landbruksmaskiner, og er ikke godkjent som kjøreveg for alminnelig ferdsel. En dispensasjon vil føre til at antall boenheter øker med tre, i tillegg til de fire boenhetene på naboeiendommen, noe som fører til at belastningen på eksisterende veganlegg blir større. Eksisterende veg er kombinert kjøreveg og gang- og sykkelveg. Vegen er også skoleveg. Økt trafikk er ikke ønskelig, og det vises til uttale fra sektor samferdsel og utemiljø. Myke trafikanter på veg til skole og Avaldsnes sentrum er anbefalt å krysse Flyplassvegen fremfor Husøvegen på grunn av tungtrafikken til Husøy. Trafikk fra Nygårdvegen, som det vises til i klagen, skal ha atkomst via rundkjøringen på Veldetun, og ikke gjennom undergangen. Selv om tiltak er utført for å bedre siktforholdene i undergangen ved bygging på naboeiendommen, kan ikke kommunen se at det er grunn til å gi dispensasjon og dermed tillate enda mer trafikk. Jo flere dispensasjoner som blir gitt, jo vanskeligere blir det å få opparbeidet regulerte veger.

Etter kommunens vurdering er ikke vilkårene for å gi dispensasjon etter pbl. § 19-2 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. 534/20 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 88 bnr. 45 - Klage på vedtak

Avslag - Dispensasjon avkjørsel - gnr. 88 bnr. 45 - Helganesvegen 3

Uttalelse fra samferdsel og utemiljø

Gnr. 88 bnr. 45 - Søknad om dispensasjon

88.45



Sakshandsamar: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
030/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	16.03.2021

Vedtak i klagesak - Nybygg fritidsbolig, fylling i sjø, kai, bølgebryter og legging av ledninger - gnr. 41 bnr. 2 - Risdalvegen 12

Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 538/20.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

I delegert sak nr. 538/20 ble det gitt avslag på søknad om fylling i sjø, oppføring av fritidsbolig, kai, bølgebryter og legging av ledninger i sjø og på land. Avslaget ble hjemlet i plan- og bygningsloven §§ 1-8 og 11-6, herunder forbud mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen, samt formål i plan (småbåthavn). Avslaget ble påklaget i brev datert 25.01.2021. Klagen er innkommet rettidig.

Klagen

Klagen kan oppsummeres i følgende hovedpunkter:

- «I høringsutsendelse fra kommunen (se vedlegg 1), er det gjort til kjenne at kommunen vil være positiv til å innvilge dispensasjoner og har på bakgrunn av befaring, grundig vurdert at vilkårene for å gi dispensasjon faktisk er oppfylte. Da har kommunen også på forhånd hatt saken til intern høring hos naturforvalter og kommuneantikvar, hvorpå ingen har hatt vesentlige innvendinger mot at det gis dispensasjon. Fylkesmannen i Rogaland fraråder at det gis dispensasjon, og uttaler da at presedensvirkningen må tillegges stor vekt i saken.»
- «I etterkant av dette ble vi varslet om at søknaden ville bli avslått, men at vi kunne trekke søknaden tilbake og dermed unngå saksbehandlingsgebyr. Begrunnelsen for avslaget var da angivelig at Fylkesmannens fraråding måtte følges, hvorpå det påløp en rekke epostutvekslinger mellom ansvarlig søker og forvaltningssjef omkring hvor avgjørende Fylkesmannens fraråding egentlig gjaldt? Forvaltningssjefen er da enig i at det er helt og

holdent opp til kommunen å avgjøre, men tilføyer at det er stor sannsynlighet for at vedtaket vil bli påklaget av FMR. Også plankoordinator Trond Olav Fiskå ble kontaktet for å vurdere dette. Han sendte oss en tilbakemelding (se vedlegg 5) hvor han på eget initiativ supplerer saksbehandlerens vurderinger med: «... hensynet til allmenn ferdsel.» Dette er en ny vurdering fra FMR som ikke kan tillegges vekt i saken. Det interessante er likevel henvisningen til forvaltningslovens krav til begrunnelse, samt en sak fra Stavanger der et avslag på dispensasjon ble opphevet i klageinstansen på grunn av mangelfull begrunnelse.»

- «NB! Det er vesentlig å merke seg at det kun er selve dispensasjonssøknadene som her skal vurderes. Hvis dispensasjoner blir innvilget, så kan ikke rammesøknaden avslås av andre grunner. (jfr pbl § 21-4) Dette nevnes fordi det i avslaget også er vist til manglende oppfyllelse av brannprosjektering, grensepåvisning, parkering osv. Dette er ingen avslagsbegrunnelse for rammesøknaden da dette er fysiske forhold som lar seg løse uten behov for dispensasjon, og det må derfor ses vekk fra disse opplysningene i denne klagebehandlingen. Dessuten er påstanden om at tiltaket krysser usikker eiendomsgrense feil, noe som kan dokumenteres.»
- «Kommunen har tidligere vurdert og begrunnet at hensynet bak bestemmelsene ikke er satt vesentlig til side, samt at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempen. Vurderingene bygger blant annet både på befaring og konkrete vurderinger i forhold til allmenn ferdsel og presedens. Det uttales blant annet at: «...man kan sette vilkår/bestemmelse i vedtaket om at utearealene ikke blir avstengt, for å sikre at allmenheten får tilgang til sjø for de gjenstående ubebygde eiendommene. Disse 3 gjenværende parsellene/eiendommene, hvor presedens faktisk sett kan påberopes, ligger alle innenfor det samme området avsatt til utbyggingsformål som omsøkte tiltak. Det kan derfor ikke argumenteres med at strandsonen blir nedbygd bit for bit. Hensynet bak bestemmelsene i § 1 – 8 er jo å sikre allmennhetens tilgang til sjø, noe som best ivaretas i utformingen av kommuneplanens arealdel, hvor viktige og lett tilgjengelige strandsoner kan bli skjermet mot nedbygging. Det er slike arealer som har store rekreasjon og friluftsverdier - ikke allerede bebygde områder som er avsatt til utbyggingsformål i kommuneplanen. Presedens vil i denne saken uansett kun ha svært begrenset aktualitet/omfang, jfr. over, og bør kunne være akseptabelt, gitt at områdets stedlige karakter videreføres og at utførelsen er skånsom. Dette er tross alt forhold det går an å sette vilkår for, og som også vil måtte gjelde i presedenssaker. Men å kalle dette for uheldig presedens er vi sterkt uenig i. Dette er for oss et spørsmål om å unngå en kostbar prosess med detaljregulering, og et antatt høyt konfliktnivå internt blant berørte parter.»
- «Det at kommunen helst ser at området blir regulert, er en god tanke, og har sikkert mye for seg. Men for de direkte berørte innebærer dette blant annet et krav om byrdefordeling. Dette har vi gjort rede for overfor saksbehandler, at er svært vanskelig å få gjort avtale om. Vi ser det altså som uforholdsmessig å skulle detaljregulere et nesten fullt ut bebyggt areal avsatt til utbyggingsformål helt alene, og i tillegg løse eventuelle rekkefølgekrav og interne uenigheter omkring arealbruk osv.»
- «For at kommunen skal omgjøre tidligere vurderinger, så må vel dette bygge på nye opplysninger som ikke tidligere er blitt innsendt? Kommunen viser nå plutselig til at tiltaket krever større inngrep, sikring av allmenne interesser, sikre utnyttelse av arealet, helheten mm. Hva bygger kommunen disse opplysningene på? De har mottatt både situasjonskart og tegninger som bør være tilstrekkelige til å vurdere tiltaket svært godt. Særlig fordi en også har vært på en befaring og kan vurdere opplysningene direkte i felt. Kommunen skriver nå i ettertid, at eiendommen ikke er tilrettelagt for tiltaket som omsøkes, og at det er uklart hvordan ledningene vil plasseres (?) Dette er jo direkte feil, og kommunen har ved flere anledninger blitt invitert til befaring sammen med tiltakshaver for helt konkret å vise tiltakets fysiske plassering, uten at dette er blitt imøtekommet. Vi kan derfor ikke se at kommunen har gjort nye konkrete og saklige vurderinger som understøtter sin omgjøring av tidligere innstilling, og påklager derfor vedtaket.»
- «Det er fortsatt vårt klare inntrykk, at vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt, gjennom at den påståtte presedensvirkningen ikke vil ha betydning for andre enn 3 stk. tilliggende

parseller, og dermed meget begrenset omfang. Dernest at allmennheten allerede er sikret tilgang til sjø i umiddelbar nærhet hvor rekreasjonsverdiene er langt større og viktigere enn i dette utbyggingsområdet. Vi registrerer dessuten at kommunen er enig med ansvarlig søker i mange av vurderingene i søknaden vår. Også i avslaget, gir kommunen uttrykk for at det ubebygde området kan tilslutte seg det bebygde arealet og danne en helhet. Det angis også som fordel at områder vist som byggeområder i plan bebygges for å dempe presset på arealer avsatt til annen bruk. Fordelene ved å gi dispensasjon må dermed anses å være klart større enn ulempene. En er kjent med at ingen har krav på dispensasjon, men i dette tilfellet kan en med tydelighet vise at vilkårene for å kunne gi dispensasjon er oppfylt.»

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Uttale Statsforvalteren i Rogaland

«Omsøkt fritidsbolig ligger øst for en etablert rekke med naust, med fire ubebygde eiendommer mellom naustrekken og omsøkt tiltak. Eiendommen grenser til friområde og ligger helt i sjøkanten. Området hvor fritidsboligen ønskes har store rekreasjon og friluftsverdier for allmenheten. Ved å plassere en fritidsbolig her vil dette gi en vesentlig økt privatisering av strandsonen og friområdet, og svekke disse verdiene for allmenheten. En dispensasjon kan også gi en uheldig presedens for lignende saker i kommunen som på sikt gir en uheldig bit-for-bit nedbygging av strandsonen som svekker allmenn ferdsel i strandsonen. Da det er fire ubebygde eiendommer ved siden av omsøkte fritidsbolig, må presedensvirkningen tillegges stor vekt i saken. En tillatelse i denne saken kan skape forventninger om bygging også på disse tomtene, noe som det av hensyn til likebehandling i så fall kan være krevende å avslå. En dispensasjon i denne saken kan slik sett legge betydelig press på strandsonen utover denne enkeltsaken, noe som vil svekke allmenhetens interesser i området i vesentlig grad.

Konklusjon

Fylkesmannen kan ikke se at vilkårene for å gi dispensasjon, jf. pbl. § 19-2 er oppfylt. Tiltaket vil vesentlig tilsidesette hensynet bak plan og bygningsloven § 1-8. Fylkesmannen fraråder at det gis dispensasjon.»

Vurdering

Oppføring av fritidsbolig, fylling i sjø, kai, bølgebryter og legging av ledninger i sjø er søknadspliktig i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-2, jf. 20-1 første ledd bokstav a).

Eiendommen er plassert i et område som er avsatt til blandet formål i kommuneplanen. Da det ikke er vist byggegrense mot sjø for dette området i kommuneplanen, er tiltaket avhengig av dispensasjon fra pbl. § 1-8, vedrørende forbud mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen. Tiltaket er delvis plassert i et område som er avsatt til småbåthavn i kommuneplanen, og er avhengig av dispensasjon for dette forholdet også.

I klagen vises til at kommunen i sin høringsutsendelse var positiv, og at klager ikke kan se at kommunen har gjort nye og saklige vurderinger som understøtter sin tidligere innstilling.

På bakgrunn av en foreløpig vurdering av søknaden valgte kommunen å sende saken over til berørte uttaleinstanser. En slik oversendelse binder ikke kommunens videre saksbehandling. Målet med slike oversendelser er å få overordnede myndigheters vurdering innenfor deres interesseområder, noe det også er krav til i pbl. § 19-1. Ofte fører negative uttaler til at kommunen endrer sin foreløpige vurdering, slik som i denne saken. Kommunen viser til pbl. § 19-2 fjerde ledd der det heter følgende:

«Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig 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.»

I denne saken er statsforvalteren negativ, i tillegg er fiskeridirektoratet negativ til utfylling i sjø, som søknaden er avhengig av for å få gjennomført tiltaket. På bakgrunn av de negative uttalene ble saken grundig vurdert på nytt i kommunen. Det ble blant annet foretatt ny befaring, der kommunen konkluderte med at tiltaket ville medføre større inngrep enn først antatt. Dette gjelder i hovedsak at tiltaket medfører sprengning av deler av nærliggende knaus. Dette fremkommer ikke klart av innsendte tegninger, da tegningene kun viser nytt terreng, og ikke eksisterende.

Klager viser til at det kun er dispensasjonssøknaden som skal vurderes, og at hvis dispensasjon blir innvilget så kan ikke rammesøknaden avslås av andre grunner, jf. pbl. § 21-4.

Kommunen har i avslaget vist til en del punkter som ikke er avklart, og som det ikke er bedt om dokumentasjon på, da det ble ansett som unødvendig for søker å bruke ressurser på dette, da kommunen gav avslag på dispensasjonene i saken. Det er korrekt slik klager skriver at det er dispensasjonssøknaden som skal vurderes. Det stemmer imidlertid ikke at rammesøknaden ikke kan avslås av andre grunner, jf. pbl. § 21-4. Bestemmelsen det er vist til medfører en plikt til å gi tillatelse *«dersom tiltaket ikke er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven.»* I denne saken er imidlertid tiltaket i strid med bestemmelser i loven, både på bakgrunn av det er to dispensasjoner i saken, men også at tiltaket er omsøkt nærmere nabogrense enn 4 m, noe som medfører et avvik fra hovedregelen i pbl. § 29-4.

Klager viser videre til at vilkårene for dispensasjon er oppfylt.

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 kommuneplanens formål småbåthavn blir vesentlig tilsidesatt.

Hovedhensynet bak at et arealformål settes til småbåthavn er at området skal brukes til fortøyning, mindre brygger og kaier.

Omsøkt fritidsbolig får en plassering delvis i areal avsatt til småbåthavn, og er dermed avhengig av dispensasjon fra formål småbåthavn for både utfylling og oppføring av fritidsbolig. Legging av vann- og avløpsledning er også avhengig av dispensasjonen. Eiendom 41/2 er avhengig av terrenginngrep både på land og i sjø for å kunne bebygges. Fritidsboligens plassering krever sprenging og utfylling, og eiendommen er ikke naturlig tilrettelagt for tiltaket som omsøkes. For vann og avløpsledninger vil disse bli synlige før de eventuelt skjules under kaien. Det er uklart hvordan ledningene vil plasseres, og om de kan komme i konflikt med ferdsel i havnen, bading mm. Kommunen stiller seg noe uforstående til klagers anførsel om at det er direkte feil at det er uklart hvordan ledningene vil plasseres. Kommunen viser her til innsendt rørleggermelding der det fremkommer følgende vedrørende trasé:

«Planlagt trasé for vann og pumpeledning for spillvann tenkes i utgangspunktet lagt delvis i sjø med påmonterte lodd, resten blir liggende på land. Det skal bli etablert nye brygger på deler av traseen, mulig at rørene vil bli plassert bak front av brygger, det er uvisst pr dd hvordan bryggene blir laget.»

På bakgrunn av denne teksten i rørleggermeldingen fremstår det som noe uklart hvordan ledningene skal plasseres.

Tiltak i sjø er også avhengig av tillatelse etter havne- og farvannsloven og forurensningsloven.

Som følge av at søknaden omfatter tiltak i sjø er saken sendt til Fiskeridirektoratet for uttale. Fiskeridirektoratet ønsker i størst mulig grad å unngå utfylling, utslipp o.l. i gruntvannsområdet, dette for å sikre at marine ressurser og marint miljø generelt ikke berøres negativt. Kommunens naturforvalter har også uttalt at selve byggearealet vil bli sterkt forringet/ødelagt, og at områdene rundt vil bli forringet med tanke på naturmangfoldet. Det er uvisst i hvilken grad det forekommer ålegress i området. I gjeldende kommuneplan går formålsgrensen mellom sjøareal og landareal i kystkonturen. Arealet avsatt til småbåthavn er dermed tydelig definert, og viser at det ikke er lagt til rette for eller vurdert utfylling av arealet i arbeidene med kommuneplanen.

Hensynet bak bestemmelsen anses vesentlig tilsidesatt, og dispensasjon kan ikke gis.

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

I strandsonen skal det etter pbl. § 1-8 første ledd tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Disse hensynene skal ikke bli skadelidende om dispensasjon gis. Strandsonen er definert som område av nasjonal verdi. Karmøy kommune er blant de kystkommuner i Rogaland med stort press på arealene.

Eiendom 41/2 er ubebygd og ligger lengst mot øst i et område avsatt til blandet formål i kommuneplanen. Blandet formål åpner for naust, fritidsbolig og bolig. Omsøkt tiltak er avhengig av dispensasjon fra pbl. § 1-8 da det ikke foreligger byggegrense mot sjø. Omsøkt tiltak er delvis i samsvar med kommuneplanens formål.

Området avsatt til blandet formål er til en viss grad privatisert fra før med en etablert rekke bestående av naust, fritidsbolig og bolig. Bebyggelsen ligger stort sett vegg i vegg, og oppleves sammenhengende. Omsøkt eiendom 41/2 er imidlertid uberørt, og består av gamle båtstøer og vikar. Eiendommen er en av fire ubebygde eiendommer øst for den eksisterende bebygde rekken, og tiltak her vil gi presedens for videre utbygging.



Arealet avsatt til blandet formål sett fra sjøsiden.

Klager har vist til at presedens vil ha svært begrenset omfang. Kommunen er ikke enig i denne anførselen. Som det viser på bildet ovenfor er det et ubebyggt areal mellom eksisterende bebyggelse og knausen øst for omsøkte eiendom. Ved dispensasjon i denne saken, vil de tre øvrige eiendommene kunne vise til omsøkte, og dersom det blir bygget fire fritidsboliger her, vil det ubebygde arealet bli nedbygd og utilgjengelig for allmennheten. Kommunen mener derfor at området bør inngå i en reguleringsplan, slik at forhold som blant annet allmenn ferdsel/tilgjengelighet i strandsonen kan vurderes.

Landskapet, naturmiljøet og allmennhetens tilgang til strandsonen vil endres som følge av omsøkt tiltak. Etter befaring ser kommunen at eiendommen krever mer klargjøring før prosjektet kan

realiseres enn først antatt. Utfylling i sjø, sprenging og oppføring av tiltak vil endre området og påvirke naturmangfoldet. Det vises til uttale fra naturforvalter og andre myndigheter. Videre vil tiltaket privatisere og begrense allmennhetens tilgang til og ferdsel i strandsonen. Det vises til at strandlinjen allerede er privatisert, men dette er ikke ensbetydende med at resterende del av strandlinjen skal privatiseres gjennom enkeltsaker. Kommunen har vært på flere befaringer, og ser at de ubebygde eiendommene kan tilslutte seg det bebygde arealet og danne en helhet. Kommunen ser også at det er en fordel at områder vist som byggeområder i plan bebygges for å unngå press på arealer avsatt til annen bruk. På samme tid må dette veies opp mot ulempene et tiltak har på området, bygging i strandsonen, tilgjengelighet, naturmangfold, rekreasjon mm, da det ikke foreligger en detaljplan for området. En planprosess vil sikre at alle hensyn blir ivaretatt, og vil bidra til en forutsigbar prosess og utbygging. Tiltakshaver ble på et tidlig tidspunkt anbefalt å regulere området da dette er en vanskelig sak med flere dispensasjoner og uklarheter.

Kommunen ser at de tungtveiende argumentene for å gi dispensasjon ikke er tilstede. Det vises til uttaler fra Fylkesmannen (Statsforvalteren f.o.m. 01.01.21) og Fiskeridirektoratet hvor tiltak frarådes. Jf. pbl. § 19-2 (4) skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt, og kommunen bør ikke dispensere fra strandsonevernet når en direkte berørt regional myndighet har uttalt seg negativt.

Hensyn bak pbl. § 1-8 anses vesentlig tilsidesatt, og vilkår for dispensasjon er 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. 538/20 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 41 bnr. 2 - Klage på avslag

1 Høringsutsendelse

2 Uttalelse fra f-dir

3 Uttalelse fra RFK

4 Uttalelse fra FiR

5 epost FMR plankoordinator

E-post

Avslag på rammesøknad - Nybygg fritidsbolig, fylling i sjø, kai, bølgebryter samt legging av ledninger

- gnr. 41 bnr. 2 - Risdalvegen 12

Gnr. 41 bnr. 2 - Tilbakemelding på kommentar til tidligere uttalelser - Nybygg fritidsbolig, fylling i

sjø, kai og ledninger i sjø og på land

Gnr. 41 bnr. 2 - Svar på anmodning om å kommentere søkers kommentar til Fylkesmannens uttale

Gnr. 41 bnr. 2 - Tilsvare til fylkesmannens uttale

Gnr 41 bnr 2 - Uttale vedrørende kulturminne

Gnr. 41 bnr. 2 - Uttale til dispensasjon fra fylkesmannen i Rogaland

Gnr. 41 bnr. 2 - Uttalelse til søknad om dispensasjon fra fiskeridirektoratet

41-2 Situasjonsskart

Søknadsskjema 41.2

41.2 fasadetegning

41.2 snittegning



Sakshandsamar: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
031/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	16.03.2021

Vedtak i klagesak - Riving og nybygg naust, brygge og oppfylling - gnr. 140 bnr. 303 - Osnesbakken

Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 488/20.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

I medhold av forvaltningsloven § 42 gis vedtaket utsatt iverksetting, inntil klagesaken er avgjort.

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

I delegert sak nr. 488/20 ble det gitt rammetillatelse for rivning av naust, samt oppføring av 3 naust, brygge/kai med utriggere og uteareal med parkering. Vedtaket ble påklaget av nabo, gnr./bnr. 140/10, i brev datert 10.01.2021. Klagen er kommet inn rettidig.

Klagen

Klagen kan oppsummeres i følgende hovedpunkter:

- «Vi mener våre merknader fra høringsrunden ikke er tilstrekkelig ivaretatt. Ifølge vedtaket er dette ivaretatt, men vi kan ikke se hvordan dette fremgår av vedtaket. Vi ser riktignok at søker har revidert situasjonskartet, noe som for så vidt er positivt. Vi ba om at grensene ble adressert, men kan ikke se at dette er gjort i vedtaket. Kommunen har ikke tatt kontakt med oss som nabo. Så vidt vi kan se har kommunen heller ikke vært på befaring.»
- «Vi mener også kommunen burde tatt større hensyn til innsigelsene fra Fylkesmannen, som fraråder dispensasjon for opparbeidelse av parkeringsplass.»
- «Vi mener kommunen ikke har adressert grensen mellom tiltakshavers eiendom og vår eiendom. Vinkelen på bryggen er for bratt, slik at atkomst til vårt båtoppbygg kan bli utfordrende. I tillegg ser det på kartet ut til at tiltaket kommer veldig langt vest, slik at det kommer inn på vår eiendom. Vi legger ved to alternative forslag. I det første forslaget har vi

flyttet bryggen inn mot land. Dette medfører mindre utfylling i sjø, noe som gjør at tiltaket er mindre inngripende i naturen. Det vil også være mindre økonomisk belastende for tiltakshaver. Alternativ to er mer likt det foreliggende forslaget, men gir mer plass til atkomst for vår del på bekostning av bryggeplass.»

- *«Slik tiltakshavers forslag nå er utformet, er det kuttet med noe parkeringsplass sammenlignet med nabovarslet. Våre forslag kutter dette arealet ytterligere, men det vil trolig fortsatt være plass til noen biler. Det er helt unødvendig med så mange parkeringsplasser til disse naustene. Vi foreslår at man heller bruker parkeringsplassen som allerede er opparbeidet på øvre del av naboeiendommen 140/293 (F2) i forlengelsen av boligtomtene som er utbygd her. Her er det rikelig med parkeringsplass som stort sett står ubrukt. En slik løsning vil minske presset på bruken av anlegget, være mindre inngripende i naturen, være i tråd med innsigelsen fra Fylkesmannen og dessuten være rimeligere for tiltakshaver.»*

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Klager har også sendt inn brev datert 03.03.2021 som tilsvaret til søkers kommentar til klagen, brevet vedlegges klagesaken.

Søkers kommentarer til klagen

Ansvarlig søker har i brev datert 11.02.2021 kommet med kommentarer til klagen. Tilsvaret kan oppsummeres i følgende hovedpunkter:

- *«Spångberg sendte inn merknad i forbindelse med nabovarsling. Merknaden gjaldt tilkomst til båtopptrekk. Planene ble endret slik at båtopplagsplassen kunne brukes. Vi tolker Spångberg sin klage slik at saken fortsatt gjelder tilgangen til båtopplagsplassen.*
- *Tiltakshaver har forsøkt å inngå avtale med Spångberg der tiltakshaver tilbød seg å endre planene ytterligere slik at tilkomsten skulle bli enda bedre. Men Spångberg vil kun inngå*

avtale hvis hun i tillegg får rett til parkeringsplass og vegrett på tiltakshavers eiendom. Dette finner tiltakshaver svært urimelig da det ikke har noe med saken å gjøre. Det kan se ut som at Spångberg bruker tilgangen til båtopplagsplassen som brekkstang for å få vegrett og rett til bruk av parkeringsplass.»

Det vises for øvrig til søkers kommentarer i sin helhet.

Utsatt iverksetting av vedtaket

Da det er flere dispensasjoner i saken anses det som hensiktsmessig at vedtaket gis utsatt iverksetting i medhold av forvaltningsloven § 42. Dette innebærer at tiltaket ikke kan igangsettes før klagesaken er avgjort.

Vurdering

Rivning og oppføring av naust, samt brygge, kai med utriggere og uteareal med parkering er søknadspliktig i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-2, jf. § 20-1 første ledd bokstav a).

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan nr. 467, godkjent 27.03.2001, og er regulert til naust og småbåthavn. Omsøkte tiltak er avhengig av dispensasjon fra §§ 1-8, 11-6 og 12-4, vedrørende forbud mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen, plankrav i kommuneplanens bestemmelser, samt planens bestemmelser om gesimshøyde. Da klagen ikke omhandler dispensasjonsvurderingen, vises det til vurderingen foretatt i rammetillatelsen.

Klager viser til at deres merknader ikke er tilstrekkelig ivaretatt, samt at deres punkt om grenser ikke er adressert i vedtaket.

På bakgrunn av klagers merknader til nabovarselet, sendte søker inn revidert situasjonskart slik at båtopptrekket til klager fortsatt kunne benyttes. Atkomst til båtopptrekket anses å være et privatrettslig forhold som klager må bli enig med tiltakshaver om hvordan skal løses i forbindelse med byggeprosjektet.

Når det gjelder grensen mellom tiltakshavers eiendom og klagers eiendom, viser kommunen til at det er sikker grense mellom eiendommene, og at klager har avgitt avstandserklæring for plassering av tiltak nærmere enn 4 m fra nabogrensen. Når det gjelder grense i sjøarealet, så er det satt som vilkår før brukstillatelse/ferdigattest at utfylt areal skal være innmålt og lagt til eiendommen. Det må da avholdes en oppmålingsforretning, og klager vil da bli varslet om oppmålingsforretningen og få mulighet til å delta ved grensefastsettelsen.

Klager viser videre til at de ikke kan se at kommunen har vært på befaring.

Saksbehandler var i forbindelse med behandling av søknaden på befaring på stedet. Kommunen har imidlertid ikke for vane å kalle inn verken søker eller protesterende nabo for felles befaring, både fordi det er tidkrevende å gjennomføre, samt at det er ryddigere at det partene ønsker å tilføye saken, kommer inn skriftlig. Dersom noe var uklart for klager, burde hun tatt kontakt direkte med ansvarlig søker eller tiltakshaver.

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. 488/20 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 140 bnr. 303 - Klage fra nabo på vedtak om rammetillatelse

Gnr. 140

Forslag 1

Forslag 2

Spångberg - Svar på tilsva

Vedtak om rammetillatelse - Riving og nybygg naust, brygge og oppfylling - gnr. 140 bnr. 303 -

Osnesbakken

Gnr 140 Bnr 303 - Endring etter uttale fra Fylkesmannen - revidert situasjonsplan

Situasjonsplan - rev 201210

Gnr. 140 bnr. 303 - Uttalelse til søknad om dispensasjon for riving og nybygg av naust, brygge og utfylling

AcosSvarInn.xml

Gnr. 140 bnr. 303 - Uttale til ny oversendelse angående dispensasjonssak

AcosSvarInn.xml

Gnr. 140 bnr. 303 - Søknad om dispensasjon - bygg sør

E-post

Gnr. 140 bnr. 303 - Kommentar til nabomerknad

E-post

Nabomerknad

Gnr. 140 bnr. 303 - (Kopimottaker) Merknad til nabovarsel

E-post

Første forslag

Andre forslag

Område i sjø

Flyfoto 1969

Flyfoto 2002

Gnr. 140 bnr. 303 - Riving og nybygg naust, brygge og oppfylling - Bygg sør - Osnesbakken

E-post

Gjenpart av nabovarsel

Situasjonskart

Tegninger

Avstandserklæring Bnr 10



Sakshandsamar: Jarle Stunes

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
032/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	16.03.2021

Plan 2037 - 2. Kloakkrenseanlegg, Tjøsvoll vest. Endring av reguleringsbestemmelsene

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Som plan 2037 – 2, godkjenner hovedutvalg teknisk og miljø endring i reguleringsbestemmelsene for reguleringsplan 2037, Kloakkrenseanlegg Tjøsvoll vest. (Endrede reguleringsbestemmelser er sist datert 16.03.21).
2. Endringen anses som en reguleringsendring med enkel planprosess, jf. plan- og bygningslovens § 12-14.
3. De berørte parter er varslet, jf. plan- og bygningslovens § 12-14. Vedtaket kan påklages, jf. plan- og bygningslovens § 1-9.

Saksutredning

Karmøy kommune har utarbeidet forslag til endrede reguleringsbestemmelser for plan 2037, Kloakkrenseanlegg Tjøsvoll vest. Gjeldende reguleringsplan for kloakkrenseanlegget ble godkjent i 2009. Planen hadde som målsetning å legge til rette for utbygging av et silanlegg for rensing av avløpsvannet fra det kommunale utslippet. Denne utbyggingen var planlagt i henhold til kommunens daværende kloakkrammeplan.

I 2019 fikk kommunen en tillatelse til utslipp av avløpsvann. Fylkesmannen i Rogaland stilte i denne tillatelsen strengere krav til rensing enn det kommunen la til grunn i 2009. For å oppnå kravene til rensing som nå stilles, må kommunen etablere et flotasjonsanlegg i stedet for det silanlegget som opprinnelig var planlagt. Bygget for det framtidige flotasjonsanlegget må være høyere enn det som var planlagt for silanlegget. Konkret må bygningshøyden økes fra 8 meter til 13,5 meter. I reguleringsplanen fra 2009 var maksimal bygningshøyde satt til 8 meter, noe som ikke gir muligheter for å etablere et anlegg som oppfyller de rensekravene som er stilt i utslippstillatelsen. Det planlagte

flotasjonsanlegget betinger at bestemmelsen om bygningshøyde i reguleringsplanen blir endret fra 8 meter til 13,5 meter.

Det vises for øvrig til vedlagte skriv fra sektor for vann, avløp og renovasjon.

Saksbehandling:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-14, 3.ledd, er Statsforvalteren i Rogaland, som berørt myndighet, varslet om forslaget til endring. Eierne av boligene beliggende nærmest det framtidige renseanlegget er vurdert som direkte berørte parter, og er også varslet.

Etter noen forlengelser, ble endelig frist for merknader satt til 31.01.21.

Det er innkommet følgende uttalelse og merknader til endringsforslaget:

1. Statsforvalteren i Rogaland
2. Adv. Knut Magnus Haavik pva. Gudun Valen Simonsen og Kjell Terje Simonsen
3. Ellen og Odd Fagerland
4. Sverre Grindhaug og Aud Hansen
5. Per Johnny Albertsen
6. Maria og Ole Martin Nordstrand
7. Lin og Gudmund Fagervik-Rasmussen
8. Ingeborg og Arvid Alsaker
9. Gro og Arthur Håkonsen

Statsforvalteren har ingen merknader til endringsforslaget.

Sammendrag av merknad 2:

Advokat Haavik viser i det vesentlige til følgende:

- Kommunens saksbehandling har vært under en hver kritikk og planendringen må konsekvensutredes. Jf. plan- og bygningslovens §§ 4-1 og 4-2.
- Refererer til planprosess og saksbehandling knyttet til gjeldende reguleringsplan, godkjent i 2009.
- Viser til nabovarsling knyttet til kommunens søknad om utslippstillatelse. Her fikk ikke Simonsen varsel.
- Viser til kommunens varsel om oppstart av reguleringsarbeid der det framgår at kommunen vurderte den foreslåtte endring til ikke å gå ut over hoveddrammene i planen og derfor kunne vedtas administrativt innenfor rammen av lovens § 12-14 og gjeldende delegasjonsreglement. Denne vurderingen kan en overhodet ikke akseptere, og en slik vurdering betraktes derimot som arrogant fra administrasjonens side.
- I forbindelse med realiseringen av renseanlegget, har kommunen fått utarbeidet situasjonsplan og illustrasjoner av det framtidige bygget som viser et bygg på vel 1000 m² og med høyde på 17,5 meter og illustrasjonene viser de negative, visuelle konsekvensene fra tre ulike ståsteder.
- Krever at det på bakgrunn av byggets størrelse blir utarbeidet en ny områderegulering med tilhørende planprogram og konsekvensutredning.
- Stiller spørsmål ved om det vil være behov for et framtidig renseanlegg med kapasitet for rensing av avløpsvann fra 15000 p.e. SSBs befolkningsprognoser tyder ikke på det.
- Viser til vurderinger gjort i 2009 om forholdet til nasjonal strandsonopolitikk og der konklusjonen var at reguleringsplanen som da ble godkjent var en akseptabel løsning.
- Bestemmelsene om konsekvensutredning tilsier at etableringen må konsekvensutredes.
- Konkluderer med at det med grunnlag i forarbeidene til gjeldende plan- og bygningslov, er på det rene at endringen må betraktes som så konfliktfylt at den må behandles politisk.

Sammendrag av merknadene 3 til 9

Merknadene er i stor grad sammenfallende og innholdet kan i hovedsak oppsummeres til følgende:

- Endringen av størrelsen og høyden på renseanlegget er så vesentlig at den ikke kan vedtas administrativt. Dette må behandles politisk.
- Et bygg av denne størrelsen i friområdet vil være til stor sjenanse omgivelsene og redusere utsikten vesentlig. Med tillatt mønehøyde på 13 meter vil man gjøre uerstattelig visuell skade på friområdet og for beboerne i Tjøs Voll vest. Mønehøyden i gjeldende plan må opprettholdes. Trenger forresten hele bygget å være like høyt i hele grunnflaten?
- Trafikkmengden til og fra anlegget er lite beskrevet. Trafikk med stort kjøretøy vil skje gjennom et boligfelt med mye barn. Tilgangen til må begrenses for hindre at det blir en samlingsplass for ungdom med både biler og mopeder.
- Det er bra med alle miljøkrav som stilles til det framtidige renseanlegget, men lukt- og støyp problemer er ikke vurdert.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Planprosess:

Kommunalsjef teknisk har i utgangspunktet vurdert hvorvidt endringen kan behandles administrativt på grunnlag av delegert myndighet. På bakgrunn av de innkomne merknadene og innholdet i disse, har kommunalsjef teknisk funnet det riktig at endringsforslaget blir behandlet politisk. Dette også på bakgrunn av departementets anbefalinger i forarbeidene til plan- og bygningsloven.

Det neste spørsmålet hovedutvalg teknisk og miljø må ta stilling til, er om den omsøkte endring skal betraktes som en endring med enkel planprosess, jf. plan- og bygningslovens § 12-14. Hovedregelen er at endringer av reguleringsplan skal behandles som en ny reguleringsplan, altså vedtas av kommunestyret. Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Etter kommunalsjef teknisk sin vurdering går ikke endringen ut over hoveddrammene i planen. Hoveddrammene i planen, altså en omdisponering av sjønære LNF-områder, er godkjent i 2009. En omdisponerer ikke nye områder, men en utnytter det utbyggingspotensialet som er gitt i godkjent plan på en arealeffektiv måte. Dette for å etterkomme nye miljøkrav gjennom å etablere et anlegg som moderniserer renseprosessen.

I varslingen til statsforvalteren i Rogaland om oppstart av reguleringsarbeidet, beskrives det at kommunen vurderer endringen å falle innenfor rammene til plan- og bygningslovens § 12-14. Statsforvalteren har ikke hatt merknader til denne vurderingen.

På grunnlag av en konkret vurdering av innholdet i det foreliggende forslag til endring, og på bakgrunn av tidligere praksis, finner kommunalsjef teknisk at den foreslåtte endring faller innenfor bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 12-14, men at innkomne merknader og innholdet i disse tilsier at endringen blir behandlet politisk i hovedutvalg plan og miljø i samsvar med delegert myndighet fra kommunestyret.

I merknaden fra advokat Haavik blir det henvist til at planendringen er så omfattende at den betinger utarbeiding av planprogram og konsekvensutredning. Jf. plan- og bygningslovens §§ 4-1 og 4-2. Kriteriene i begge de nevnte bestemmelsene, er at tiltakene skal ha «*vesentlige virkninger for miljø og samfunn*». Det å øke bygningshøyden med 5,5 meter er etter kommunalsjef teknisk sin vurdering fjernt fra å ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn. I forskriftene om konsekvensutredninger som går detaljert inn på hvilke tiltak som skal konsekvensutredes, finnes det heller ikke grunnlag for å konkludere med at den foreslåtte økning av bygningshøyden skal konsekvensutredes.

Endringsforslagets konsekvenser for barn og unge:

Forslaget til endring medfører ingen vesentlige endringer i det fysiske miljø med spesiell betydning for barn og unge. Endringsforslaget medfører en forandring av visuelle konsekvenser, men disse har ikke spesiell betydning for barn og unge.

Endringsforslagets konsekvenser for naturmangfoldet:

Eventuelle konsekvenser for naturmangfoldet er avklart og akseptert i og med godkjenningen av gjeldende plan. Forslaget til endring påvirker ikke naturmangfoldet.

Endringsforslaget relatert til FNs bærekraftsmål:

Karmøy kommune har sluttet seg til FNs bærekraftsmål. Mål nummer 14 omhandler livet i havet og hovedmålet er:

«Bevare og bruke havet og de marine ressursene på en måte som fremmer bærekraftig utvikling».

I det etterfølgende delmål nummer 1 heter det:

«Innen 2025, forhindre og i betydelig grad redusere alle former for havforurensning, særlig fra landbasert virksomhet, inkludert marin forøpling og utslipp av næringssalter.»

En modernisering og effektivisering av det planlagte renseanlegget i samsvar med den utvikling av teknologi som har funnet sted siden 2009, må etter kommunalsjef teknisk sin vurdering være i samsvar med de internasjonale mål som Karmøy kommune har sluttet seg til.

Kommunalsjef teknisk sin samlede vurdering:

Den foreslåtte planendringen legger grunnlag for etablering av et moderne og effektivt renseanlegg som vil redusere forurensningen betydelig fra det planlagte utslippet av avløpsvann. Dette er i samsvar både med internasjonale mål som Norge som nasjon og som Karmøy kommune som lokal myndighet har sluttet seg til. På det lokale forvaltningsnivå er dette også oppfølging av et krav som er stilt i den utslippstillatelsen som Karmøy kommune har fått av Statsforvalteren i Rogaland.

I merknadene til planen som er kommet inn, henvises det i alle merknadene til de negative visuelle konsekvenser som det nye renseanlegget fører til. I enkelte av merknadene brukes til og med betegnelsen «visuell miljøkatastrofe». For kommunalsjef teknisk er dette å bringe saken helt ut av proporsjoner. Karmøy er en på mange måter en urban kommune der innbyggerne må forvente at det visuelle miljøet endrer seg. Dette som en konsekvens av utviklingen på mange områder. Det er mange innbyggere som har opplevd og vil oppleve, betydelig større endringer knyttet til estetikk og visuelle forhold enn det beboerne med utsikt til det kommende renseanlegget vil oppleve. Kommunalsjef teknisk synes de vedlagte illustrasjonene av den framtidige situasjon, gir et godt grunnlag for å trekke denne konklusjonen.

I noen av merknadene blir det også henvist til framtidig trafikkbelastning. Når anlegget er i drift vil det bli behov for transport av slam fra anlegget en gang i uka. I tillegg vil det bli trafikk knyttet til nødvendige tilsyn fra driftspersonellet. Selv i et fredelig boligområde med liten trafikkbelastning er dette en økning av trafikk som er ytterst marginal og som fullt ut er innenfor det akseptable.

Det vises også til mulige luktplager fra anlegget. Kommunalsjef teknisk legger til grunn at det framtidige anlegget vil holde seg innenfor de nasjonale retningslinjer på dette punktet. Dette er for øvrig et forhold som faller innenfor forurensningslovens forvaltningsområde.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon:

Det tiltaket som den godkjente reguleringsplanen legger opp til, og den foreslåtte endring forbedrer, er tiltak som underbygger både nasjonale og lokale mål for reduksjon av forurensning av sjøen.

De konsekvenser som den foreslåtte endringen har for tilgrensende bebyggelse er av et omfang som må aksepteres i urbane strøk. Dette underbygges av de utarbeidede illustrasjoner av konsekvensene.

På bakgrunn av dette og på bakgrunn av de vurderinger som er gjort over, vil kommunalsjef teknisk anbefale at hovedutvalg teknisk og miljø godkjenner forslaget til endrede reguleringsbestemmelser.

Vedlegg:

Reguleringsplan for Kloakkrenseanlegg Tjøsvoll vest - plan 2037

Oversiktskart

Forslag til nye bestemmelser

Gjeldende bestemmelser

Reguleringskart

Notat fra VAR vedr. endring av bestemmelsene plan 2037

Uttalelse fra Statsforvalteren i Rogaland

Situasjonsplan Åkrehamn avløpsrenseanlegg

Situasjonsplan RA plan 2037

Justering av grenser RA tomt

Ståsted for foto

Ståsted nord

Ståsted øst

Ståsted sør

Merknader fra Kjell Terje Simonsen og Gudrun Valen Simonsen

Bilag 1 visualisering 2009

Bilag 2 brev fra KK 261020

Bilag 3 brev fra Fylkesmannen til Odd Ingvar Fagerland 18.06.2018

Bilag 4 nabovarsel til Odd Ingvar Fagerland 07.03.2019

Bilag 5 oversiktskart og plassering av nytt renseanlegg

Bilag 6 illustrasjonsbilder og tegning 2020

Merknader fra Ellen og Odd Fagerland

Merknader fra Sverre Grindhaug og Aud Hansen

Merknad fra Per Johnny Albertsen

Merknad fra Ole Martin Nordstrand

Merknad fra Lin og Gudmund Fagervik-Rasmussen

Merknad fra Ingeborg og Arvid Alsaker

Merknad fra Gro og Arthur Håkonsen

Situasjonskart og illustrasjoner



Sakshandsamar: Bergitte Hatteland Flatebø

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
033/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	16.03.2021
	Kommunestyret	

Sluttbehandling - plan 2124 - Årvoll sør - detaljregulering

Rådmannens framlegg til vedtak:

1. Kommunestyret vedtar detaljregulering for Årvoll sør med tilhørende reguleringsbestemmelser (vist på kart sist datert 16.03.21), jf. plan- og bygningslovens § 12-12.
2. Planen kunngjøres og grunneiere og rettighetshavere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-12.

SAKSFRAMSTILLING

RH Oppmåling har på vegne av Hellvik Hus Karmøy utarbeidet forslag til privat reguleringsplan for plan 2124 Detaljregulering for Årvoll sør – gnr 15/353 mfl. Planområdet ligger i Åkrehamn, like nord for Grindhaug skole. Formålet med planen er å tilrettelegge for fortetting i form av bygging av leiligheter – lavblokk, andre typer konsentrert bebyggelse eller en kombinasjon av lavblokk og konsentrert bebyggelse. Planområdet omfatter et areal på ca. 3,9 daa, med utgangspunkt i tomtegrensene til 15/353 og 530 som skal videreutvikles.



OVERORDNA PLANER:

Kommunedelplan og kommuneplan

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

Regionalplan for areal og transport på Haugalandet (ATP)

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

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

EKSISTERENDE FORHOLD:

Reguleringsplan:

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

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

Veg og gang- sykkelveg:

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

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

Vann og avløp

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

Eksisterende bebyggelse:

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

PLANFORSLAGET:

Generelt:

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

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

Tilpasning til omkringliggende bebyggelse:

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

Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB)

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

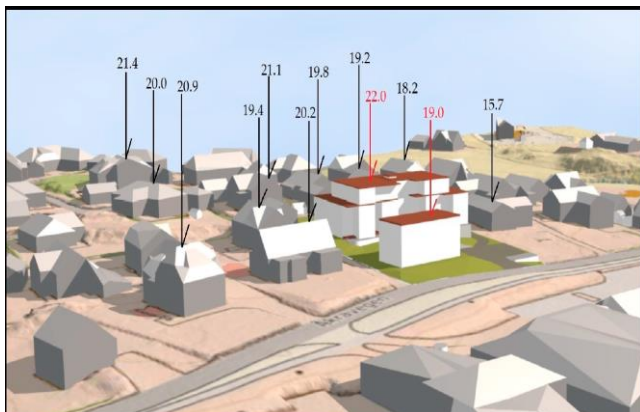
Innenfor området skal bebyggelsens plassering og materialbruk gi et inntrykk av å bestå av to sammensatte boligvolumer som er forbundet med et sentralt plassert trappe- og heisrom. Dermed splittes bygget opp i forskjellige volumer, det skal være variasjon i fasaden slik at den ikke skal oppfattes som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

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

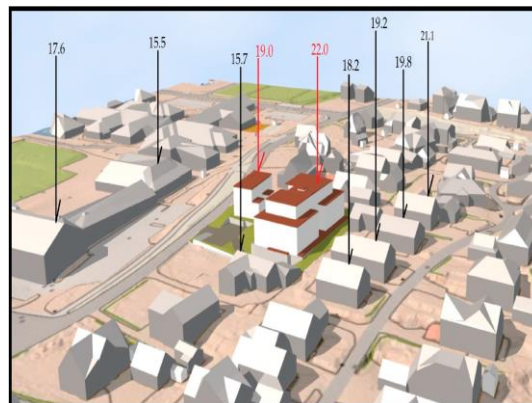
Fasade i 1. og 2. etasje mot nord-øst skal være inntrukket >6 m fra nabogrensen og >6.5 m fra nabogrensen i nord-vest.

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

Øverste etasje skal ikke overgå 75 % av grunnflaten.



ALT 1 – Mulighetsvurdering fasade sørvest



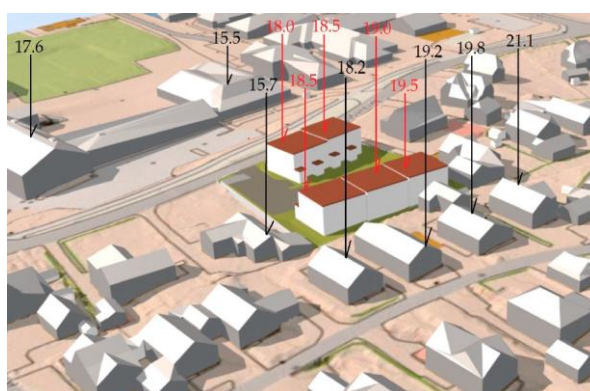
ALT 1 - Mulighetsvurdering fasade nordøst

Boligbebyggelse – Konsentrert småhusbebyggelse (BK1)

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



ALT 2 – Mulighetsvurdering fasade sørvest



ALT 2 – Mulighetsvurdering fasade nordøst

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



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



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

Uteoppholdsareal:

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

min. >10 boenheter.

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

Blokkbebyggelse med to konsentrerte boliger utgjør 12 enheter, og derfor behov for felles uteareal som er større enn Alternativ 2 som har 10 konsentrerte boenheter. For å imøtekomme arealkravet sikrer planbestemmelsene at det ved etablering av over 10 enheter i blokkbebyggelsen må tillegges f_AUTE1 (fra BB/BK1) 30 m² ekstra per boenhet.

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



Mulig situasjonsplan Alternativ 1



Mulig situasjonsplan Alternativ 2

Justering av Åkravegen og opparbeidelse av fortau:

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

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

Løsning og tilpasning av kryss til eksisterende veg, kan tas i teknisk plan dersom Åkravegen ikke er opparbeidet iht. gjeldende plan når tiltak innenfor planområdet skal iverksettes. Etablering av fortau blir lite hensiktsmessig med tanke på at Åkravegen i gjeldende reguleringsplan er lagt lenger sør, og omlegging av veg og gang- sykkelveg er urimelig å kreve i forbindelse med det foreliggende planarbeid. Åkravegen er langs deler av planområdet regulert i plan for omkjøringsvegen, plan 2107

Fv. 47 Åkra sør – Veakrossen. Det er i forbindelse med planlagt opparbeidelse av omkjøringsvegen med tilhørende anlegg, ikke lagt til grunn at opparbeidelse av Åkravegen øst for kryss til legevakten blir en del av prosjektet. Kommunen har derfor i forbindelse med foreliggende planarbeid, vurdert at det er urimelig at det skal stilles krav til opparbeidelse av Åkravegen i henhold til gjeldende plan. Dette da vegen per i dag er opparbeid med gang- sykkelveg langs sørsiden og det i forbindelse med et stort prosjekt som omkjøringsvegen ikke er lagt opp til opparbeidelse i henhold til planen. Det påpekes at omlegging av kryss mellom Åkravegen og Engvegen i henhold til plan 2107, fra kryss med legevakten kan kobles på dagens etablerte veg videre østover. Det stilles i denne forbindelse spørsmålstegn ved om den planlagte justeringen av Åkravegen øst for kryss med legevakten er hensiktsmessig.

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

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

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

Barn og unge:

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

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

Folkehelse:

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

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

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

Naturmangfold:

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

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

varsles.

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

Økonomiske konsekvenser:

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

SAKSBEHANDLING:

Forslag til reguleringsplan ble behandlet av hovedutvalg teknisk og miljø 1.gang i møte den 08.12.20. – sak 145/20, og følgende vedtak ble fattet:

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

Planforslaget har vært utlagt til offentlig ettersyn i tidsrommet 21.12.20-09.02.21.

Følgende uttalelser er kommet inn etter offentlig ettersyn:

A: Offentlige myndigheter

- | | |
|---|----------|
| 1. Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen | 21.01.21 |
| 2. Statsforvalteren i Rogaland | 26.01.21 |
| 3. Statens vegvesen, region Vest | 04.02.21 |
| 4. Direktoratet for mineralforvaltning | 14.01.21 |
| 5. Haugaland brann og redning IKS... | 19.01.21 |

De innkomne uttalelsene er vurdert og vedlagt.

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

RÅDMANNEN SIN VURDERING:

Forslag til reguleringsplan er behandlet i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven. Det foreligger ikke innsigelse fra fylkeskommune eller statlig fagmyndighet, og planen kan godkjennes av kommunestyret.

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

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

Det er i denne gjennomgangen ikke foreslått endringer i planforslaget som betinger nytt offentlig ettersyn. På bakgrunn av det som er sagt over, vil rådmannen anbefale at planforslaget med tilhørende bestemmelser, datert 16.03.21, godkjennes.

Rådmann i Karmøy, 23.02.2021

Vibeke Vikse Johnsen
sign.

SAMMENDRAG AV UTTALELSER, SAMT ADMINISTRATIV VURDERING

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

UTTALELSER TIL OFFENTLIG ETTERSYN

1. ROGALAND FYLKESKOMMUNE - REGIONALPLANAVIDDELINGEN

Kvaliteten på uteoppholdsarealene og lekeområdene er viktig for å sikre et godt bomiljø og ivareta barn og unges interesser. Det kommer frem av soldiagrammet at områdene som er avsatt til *annet uteoppholdsareal* f_AUTE er skyggefullt, noe som kan redusere kvaliteten. Det fremgår av bestemmelsene at *Uteplass skal være soleksponert minimum 5 timer ved vårjevndøgn med hovedtyngde rundt kl.15*. Fylkesrådmannen gir **faglig råd** om at det presiseres i bestemmelsene at dette gjelder for f_AUTE slik at gode solforhold her blir tilstrekkelig sikret.

Alternativ 1 legger i mye større grad opp til parkering under bakken fremfor på terreng, som blir skissert i alternativ 2. På den måten får grøntområdene en mer fremtredende rolle enn et grått parkeringsareal. Fylkesrådmannen vurderer dette som et godt grep for å sikre et godt bomiljø innenfor planområdet og anbefaler at parkering i størst mulig grad legges under bakken.

Planområdet ligger relativt sentralt i Åkrehamn. Dette tilsier at området bør ha en relativt høy utnyttelse. Alternativ 1 legger opp 12 boenheter, fremfor 10, uten at dette går på bekostning av andre kvaliteter sammenlignet med alternativ 2. Fylkesrådmannen oppfordrer derfor kommunen til å sikre et høyere minimumsantall boenheter enn 10 i bestemmelsene.

Rådmannen sin vurdering:

Med tanke på krav til sol på felles uteoppholdsareal vurderer rådmannen at vi ikke tar til følge faglig råd om sol iht. kommunal norm, men vi legger inn krav om at minimum 50 % av felles uteoppholdsareal skal ha sol ved vårjevndøgn klokken 15. Dette da det for krav til felles uteoppholdsareal er tatt utgangspunkt i ATP'en med tanke på arealkrav, og nå også med ny bestemmelse for solforhold. Det påpekes at kommunal norm er brukt for privat uteoppholdsareal.

Dersom utbygging skjer iht. Alternativ 1 er det lagt opp til parkeringskjeller, noe som er naturlig ved blokkbebyggelse. For Alternativ 2 er det lagt opp til konsentrert småhusbebyggelse og parkering på terreng. Da planen legger opp til disse 2 alternativene med ulik type bebyggelse, vurderes det med tanke på gjennomføring av prosjektet ikke som hensiktsmessig å kreve at parkering skal etableres under bakken.

I og med at planforslaget oppfyller minimumskravet til tetthet iht. ATP, som både fylkeskommunen og statsforvalteren også påpeker, så finner kommunen dette som hovedgrunn for ikke å stille krav om en høyere tetthet. Videre påpekes det at planområdet ligger midt i et område med frittliggende boligbebyggelse på alle kanter, og at planforslaget bygger på tilpasning til disse omkringliggende omgivelser.

2. STATSFORVALTEREN I ROGALAND

Alternativ 1 legger i større grad opp til parkering under bakken, noe som gjør at uteoppholdsarealet får en mer fremtredende rolle enn i alternativ 2, hvor det legges opp til mer parkering på bakkeplan. Vi viser til ATP-Haugalandet som sier at uteoppholdsarealene skal være mest mulig sammenhengende, være skjermet fra trafikk, forurensning og støy, og være tilfredsstillende belyst. Alternativ 1 ser ut til å ivareta disse kravene best. I tillegg legger også dette alternativet opp til flere boenheter enn alternativ 2, uten at dette går på bekostning av kvaliteten på uteområdene. Alternativ 1 er også best med tanke på støy. Basert på den sentrale plasseringen til planområdet, og at en økning i tetthet ikke ser ut til å gå på bekostning av kvalitet, har vi **faglig råd** om at det sikres et høyere minimumsantall boenheter enn 10 i bestemmelsene.

ATP-Haugalandet har også krav om at minimum 50 % av felles uteoppholdsareal skal ha sol ved vårjevndøgn klokken 15. Sol/skyggediagrammet viser at områdene avsatt til annet uteoppholdsareal, f_AUTE, er skyggefullt. I bestemmelse § 13 står det at *uteplass skal være soleksponert minimum 5 timer ved vårjevndøgn med hovedtyngde rundt kl. 15*. Vi har **faglig råd** om at det i bestemmelsene presiseres at dette også gjelder f_AUTE.

Rådmannen sin vurdering:

Rådmannen viser til at det er regulert er stort, sammenhengende, sentralt felles uteoppholdsareal, og finner at begge alternativene i stor grad imøtekommer ATP'en. Området ligger med en side mot et begrenset antall interne parkeringsplasser. Videre ligger arealet nord for planlagt bebyggelse langs Åkravegen, og dermed skjermet fra trafikken her.

Med tanke på innendørs og utendørs støy vises det til at det er gjort en støyberegning som er fulgt opp gjennom planbestemmelsene.

Rådmannen viser for øvrig til egen vurdering av uttalelsen fra Rogaland fylkeskommune.

3. STATENS VEGVESEN, REGION VEST

Statens vegvesen har ingen merknader til planen.

4. DIREKTORATET FOR MINERALFORVALTNING

DMF kan ikke se at den foreslåtte planen berører registrerte forekomster av mineralske ressurser, bergrettigheter eller masseuttak i drift. Vi kan heller ikke se ut fra forelagt informasjon, at planen vil omfatte uttak av masse som vil omfattes av mineralloven. Vi har derfor ingen merknader til høring og offentlig ettersyn av reguleringsplan for Årvoll sør, Åkrehamn i Karmøy kommune.

5. HAUGALAND BRANN OG REDNING IKS

Brannvesenet viser til «Tilrettelegging for rednings- og slukkeinnsatser».

Om retningslinjene ikke kan følges bes det om at brannvesenet tas inn til høring i den videre plan/byggesaken.

Vi ber om at det settes rekkefølgekrav i planbestemmelsene:

«Krav til slokkevann og oppstillingsplass for brannvesenets biler og utstyr må være på plass før en midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest gis.»

Ut ifra dokumentasjonen fra høring kan det se ut som det skal bygges flere enn 4 boliger i sammen.

Krav til vannforsyning:

- 20 l/s vann opptil og med 4 mannsboliger og maks 3 etasjer. Hytter, naust, mindre gårdsbruk osv.
- 50 l/s vann for all annen bebyggelse

Rådmannen sin vurdering:

Følgende planbestemmelser er noe justert, i samråd med Haugaland brann og redning AS, og vurdert til å ta til følge deres uttalelse:

§ 1 Utbygging av kommunalteknisk anlegg som veg-, vann- og avløpsnett samt plan for overvannshåndtering/flomvann skal kun skje i henhold til teknisk plan godkjent av Karmøy kommune.

§ 12 Ved søknad om byggetillatelse skal det utarbeides en utomhusplan (M1:200) som skal godkjennes av kommunen. Den skal vise:

- Bygningers plassering og utforming inkl. garasje/carport
- Materialbruk på fasader
- Nødvendig belysning av fellesareal
- Privat terrasse/balkong og privat uteoppholdsareal
 - Adkomst fra offentlig veg og internt vegsystem for både harde og myke trafikanter
- Parkering og snumuligheter inkl. sykkelparkering
- Frisiktsone i avkjørsler i henhold til kommunal norm
- Utforming av felles uteoppholdsarealer i henhold til kommunal norm
- Utforming av felles lekeplass i henhold til kommunal norm
- Felles renovasjonspunkt
- Plan for overvannshåndtering/flomvann
 - Plan for slokkevann/brannprosjektering med dokumentasjon på brannvannskapasitet (der bebyggelsen trenger forsterket brannvannskapasitet skal løsning fremgå) og oppstillingsplass for brannvesenets biler og utstyr (dersom dette ikke inngår i teknisk plan)

§ 41 Før det blir gitt igangsettingstillatelse for tiltak, skal det foreligge godkjent utomhusplan iht. § 12 og teknisk plan iht. § 1 (dersom aktuelt).

§ 42 Kommunaltekniske anlegg skal være godkjent og overtatt før bygninger innen planområdet tas i bruk.

INNSPILL TIL OPPSTART

OFFENTLIGE MYNDIGHETER

1. ROGALAND FYLKESKOMMUNE - REGIONALPLANAVDELINGEN

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

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

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

Forslagstillers vurdering:

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

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

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

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

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

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

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

1. FYLKESMANNEN I ROGALAND

Støy

Planområdet grenser til Åkraveien noe som gjør at det er et støyutsatt område, det er derfor nødvendig at det foretas støymåling og at støydempende tiltak iverksettes i tråd med Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016).

ROS

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

Barn og unge

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

Utnyttelsesgrad

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

legges til grunn for det videre planarbeidet.

Forslagstillers vurdering:

Merknaden fra Fylkesmannen i Rogaland er tatt i betraktning.

Støy

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

ROS

ROS analysen kontrollerer elveflom, ekstremnedbør, og trafikkproblematikken.

Flomsone Elv

Flomsone kontroll se KAP 4.2.3 Flom/overvann.

Barn og unge

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

Utnyttelsesgrad

Planforslaget legger opp til 4 bol/da iht ATP.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

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

PRIVATE OG ORGANISASJONER

1. Torstein Lund

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

Forslagstillers vurdering:

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

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Kommunalsjef teknisk viser til følgende avsnitt fra planbeskrivelsen:

5.7.2 Snuhammer mot vest

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

1. Per Lund, Egil Vikre, Berit Randal Vikre og Stig Even Søvik:

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

Forslagstillers vurdering:

Deres merknad er hensyntatt i planarbeidet og veien er fjernet. (se KAP 5.1.)
Eventuelle grensejusteringer må avklares med eier av veiarealet, etter dette detaljplanforslaget er vedtatt.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Kommunalsjef teknisk viser til følgende avsnitt fra planbeskrivelsen:

5.7.3 Avkjørsel mot nord

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

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

1. Alf Erling Torsen:

Vi ser at foreløpig planavgrensning (I varsel om oppstart) viser at deler av vår eiendom er berørt av planarbeidet, dette gjelder sørvestlige hjørne og hele nordligste delen av tomta.
I telefonsamtale er det opplyst at det i planarbeidet legges opp til at utkjørsel skal være til Åkravegen og at det ikke vil være utkjørsel mot nord. Varslet planavgrensning mot nord vil derimot være for å regulere bort vegareal som er regulert i gjeldene plan, men som ikke er opparbeidet.

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

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

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

Forslagstillers vurdering:

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

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Kommunalsjef teknisk viser til forslagstillers sin vurdering.

Vedlegg:

Planbestemmelser - Plan 2124

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

Oversiktskart

Plankart

Gjeldende reguleringsplaner

Planbeskrivelse - Plan 2124 Detaljregulering for Årvoll sør

Risiko- og sårbarhetsanalyse
Diverse - Skisse til teknisk plan Årvoll sør
Diverse -BEREGNING AV POTENSJELL VANNMENGDE TILGJENGELIG TIL BRANNSLOKKING
Diverse - estetisk redegjørelse
Illustrasjon - Utomhusplan- Alt1 - A3L
Illustrasjon - Utomhusplan- Alt2 - A3L
ILLUSTRASJON_Alternativ1_bebyggelse
ILLUSTRASJON_Alternativ2_bebyggelse
Illustrasjon- SNITT - ALT 1
Illustrasjon - SNITT - ALT 2
Diverse- Sol-skyggediagram_ALT1_Åkravegen54-66
Diverse - Sol-skyggediagram_ALT2_Åkravegen54-66
Diverse- Kartlegging av fremmede arter Åkravegen 54-56
Rapport - Støy-AKU-01 rev0 10978500 dat. 19.05.2020 utarbeidet av Brekke & Strand Akustikk AS.
Uttalelse fra Rogaland Fylkeskommune
Uttalelse fra Statsforvalteren i Rogaland
Uttalelse fra Statens vegvesen
Uttalelse fra Direktoratet for mineralforvaltning 14.01.2021
Uttalelse fra Haugaland brann og redning IKS
HBR - TILRETTELEGGING FOR REDNINGS- OG SLOKKEINNSATSER
Innspill til oppstart - Samlede merknader



Sakshandsamar: Yvonne S. Løvseth

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
034/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	16.03.2021
	Kommunestyret	

Plan 5107 - Sluttbehandling - Solberg - detaljregulering

Rådmannens framlegg til vedtak:

1. Kommunestyret vedtar detaljregulering 5107 for Solberg med tilhørende reguleringsbestemmelser (vist på kart sist datert 16.03.21), jf. plan- og bygningslovens § 12-12.
2. Planen kunngjøres og grunneiere og rettighetshavere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-12.

Saksutredning

RH Oppmåling AS har på vegne av Svein Kristian Stokke utarbeidet forslag til detaljreguleringsplan 5107 for Solberg.

Planområdet omfatter eiendom gnr/bnr 112/6, Skrevegen 66, på fastlandssiden av Karmøy kommune. Planområdet ligger mellom Førresfjorden og Skrevegen, ca. 250 meter i luftlinje sør for EV. 134.

Planforslaget omfatter et areal på ca. 3 da. Den foreslåtte arealdisponeringen er i hovedtrekkene frittliggende småhusbebyggelse og offentlig friområde.

OVERORDNA PLANER:

Planforslaget omfatter arealer som i kommuneplanen er vist til boligområde, friområde og naust.

I henhold til areal- og transportplan for Haugalandet (ATP) skal området ha en utnyttelse på 2 boliger pr. daa. I henhold til *Definisjoner: Beregning av boligtetthet* i ATP side 43, skal boligområdets tilhørende uteareal og lekeplasser, grønnsstruktur, parkering, interne veier og infrastruktur, og andre tilhørende arealer inngå i beregning av tetthet. Karmøy kommune har lagt til grunn at offentlig friområde ikke er tilhørende boligområdet, men del av en sammenhengende offentlig grønnsstruktur langs Førresfjorden, åpen for allmenn ferdsel og benyttelse, og dermed ikke inngår i utregningen av tetthet. Grunnlaget for utregning av tetthet er dermed 1769 kvm, avrundet 1,8 da, og tetthet 1,1 bolig/da.

Terrenget gjør at det er utfordrende å bygge tett i området. Innkjøring er nødt til å komme fra

Skrevegen, som ligger høyere enn byggegrunnen. Areal til lek og uteopphold blir naturlig begrenset på grunn av utfordringene med terrenget og universell tilgjengelighet, samt at kommunen ikke ønsker at offentlig friområde reduseres til fordel for private hager/uteareal.

Det finnes løsninger for tett bebyggelse i bratt terreng, som å trappe bebyggelsen, men dette krever mer areal enn det som er tilgjengelig i dette planområdet. Hver enhet vil kreve areal til lek- og uteopphold, samt parkering, og for at dette skal lønne seg for utbygger, må området være stort nok til etablering av et visst antall enheter.

Forelagte planforslag åpner for at boligene i BF1 og BF2 kan anlegges med leilighet, selv om det ikke spesifiseres at de skal ha separate boenheter. Dette har sammenheng med at avløpsløsningen i området i dag ikke tåler merbelastning. Området Eike – Kolnes – Skre er avhengig av at nytt avløpssystem anlegges i grunnen til ny Eikjeveg, før det kan godkjennes bebyggelse som ikke var påberegnet på det tidspunktet kommunedelplanen for Eike/Kolnes/Skre vart godkjent i 2012.

EKSISTERENDE FORHOLD:

Reguleringsplan:

Planområdet er i gjeldende plan (reguleringsplan 540 Døle/Skre) avsatt til kombinert bolig- og hytteformål, samt offentlig friområde.

Planforslaget ligger midt inne i reguleringsplan 540 Døle/Skre, godkjent 27.04.1993, og grenser dermed til denne planen på alle sider.

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

Eksisterende avløpsanlegg tåler ikke merbelastning. Det er derfor rekkefølgekrav om at enhet nr. 2 i planforslaget må vente til nytt avløpsnett er på plass i Eikjevegen.

Annet (eksisterende bebyggelse mv.):

Det er oppført en bolig og et naust på eiendommen. Boligen er fra 1930 – tallet. Boligens verdi som nyere tids kulturminne er vurdert i planprosessen, og det er kommet frem til at bygningen ikke har særskilt verdi som kulturminne. Bygningen forutsettes revet i planforslaget.

Eksisterende naust ligger innenfor areal avsatt til naustformål i kommuneplanen og friområde i gjeldende reguleringsplan. Det er ikke tatt høyde for utvidelse av naustområdet i forelagte plan. Ønsket er å beholde det ene naustet som er der, og la resten av strandlinjen ligge i fred.

PLANFORSLAGET:

Generelt:

Planforslaget legger opp til to frittliggende boliger med mulighet for utleieboliger. Byggegrensen ligger omtrentlig der den er i dag, slik at bebyggelsen ikke flyttes nærmere sjøen.

Offentlig friområde videreføres ned mot Førresfjorden. Det eksisterende naustet reguleres inn som eksisterende bygg, men det planlegges ikke flere naust eller utvidelse av naustområdet.

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

Det er kommunalt vann- og spillvannsnnett nordøst for planområdet. For spillvann er det rekkefølgekrav for bolig nr. 2 innenfor planområdet at nytt spillvannsnnett må være på plass før den kan bygges. Spillvann må ellers pumpes til ny kum nordvest i planområdet, hvor det er fall ned til kommunalt nett.

Overvann føres til sjøen via eksisterende OV – ledning. Parkeringsareal får sluker. Det er laget en

skisse til løsning i planbeskrivelsen kapittel 5.6.7.

Barn og unge:

Planområdet inngår i dag i plan 540 Døle/Skre. I den planen er det avsatt areal til lek og friområder i forhold til planlagt bebyggelse. Det er vurdert at å øke antall enheter med 1 eller 2 enheter ikke vil ha negative konsekvenser for barnas utemiljø. Karmøy kommune stiller krav om ytterligere lekeareal først ved 4 eller flere enheter.

Skrevegen har gang- og sykkelveg frem til Kolnes Skole. Det er derimot 2,3 km til Eike, slik at det går skolebuss. Nærmeste busstopp er 45 meter fra planområdet.

Det er både barnehagedekning og barneskoledekning i området. Ungdomsskoleelever i området går på Vormedal ungdomsskole, som har kapasitet til 420 – 440 elever. De siste 5 – 6 årene har elevtallet ligget rundt 400 elever.

Folkehelse:

Planområdet ligger mer enn 1000 meter fra sentrale funksjoner som skole, barnehage og dagligvarehandel. Det er også få opparbeidde offentlige rom i området som kan fungere som møteplasser.

Planområdet ligger nært til kollektivtrase og busstopp med relativt god dekning (14 daglige avganger). Området har god tilgang til friområder og til strandlinjen.

Planen legger til rette for et bilbasert område. Dette er for så vidt gjeldende for store deler av Skre og Kolnes. Sentrumsfunksjoner, utenom barneskole og barnehage, er i stor grad knyttet til Raglamyr eller Norheim, og det er i dag ikke tilrettelagt for gange/sykkel til disse stedene.

Boligområdene er på den annen side etablert, og har mange fine turområder og friluftsalternativer.

Offentlig friområde videreføres, som del av et større sammenhengende friområde. Friområdet strekker seg fra kommunegrensen med Tysvær i nord til det er på linje med Kupholmen, ca. 400 meter lenger sør. Friområdet skiller bebyggelsen langs Skrevegen fra strandlinjen og naustbebyggelsen ved Førresfjorden, og er en viktig del av landskapsbildet i området.

Naturmangfold:

Planområdet er allerede bebygget med en bolig med tilhørende hageanlegg innenfor byggeområdet. Det er i hagen registrert svartelistede arter (høstberberis og bukemispel) som krever spesielle tiltak ved bygging nær plantene og flytting/behandling av jordsmonnet. Det er rekkefølgekrav til fjerning av plantene før byggestart, samt tiltaksplan som viser kartlagt forekomst av plantene. Plantene skal fjernes fra hele BF1 og BF2 (se planbestemmelsene § 26).

Det er observert åkerrikse og stær i nærområdet til planområdet. Begge artene har aktsomhetskart som favner over planområdet. Det er 12 år siden det ble observert åkerrikse i området, og planområdet er ikke et habitat denne arten normal trivs i. Stær er observert i løpet av de siste par årene, og det er derfor lagt inn planbestemmelser om at man skal unngå arbeid og tiltak i hekkeperioden til stær (april – mai) i planbestemmelsenes § 8.

Andre forhold:

Takform:

Langs Skrevegen i dag er det kun boliger med skråtak. Det er i planprosessen gjort en vurdering av å tillate oppføring av bolig med flatt tak innenfor forelagte planforslag. Planforslaget har landet på at bolig nærmest Skrevegen (BF1) må videreføre det eksisterende mønsteret med skråtak, mens bakenforliggende bolig (BF2) kan oppføres med flatt tak forutsatt at øverste etasje er inntrukket i øst

og i en mørk farge, mens resten av bygningen er lys. Bakgrunnen for dette er at skråtakene i området er belagt med mørk eller rød takstein over lyse bygninger. Tanken er at den øverste etasjen på avstand vil oppfattes som flaten på et skråtak.

Rekkefølgekrav:

Bolig nr. 2 i planforslaget kan ikke bygges før nytt avløpssystem er opparbeidet i området. Dette er et rekkefølgekrav i gjeldende kommuneplan, og er gjeldende for store deler av Eike, Kolnes og Skre. Planen er at avløpet skal føres via rør under ny Eikjeveg. Avløpssystemet i området i dag tåler ikke å bli merbelastet.

Økonomiske konsekvenser:

Planen skal gjennomføres i privat regi. Det inngår et stort offentlig friareal i planen, men det er i dag ingen automatikk i at Karmøy kommune overtar slike friområder.

SAKSBEHANDLING:

Forslag til reguleringsplan ble behandlet av hovedutvalg teknisk og miljø 1.gang i møte den 28.04.20. – sak 47/20, og følgende vedtak ble fattet:

Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1. gangs behandling at forslag til detaljreguleringsplan 5107 for Solberg – 112/6, datert 24.03.20, 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 18.05.20-30.06.20.

Følgende uttalelser er kommet inn etter offentlig ettersyn:

1. Statens vegvesen.....17.06.20
2. Fylkesmannen i Rogaland (Statsforvaltaren)..... 30.06.20
3. Rogaland fylkeskommune 25.06.20
4. Fiskeridirektoratet..... 25.06.20

De innkomne merknader og uttalelser er vedlagt saken. Sammendrag av innkomne merknader og uttalelser er bakerst i saken sammen med administrasjonens vurdering.

Fylkesmannen i Rogaland gav **innsigelse** til planforslaget basert på at byggegrensen mot sjø ble flyttet nærmere sjøen, i strid med plan- og bygningslovens § 1 – 8.

Fylkesmannen ga videre faglig råd om å øke tettheten i planforslaget, som ligger på 1,1. I ATP Haugalandet er det anbefalt en tetthet på 2 boliger/da i dette området. Det går frem av uttalen at Fylkesmannen mener planområdet er for lite til å gi en helhetlig vurdering av problemstillinger som tetthet, krav til lekeareal etc.

Behandling av innsigelse:

Innsigelsen ble foreslått imøtekommet.

Forslag til reguleringsplan ble behandlet annen gang av areal og byggesakssjef, etter gjeldende delegeringsreglement den 08.01.21. – sak 518/20, og følgende vedtak ble fattet:

1. *I medhold av gitt delegasjonsmyndighet, jf. Kst. sak 165/20, godkjenner areal- og byggesakssjef forslag til endringer i planforslag 5107 for Solberg (vist på kart sist datert 08.01.20), og planen legges ut til begrenset ettersyn.*

2. *De berørte parter varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-10.*

Planforslaget har vært utlagt til begrenset ettersyn i tidsrommet 18.01.21-16.02.21.

Følgende uttalelser er kommet inn etter offentlig ettersyn:

A: Offentlige myndigheter

- | | |
|---|----------|
| 1. Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen | 12.02.21 |
| 2. Statsforvaltaren i Rogaland | 19.01.21 |
| 3. Statens vegvesen, region Vest | 16.02.21 |
| 4. Fiskeridirektoratet | 27.01.21 |

B: Private og organisasjoner

Ingen innkomne private merknader.

De innkomne uttalelsene er vurdert og vedlagt.

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

RÅDMANNEN SIN VURDERING:

Forslag til reguleringsplan er behandlet i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven. Det foreligger ikke innsigelse fra fylkeskommune eller statlig fagmyndighet, og planen kan godkjennes av kommunestyret.

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

Rådmannens konkrete vurdering av planen er at den oppfyller hensikten den er utarbeidet for. Eier av eiendommen kunne ha bygd innenfor de rammer gjeldende plan legger, til tross for at bestemmelsene i denne planen begynner å bli utdaterte. Problemet oppstod når det ble snakk om utskilling av en separat tomt, som det per i dag ikke finnes avløpsløsning til.

Eiendommen er del av en plan som er eldre enn kommunedelplanen Eike/Kolnes/Skre som kom i 2012, hvor rekkefølgekravet om at arealer som ikke allerede ikke inngikk i reguleringsplaner ikke kan bebygges før det er opparbeidet nytt avløpsanlegg. Dette er fordi de eksisterende planene er innregnet i belastningen på det eksisterende nettet. Det som ikke er medregnet, er hvis eksisterende tomter begynner å bli delt, eller det bygges flermannsboliger på steder det i de eldre planene var påregnet eneboliger. Slike ting kan gi en merbelastning som ikke er dekning for i det eksisterende avløpsnett. Derav behovet for å detaljregulere eiendommen, med et rekkefølgekrav om at eiendom nr. 2 kun kan bebygges når det er opparbeidet nytt avløpsanlegg.

Det er allikevel en liten plan, og hvis hver eiendom med potensiale for deling begynner å detaljreguleres, vil kommunen lett miste oversikten over tilgang til tilstrekkelige lekearealer, friområder og lignende. Det er ikke tilrådelig at dette skjer. Det har vært en utvikling på Kolnes/Skre hvor det er laget små planer for å kunne bygge et eller to hus de siste årene, for eksempel 5074

Ramsli (2016) og 5061 Hasselbakken (2015). Dette er ikke en løsning som er god eller som kan anbefales på lang sikt. Den eneste løsningen som er holdbar på lengre sikt, er et nytt avløpsanlegg. Siden dette er avhengig av ny Eikjeveg, anbefaler Rådmannen at kommunen prioriterer å finne løsninger for veganlegget, eller vurderer om avløpsanlegget kan anlegges uten tilknytning til vegen.

Det er i denne gjennomgangen ikke foreslått endringer i planforslaget som betinger nytt offentlig ettersyn. På bakgrunn av det som er sagt over, vil rådmannen anbefale at planforslaget med tilhørende bestemmelser, datert 16.03.21, godkjennes.

Rådmannen i Karmøy, 16.03.21

Vibeke Vikse Johnsen

Sign.

SAMMENDRAG AV UTTALELSER, SAMT ADMINISTRATIV VURDERING

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

Offentlig ettersyn etter 1. gangsbehandling:

1. ROGALAND FYLKESKOMMUNE - REGIONALPLANAVDELINGEN

I regionalplanen er det forutsatt at det bør legges opp til fortetting av området, med minst 2 boliger/da. Foreslått plan legger isolert sett opp til en fortetting tilsvarende 1,1 boliger/da.

For og lettere kunne se de ulike interessene i sammenheng, vil det her være en fordel å se et større område under ett. Fylkesrådmannen gir derfor faglig råd om at omsøkt plan blir satt på vent. Regulering og utvikling av små områder som i denne saken, vil kunne legge uheldige føringer for utvikling av hele området.

Fylkesrådmannen har merket seg at bygning BF1 ligger delvis innenfor område vist som friområde i kommuneplanen. Fylkesrådmannen gir faglig råd om at BF1 i sin helhet blir lagt innenfor areal som er vist som byggesone i gjeldende kommuneplan.

Forslagstillers vurdering:

Har gjennomgått innsigelsen til fylke og justert byggegrense mot friområde til å være 4m dette betyr at vi nå nesten har samme avstand til sjøen som i eks. plan. (Vedlegg detaljforslag mot eksisterende)

Når det gjelder fortetting så er vi ikke enige i dette, over halve tomten er jo grønn og en kan ikke få flere boliger inn på dette gule område en 2 stk.

Når det gjelder lek så er vi også uenig, vi øker bare med en bolig så her burde det ikke være behov for å bygge en ny lekeplass.

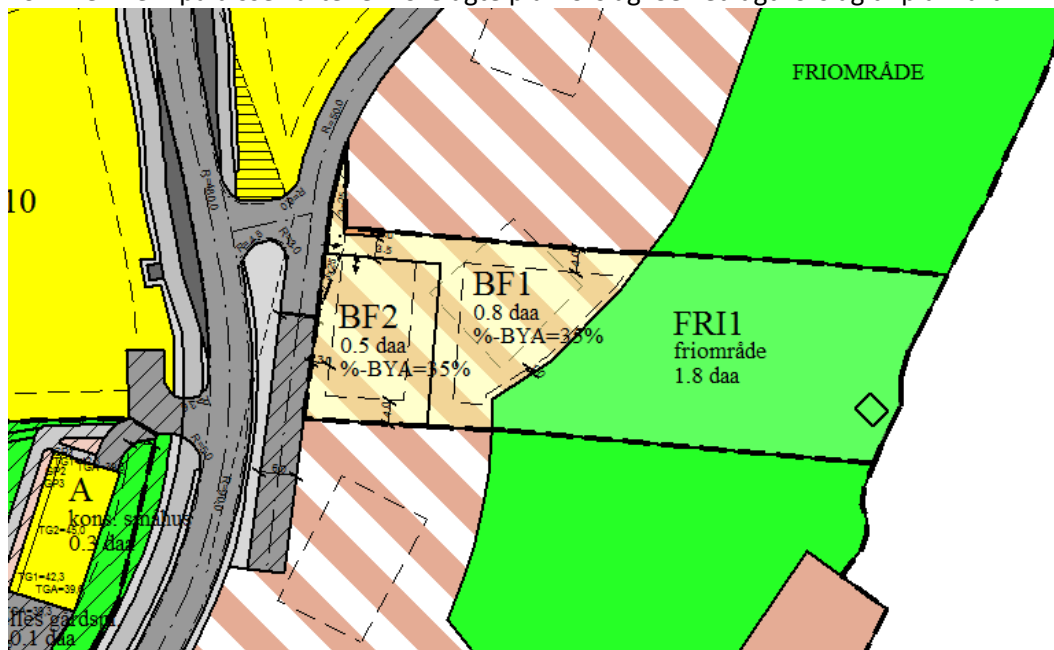
Vi mener også at det blir feil at vi skal regulere for alle andre pga. kunden ønsker å bygge et ekstra hus.

Areal- og byggesakssjef sin vurdering:

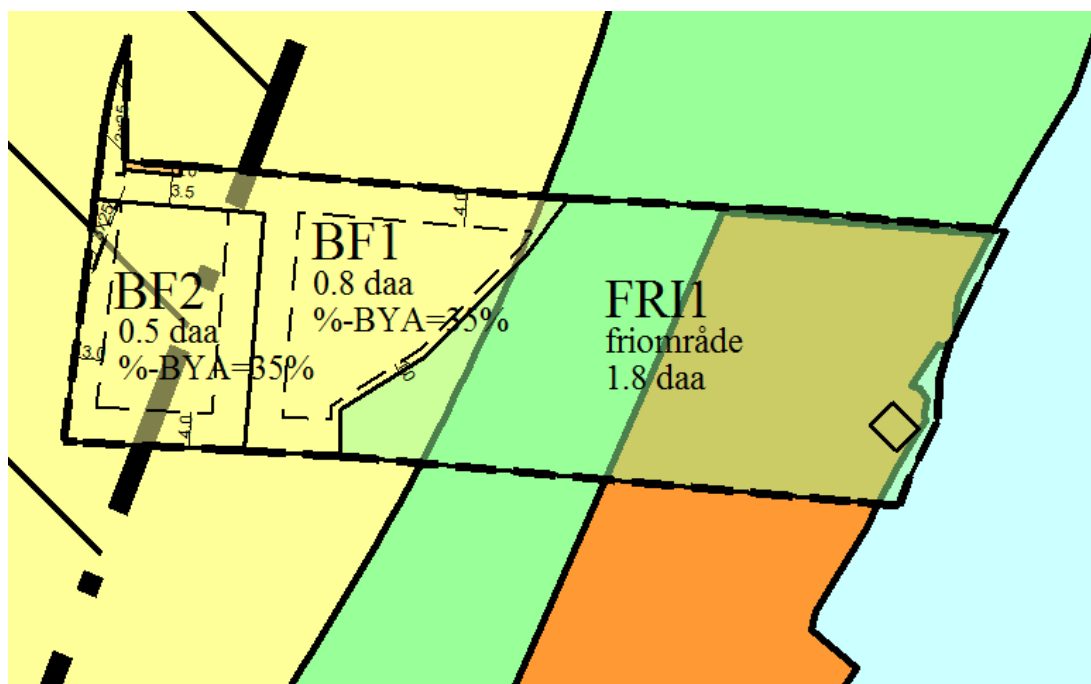
Når det kommer til tetthet har areal- og byggesakssjef vurdert dette i saksfremlegget.

Areal- og byggesakssjef viser til illustrasjonene under, som viser forslag til detaljreguleringsplan lagt over gjeldende reguleringsplan og kommuneplan, henholdsvis.

Planforslagets formålsgrenser følger formålsgrensen i gjeldende plan, og planlagt bebyggelse blir ikke liggende utenfor denne grensen. Byggegrensen flyttes lenger vest enn det som kommer frem på disse kartene i forelagte planforslag. Se vedlagt forslag til plankart.



I forhold til kommuneplanen viser det at byggeformålet kommer i underkant av 8 kvm inn på friområdet, men avgrensingen gjør at det samlet sett blir mindre boligareal enn det som planlegges ut i fra kommuneplanen. Planforslaget legger heller ikke opp til utbygging av naust i strandsonen, som kommuneplanen åpner for.



2. FYLKESMANNEN I ROGALAND (Statsforvaltaren i Rogaland)

Vi vurderer det som uheldig å åpne for så små planer, som gjør at en mister de helhetlige grepene og vurderingene i området. Planen oppfyller ikke krav til tetthet i ATP. Planen legger opp til 1,1 boliger/da som er under kravet om 2 boliger/da. Fylkesmannen gir faglig råd om at det vurderes en høyere tetthet og at planen ses på i en større sammenheng.

Reguleringsplan 540 har byggegrense mot sjø rundt eksisterende bygningskropp. Byggegrensen i planforslaget bryter med denne byggegrensen og er foreslått lagt nærmere regulert friområde og strandsonen. Dette gir en uheldig privatiserende virkning på friområdet og strandsonen som kommer i direkte konflikt med de hensyn plan- og bygningsloven § 1 – 8 skal ivareta. Fylkesmannen fremmer derfor **innsigelse** til foreslåtte byggegrense i planen. Innsigelsen kan løses dersom byggegrensen endres slik at den samsvarer med allerede avklart byggegrense.

Forslagstillers vurdering:

Se forslagstillers vurdering til uttale fra Rogaland fylkeskommune.

Areal- og byggesakssjef sin vurdering:

Se areal- og byggesakssjef sin vurdering i saksfremlegget.

3. STATENS VEGVESEN

Fylkesveg 4800 ligger ved planområdet. Statens vegvesen legger til grunn at drøftinger og avklaringer knyttet til trafiksikkerhet og framkommelighet på disse vegene skjer i dialog med de aktuelle vegmyndighetene – Rogaland fylkeskommune.

Viser til tidligere merknader. Statens vegvesen anser nå disse som ivaretatt i plan og planbestemmelser.

Forslagstillers vurdering:

Ingen kommentar.

Areal- og byggesakssjef sin vurdering:

Ingen ytterligere kommentar.

4. FISKERIDIREKTORATET

Vi kan ikke se at nevnte fiskeriinteresser i særlig negativ grad skal kunne påvirkes av framlagte planarbeider. Men for å unngå en bit-for-bit nedbygging som i økende grad forringer produktive gruntvannsområder og marint biologisk mangfold, må man i størst mulig grad unngå sprengning, mudring, utfylling, utlegg av masser, utslipp o.l. i/til sjø. For å unngå negative konsekvenser i størst mulig grad for det marine miljø, bør særlig omfattende og støyende arbeider, dersom de finnes nødvendige og kan tillates, foregå i høst/-vinterhalvåret, når livet i sjøen er mest i ro.

Forslagstillers vurdering:

Ingen kommentar.

Areal- og byggesakssjef sin vurdering:

Ingen ytterligere kommentar.

Begrenset ettersyn etter 2. gangsbehandling:

1. ROGALAND FYLKESKOMMUNE - REGIONALPLANAVIDDELINGEN

Byggeområder er flyttet lenger vest, minimum 4 meter fra grensen til friområdet. Fylkesrådmannen er positiv til at boligområde i sin helhet ligger innenfor område vist til formålet i kommuneplanen.

Fylkesrådmannen mener at utvikling og fortetting av området bør sees in en større sammenheng og gir faglig råd om at planen settes på vent.

Rådmannen sin vurdering:

Kommunen er klar over at det er en uheldig utvikling at det utarbeides små planer for en og to boliger, som ikke lett sees i sammenheng med de omkringliggende omgivelsene. I påvente av nytt avløpsanlegg er det få områder igjen å bygge på i området, og kommunen ønsker ikke å igangsette større planarbeider i området uten en konkret tidsramme for når ny veg og nytt avløpsanlegg kan opparbeides.

2. STATENS VEGVESEN

I/ved planområdet er det fylkesveg 4800. Statens vegvesen legger til grunn at drøftinger og avklaringer knyttet til trafikksikkerhet og framkommelighet på disse vegene skjer i dialog med de aktuelle vegmyndighetene – Rogaland fylkeskommune.

Vi har tidligere kommet med merknader til planen – viser til brev av 09.05.19
Disse merknadene er slik vi ser det nå innarbeidet i plankartet/planbestemmelsene.
Statens vegvesen har ikke ytterligere merknader til begrenset ettersyn av plan 5107.

Rådmannen sin vurdering:

Ingen ytterligere kommentar.

3. STATSFORVALTAREN I ROGALAND

Statsforvalteren har innsigelse til planen fordi den foreslåtte byggegrensen mot sjø kom nærmere regulert friområde og strandsonen enn allerede avklart byggegrense. Vi skrev at innsigelsen kunne løses dersom byggegrensen ble endret slik at den samsvarer med allerede avklart byggegrense.

Byggegrensen er nå flyttet lenger vest, minimum 4 meter fra formålsgrensen mellom boligformål og friområde og innsigelsen vår er imøtekommet og løst.

Rådmannen sin vurdering:

Ingen kommentarer.

4. FISKERIDIREKTORATET, REGION SØR

Verken eksisterende naust eller øvrige planformål vil medføre tiltak i, eller med virkning til, sjø. Fiskeridirektoratet har ingen ytterligere kommentarer.

Rådmannen sin vurdering:

Ingen kommentar.

Vedlegg:

planbeskrivelse

Planbestemmelser

plankart 5107

skisse for VA

støyrapport

PLANID5107 - Mulighetsvurdering SNITT av Skisse for situasjonsplan

PLANID5107 – Detaljeforslag mot eksisterende byggegrense

PLANID5107 - Skisse for Situasjonsplan

Kartlegging fremmede arter

Statsforvalteren trekker sin innsigelse til plan 5107 Solberg, Karmøy

Uttalelse fra Fiskeridirektoratet

Uttalelse fra Rogland fylkeskommune

Uttalelse fra Statens vegvesen



Sakshandsamar: Yvonne S. Løvseth

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
035/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	16.03.2021
	Kommunestyret	

Plan 4074 - Sluttbehandling - Kvednavik - Detaljregulering

Rådmannens framlegg til vedtak:

1. Kommunestyret vedtar detaljregulering 4074 for Kvednavika, Torvastad med tilhørende reguleringsbestemmelser (vist på kart sist datert 16.03.21), jf. plan- og bygningslovens § 12-12.
2. Planen kunngjøres og grunneiere og rettighetshavere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-12.

SAKSFREMLEGG

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

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

OVERORDNA PLANER:

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

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

EKSISTERENDE FORHOLD:

Reguleringsplan:

Planområdet er uregulert.

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

Annet (eksisterende bebyggelse mv.):

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

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

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

Vest for planområdet går en gassledning.

PLANFORSLAGET:

Generelt:

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

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

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

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

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

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

Se ellers vedlagt skisse til teknisk plan.

Barn og unge:

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

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

Barneskolen er Torvastad skole og kultursenter, 3,2 km fra planområdet. Dette er utenfor gåavstand. Det er innenfor det som regnes som en kortere sykkelavstand, men det er ikke anbefalt at barn sykler alene i trafikken før de er 10 – 12 år. I forelagte planforslag må de også krysse Torvastadvegen i Vikjå for å følge gang- og sykkelvegen videre sørover til skolen.

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

Folkehelse:

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

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

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

Naturmangfold:

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

Andre forhold:

Estetikk:

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

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

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

Økonomiske konsekvenser:

Detaljreguleringsplanen skal gjennomføres i privat regi. Det er ingen offentlige områder i planen som

skal overdras av kommunen for drift eller vedlikehold.

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

Avvik fra kommunale, regionale og statlige normer:

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

SAKSBEHANDLING:

Forslag til reguleringsplan ble behandlet av hovedutvalg teknisk og miljø 1.gang i møte den 03.11.21. – sak 126/20, og følgende vedtak ble fattet:

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

Planforslaget har vært utlagt til offentlig ettersyn i tidsrommet 19.11.20-15.01.21.

Følgende uttalelser er kommet inn etter offentlig ettersyn:

A: Offentlige myndigheter

- | | |
|---|----------|
| 1. Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen | 15.12.20 |
| 2. Statsforvaltaren i Rogaland | 15.01.21 |
| 3. Statens vegvesen, region Vest | 14.01.21 |
| 4. Fiskeridirektoratet | 07.01.21 |

B: Private og organisasjoner

Ingen private merknader.

De innkomne uttalelsene er vurdert og vedlagt.

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

Link til saksfremlegg til 1. gangsbehandling:

https://innsyn.karmoy.kommune.no/innsyn_karmoy/wfinnsyn.ashx?response=journalpost_detaljer&journalpostid=2013016384&

RÅDMANNEN SIN VURDERING:

Forslag til reguleringsplan er behandlet i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven. Det foreligger ikke innsigelse fra fylkeskommune eller statlig fagmyndighet, og planen kan godkjennes av kommunestyret.

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

Rådmannens konkrete vurdering av planen er den følger opp arealbruk avsatt i kommuneplanen. Målet om å få flere til å gå eller sykle oppnås ikke optimalt med bakgrunn i planforslagets geografiske plassering i kommunen. Det er imidlertid planlagt en sammenhengende gang- og sykkelveg fra Vikjå til Hålandsvegen som vil sikre en trygg forbindelse langs Storasundvegen.

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

Det er i denne gjennomgangen ikke foreslått endringer i planforslaget som betinger nytt offentlig ettersyn. På bakgrunn av det som er sagt over, vil rådmannen anbefale at planforslaget med tilhørende bestemmelser, datert 16.03.21, godkjennes.

Rådmann i Karmøy, 01.03.2021

Vibeke Vikse Johnsen
sign.

SAMMENDRAG AV UTTALELSER, SAMT ADMINISTRATIV VURDERING

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

1. ROGALAND FYLKESKOMMUNE - REGIONALPLANAVDELINGEN

Planområdet ligger forholdsvis usentralt til med stor avstand til daglige funksjoner.

Kommunen vurderer at forelagt plan ligger på grensen til å være for langt unna til at sykkel er et reelt alternativ til bil, og med hovedveier som mangler tilrettelegging for sykkel og gange på deler av de aktuelle strekningene. Både lokale-, regionale- og nasjonale mål sikter til at flere skal bruke kollektiv, sykkel og gange til aktiviteter som jobb, skole og korte turer i nabolaget. Det er uheldig at det legges opp til en plan som gir dårlig måloppnåelse på dette.

Planen er i tråd med kommuneplanen og fylkesrådmannen vil ikke motsette seg en slik utvikling her, men ber kommunen vurdere om dette er en ønskelig utvikling for område.

Planforslaget legger opp til at adkomstveien vil komme 3 meter inn på friområdet. Fylkesrådmannen vurderer dette som uheldig og ber om at det vurderes en løsning hvor dette unngås.

Det legges opp til en etablering av en turveg gjennom planområdet som erstatning for eksisterende sti. Dette vil sikre tilgjengeligheten til friluftsområdet nord for planen.

Forslagstillers vurdering:

Viser til kommentarer gitt til merknad fra Statsforvaltaren i Rogaland.

Rådmannen sin vurdering:

Ulike løsninger har vært vurdert for veitraseen. En del av problemstillingen har vært at dersom en flytter veitraseen helt ut av friområdet, kommer den inn på eksisterende boligs tun. Siden traseen også er adkomst til et større offentlig friområde nord for planområdet, har en ikke ønske om at folk skal føle at de går gjennom noens hage. Når det pekes på privatisering gjennom tilkomsten til naustet, bør en også se på privatisering av adkomsten til friområdet. Når de ulike løsningene ble vurdert, ble allmennhetens tilkomst til friområde i nord veid tyngre

enn at veien de skal bruke kommer noen meter inn på friområdet ved stranden.

Se ellers saksfremlegget og kommentar til merknad fra Statsforvaltaren i Rogaland.

2. STATSFORVALTAREN I ROGALAND

Ber kommunen vurdere om det er ønskelig å legge til rette for boliger i et området som forutsetter bilbruk. Det er ikke i tråd med overordnede regionale og statlige målsetninger. Planområdet ligger innenfor 100 meters beltet til sjø. Statsforvaltaren savner en vurdering av kvalitetene til dette området for allmennheten.

Statsforvaltaren gir faglig råd om å ta ut den delen av bestemmelser som åpner for at vei ned til naust kan asfalteres. Videre bes det om at veg som kommer 3 meter inn på friområdet vurderes alternative løsninger for.

Statsforvaltaren mener det mangler en vurdering av konsekvenser eventuelle bølgepåslag kan få for planområdet. Eventuelle avbøtende tiltak bør innarbeides i planen.

Forslagstillers vurdering:

- Ber kommunen vurdere om de ønsker å legge til rette for en utvikling i dette området da nye boliger vil forutsette bilbruk.

Vår kommentar: Med tanke på antall nye boliger i området så er planene i samsvar med gjeldende kommuneplanen. Vi forutsetter at kommunen følger opp sine egne planer.

- Savner en vurdering av kvaliteten på området som er tilgjengelig for allmenheten i strandsonen.

Vår kommentar: Kan ikke se at det er nødvendig da en ikke kan se at kvaliteten ikke står på spill slik planen er utformet.

- Uheldig at nauststørrelsen er større enn hva kommuneplanen åpner opp for.

Vår kommentar: Ønske om å sikre dagens bruk ved ev. brann o.l.

- Faglig råd om at planen ikke åpner opp for asfaltering av veg ned til naust pga. privatisering.

Vår kommentar: Kan ikke se at asfaltering har privatiserende virkning. Ønsker å beholde dette pga. vedlikehold.

- Negativ til at deler av vegformål kommer 3 meter inn i friområdet jf. gjeldende kommuneplan.

Vår kommentar: Dette skyldes at vegformålet skal gå klar eksisterende boligeiendom slik at dagens bruk ikke endres for denne. Da tilkomstvegen i tillegg vil tjene som tilkomstveg ut i friområdet for allmenheten kan vi ikke se at tiltaket strider mot kommuneplanen.

- Kan ikke se at bølgepåvirkning er vurdert i planene og ev. avbøtende tiltak er vurdert.

Vår kommentar: Vi kan ikke se at dette mangler og viser til punkt 4.1.1. i ROS-analysen s. 10.

Rådmannen sin vurdering:

Friområdet ned mot sjøen bevares med unntak av areal som må brukes til adkomst.

Adkomsten vil også sikre adkomst til de større friområdene nord for planområdet, som er hovedårsaken til at friområdet ligger som det gjør i kommuneplanen. I tillegg til å sikre at strandarealet ikke bygges ned. Når det gjelder areal som blir brukt til boliger, er dette avsatt til bolig i kommuneplanen. Arealbruken er derfor avklart på et høyere nivå i planleggingen.

Siden naust og båtplass allerede er etablert på stedet, kan ikke Rådmannen se at det vil spille noen rolle om veien ned til naustet er asfaltert eller gruset. En kan også snu påstanden om at asfalt på en slik vei er privatiserende og si at et fast underlag som asfalt kan sikre at for

eksempel rullestolbrukere får adkomst til strandarealet.

Rådmannen viser ellers til kommentarer fra forslagstillers.

3. **STATENS VEGVESEN**

Statens vegvesen har ikke merknader til plan 4074 Kvednavika, Torvastad.

Forslagstillers vurdering:

Ingen kommentar.

Rådmannen sin vurdering:

Ingen kommentar.

4. **FISKERIDIREKTORATET REGION SØR**

Fiskeridirektoratet viser til at §§ 8, 25 og 33 gjelder det eksisterende naustet med tilhørende anlegg for båt, og eventuelle mindre tiltak i forbindelse med dette. Tiltak i sjø vil være søknadspliktig etter andre regelverk enn plan- og bygningsloven. På ovennevnte bakgrunn har ikke Fiskeridirektoratet ytterligere innspill eller merknader til planarbeidet.

Forslagstillers vurdering:

Ingen kommentar.

Rådmannen sin vurdering:

Ingen kommentar.

Vedlegg:

oversiktskart

Vedlegg B-Utsnitt kommuneplan_1000

Vedlegg C-(2av2)-Eksisterende reguleringsplan-436 Osnesgavlen-plankart
4074- plankart

Planbestemmelser

Planbeskrivelse

Vedlegg J-ROS-analyse_rev

Vedlegg E1-Illustrasjonsplan ny bebyggelse_500_rev2

Vedlegg E2-Illustrasjonssnitt_200_rev3

Vedlegg E3-Panorama naustområde fra sør

Vedlegg E4-Panorama naustområde fra øst

Vedlegg E5-Tursti_trasé_rev

Vedlegg E6-Skisseprosjekt BFS2
Vedlegg G-Skisse teknisk plan_rev3
Vedlegg H1-Avtale om vegrett for 140_200_271_272
Vedlegg H2-Vegrett for 140_80
Vedlegg I-Gassledning
Vedlegg K-Brannvannsdekning



KARMØY KOMMUNE

Dato:
05.03.2021
Arkivsak-ID.:
21/1783
JournalpostID:
21/12284

Sakshandsamar: Elin Davidsen

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
036/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	16.03.2021

Samlesak for spørsmål