



Innkalling

Utvalg:	Hovedutvalg teknisk og miljø
Møtested:	Teams
Dato:	13.04.2021
Tid:	Kl. 19:00 – Merk tiden!

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.

Det blir befarng i forbindelse med følgende saker:

Sak 39/21

Vedtak i klagesak - Dispensasjon - avkjørsel - gnr. 88 bnr. 45 - Helganesvegen 3
Oppmøte ved Vågevegen 1 – innenfor tidsrommet kl. 1530-1550

Sak 40/21

Vedtak i klagesak - Retting av ulovlige tiltak - gnr. 65 bnr. 13 - Fridtjof Nansens veg 63C
Oppmøte ved Fridtjof Nansens veg 63 C - innenfor tidsrommet kl. 1605-1625

Sak 41/21

Vedtak i klagesak - Nybygg tomannsbolig - gnr. 8 bnr. 23 - Tangen
Oppmøte ved Vestre Veaveg 89, innenfor tidsrommet kl. 1640-1700

Sak 48/21

Plan 2037 - 2. Kloakkrenseanlegg, Tjøsvoll vest. Endring av reguleringsbestemmelsene
Oppmøte ved Årabrotvegen 28 – innenfor tidsrommet kl. 1700-1720

Sak 42/21

Vedtak i klagesak - Nybygg fritidsbolig, fylling i sjø, kai, bølgebryter og legging av ledninger - gnr. 41 bnr. 2 - Risdalvegen 12
Oppmøte ved Grødheimvegen 48 – innenfor tidsrommet kl. 1745-1805

Saksliste

Sak nr.	Sakstittel
037/21	SMIL strategi - Perioden 2021 -2024
038/21	Revidert strategi for tilsyn og ulovlighetsoppfølring
039/21	Vedtak i klagesak - Dispensasjon - avkjørsel - gnr. 88 bnr. 45 - Helganesvegen 3
040/21	Vedtak i klagesak - Retting av ulovlige tiltak - gnr. 65 bnr. 13 - Fridtjof Nansens veg 63C
041/21	Vedtak i klagesak - Nybygg tomannsbolig - gnr. 8 bnr. 23 - Tangen
042/21	Vedtak i klagesak - Nybygg fritidsbolig, fylling i sjø, kai, bølgebryter og legging av ledninger - gnr. 41 bnr. 2 - Risdalvegen 12
043/21	Gnr. 90 bnr. 3 - Fiskåen, avslag dispensasjon, kårbolig (bolighus nr. 2) - klagebehandling
044/21	Gnr. 21 bnr. 17 - riving og nybygg enebolig og garasje - Stavagarden - klagebehandling
045/21	Vedtak i klagesak - Midlertidig bruksendring - gnr. 5 bnr. 452 - Bleikmyrvegen 12
046/21	Vedtak i klagesak - Riving og gjenoppbygging enebolig - gnr. 3 bnr. 203 - Nesvegen
047/21	Plan for overvannshåndtering
048/21	Plan 2037 - 2. Kloakkrenseanlegg, Tjøsvoll vest. Endring av reguleringsbestemmelsene
049/21	Samlesak for spørsmål

<Kopervik>, 29.03.2021

Rune Midtun
leder



Sakshandsamar: Britt Johnsen Pedersen

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
037/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	13.04.2021

SMIL strategi - Perioden 2021 -2024

Rådmannens forslag til vedtak:

Saksutredning

Bakgrunn for saken

Kommunene har ansvar for forvaltning av flere økonomiske virkemidler under Landbrukets utviklingsfond (LUF). Disse midlene er knyttet til følgende forskrifter; Forskrift om spesielle miljøtiltak i jordbruket (SMIL) og Forskrift om tilskudd til nærings- og miljøtiltak i skogbruket (NMSK). Disse to ordningene behandles separat i kommunene.

Midlene som er knyttet til forskriftene skal i utgangspunktet fordeles hovedsakelig på grunnlag av kommunenes flerårige strategiplaner. Dette er strategiplanen for SMIL midlene. Viser til fremlagt SMIL strategi for 2021 – 2024. Denne strategien skal gjelde både for Karmøy og Bokn kommune, siden vi siden 2018 har hatt en felles landbruksforvaltning

I brev fra Statsforvalteren i Rogaland den 06.01.21 fikk kommunene Karmøy og Bokn 210 000,- i SMIL midler til fordeling og 100 000,- til dreneringstiltak i 2021. Midlene er fordelt fra Statsforvalteren med bakgrunn i innsendt aktivitetsbudsjett, historiske tall, arealgrunnlag og antall bruk i kommunen. I 2020 fikk Karmøy og Bokn tildelt 400 000,- i SMIL midler og 400 000,- i dreneringstilskudd. På grunn av høyt aktivitetsnivå og målretta bruk, ble kommunene tildelt ytterligere 150 000,- i SMIL midler i 2020. Kommunene skal gi Statsforvalteren tilbakemelding om foreløpig bruk og forventet behov for resten av året. Dersom kommunene på høsten har midler igjen som ikke vil bli brukt i løpet av året, vil disse midlene bli trukket tilbake og omfordelt til andre kommuner. Dette gir kommunen mulighet til å søke om midler dersom det skulle dukke opp gode søknader/prosjekter mot slutten av året.

Karmøy kommune har utarbeidet og gjennomført en prosess knyttet til «SMIL strategi 2021 – 2024». Dokumentet følger saken og Hovedutvalg teknisk og miljø inviteres til å vedta denne.

Ved fornyelsen av «SMIL strategi 2021 – 2024» har det vært mulighet for parter innenfor kultur, miljø

og fagorganisasjoner (bondelag og bonde- og småbrukarlag) å komme med innspill. Det har vært flere møter med de aktuelle aktørene i løpet av februar 2021. Statsforvalteren har også kommet med innspill i løpet av prosessen.

Lista over prioriterte tiltak og satsingsområder valgte partene å beholde som i tidligere strategier med noen små justeringer. Bakgrunnen for dette er at en ser positive virkninger av tiltak som tidligere har fått SMIL midler, både innfor skjøtsel av kulturlandskap og hindring av landbruksforurensning.

Noen sentrale punkt i strategien er:

- Søknadsfrist fram til 31. september
- Gruppen bestående av saksbehandler og rådgiver landbruk avgjør søknader og fordeler midler
- Prioriterte områder er: kulturlandskapstiltak, forurensningstiltak og planleggingstiltak

Vedlegg:

SMIL strategi 2021-2024



Sakshandsamar: Runar Lunde

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
038/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	13.04.2021
	Formannskapet	
	Kommunestyret	

Revidert strategi for tilsyn og ulovlighetsoppfølging

1. Kommunestyret ber rådmannen opprette 2 stillingshemler til «Byggesaksbehandling og eierseksjonering». Stillingene skal brukes til å ivareta tilsyn og ulovlighetsoppfølging, jf. kap. 25 og 32 i plan- og bygningsloven.
Alle tallmessige endringer i budsjettet for 2021 legges inn i tjenesteområde 11 Forvaltning. Økte driftsutgifter dekkes fullt ut inn av økte driftsinntekter, og budsjetttrammen for tjenesteområde 11 Forvaltning i budsjettskjema 1B (bevilgninger drift) blir derfor uendret.
2. Kommunestyret tar revidert strategi for tilsyn og ulovlighetsoppfølging til orientering.

Saksutredning

Bakgrunn for saken

I kommunestyret 19.10.20 ble det oversendt følgende forslag til formannskapet uten realitetsbehandling:

«Med bakgrunn i sak 20/26179 ber kommunestyret rådmannen komme med forslag om en revidert strategi for tilsyn og tilsyn og ulovlighetsoppfølging og at det følges opp i budsjett- og økonomiplan.»

Kommunen fikk i den anledning opprettet en midlertidig prosjektstilling. Kostnadene til prosjektstillingen var innenfor budsjetterte rammer. Denne stillingen skulle i perioden okt. 2020 – feb. 2021 kartlegge antall ulovligheter etter plan- og bygningsloven i Karmøy kommune. Foreløpig resultat viser at Karmøy kommune har et stort antall ulovligheter i ulike alvorlighetsgrader.

Saks- og faktaopplysninger

Tilsyn og ulovlighetsoppfølging følger av kapittel 25 og 32 i plan- og bygningsloven. Kommunen har plikt til å føre tilsyn i byggesaker og skal føre tilsyn i slikt omfang at den kan avdekke regelbrudd. Videre har kommunen plikt til å forfølge ulovligheter, men er overtredelsen av mindre betydning kan kommunen avstå fra å forfølge ulovligheten.

Tilsyn og ulovlighetsoppfølging er en del av kostrafunksjon 302 «Byggesaksbehandling og eierseksjonering». I gjeldende gebyrregulativ for Karmøy kommune blir tilsyn og ulovlighetsoppfølging finansiert av en fast andel av gebyrene til innkomne byggesaker.

Per dags dato er det 1,8 årsverk som nyttes til tilsyn og ulovlighetsoppfølging etter plan- og bygningsloven.

Metodikken kartleggingen ble utført på kalles kartlegging av «hvite bygg». Ved jevne mellomrom bestiller Karmøy kommune ortofoto/flyfoto av Statens kartverk som tar bilder av hele kommunen. Sist var i 2017, og neste vil skje i 2021. Når arealene blir fotografert blir det samtidig utført målinger som registrerer endringer i terrenget, eksempelvis dersom et nytt bygg er oppført.

Disse endringene kobles opp mot kommunens database som gir beskjed om bygget er godkjent eller ikke. Dette er en automatisk prosess, og dersom bygget ikke er registrert som godkjent vil dette bli markert med en hvit firkant i kartet, som kalles «hvite bygg».

Et hvitt bygg indikerer at bygget ikke er meldt inn til kommunen, og dermed ikke godkjent. Et hvitt bygg betyr imidlertid ikke at det er ulovlig. Det kan i noen tilfeller være at kommunen har glemt å registrere bygget, eller det kan være rester av ruiner. Det kan også i mange tilfeller bety at bygget er unntatt søknadsplikt, men er glemt å melde inn til kommunen.

Kommunen har ca. 8100 «hvite bygg» spredt rundt i kommunen. En antar at dette tallet blir noe høyere når fotografering 2021 er ferdigstilt (blir tilgjengelig feb. 2022). Av disse 8100 «hvite byggene» har kommunen til nå kartlagt 1310. Av disse var 1050 ulovlige etter plan- og bygningsloven. Det betyr at det er i overkant av 80 % av alle «hvite bygg», eller rundt 6500 tiltak som mangler nødvendige tillatelser i Karmøy kommune.

Kartleggingen har avdekket at det er stor variasjon i ulovlighetene. Dette har for eksempel vist seg å være boder, terrasser, hagestuer og basseng, men det er også funnet bygg som er oppført i sårbart område, og mye befinner seg i strandsonen til hinder for allemannsretten. Det er også funnet boliger som ikke er byggesøkt. Selv om det er en betydelig mengde av ulovligheter vil flere av disse befinne seg i det som kommunen anser som «av mindre betydning» som kommunen kan avstå fra å forfølge.

I henhold til strategiplanen for 2021-2022 er det lagt opp til 3 prioriteringsområder i forbindelse med ulovlighetssaker.

1. prioritet.

- Forhold som kan medføre fare for liv og helse og miljø eller få samfunnsmessige konsekvenser.
- Brannfarlige bygg, konstruksjoner og anlegg som må sikres.
- Ulovlige tiltak i strandsonen som anses som brudd på allmenne interesser.

2. prioritet.

- Ulovlige tiltak på vernede bygg
- Nybygg
- Ulovlig arbeid/ulovlige tiltak som er under oppføring
- Oppfølging av eksisterende ulovligheter
- Øvrige ulovlige tiltak i strandsonen

- Etterfølge ulovlig anlagte fyllinger/ deponier med urene masser
- Avfall og avfallsplan/håndtering og sortering av avfall
- Ulovlig bruksendringer (eksempelvis fritidsbolig som nyttes til helårsbolig).

3. prioritet.

- Ulovlig oppførte terrasser, påbygg, boder, levegger og lignende
- Ulovlig bruk kan være bygninger uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, eller at bruken med tiden er endret uten at det er søkt om bruksendring som for eksempel:
 - innredning av kjellerbod til kjellerstue
 - innredning av redskapsbod/naust
 - del av hovedhuset tas i bruk som garasje

Kartleggingen viser at ca. 50 % av alle «hvite bygg» havner inn under prioriteringsområde 1 og 2. Hovedregelen er at alle ulovligheter skal forfølges, jf. pbl § 32-1, men kommunen trenger ikke å forfølge mindre overtredelser. Vurderingen av hva som utgjør overtredelser av mindre betydning tilhører kommunens forvaltningsskjønn og en slik beslutning kan ikke påklages.

Felles for mange av ulovlighetene er at de er avhengig av dispensasjoner. Flere av sakene er også tiltak som kommunen tidligere har gitt avslag på, men som likevel er oppført i ettertid. Kommunen har allerede registrert økt pågang som følge av kartleggingen. Det å være synlig ute på befaringer har hatt en stor effekt. Det er imidlertid ikke nødvendige ressurser til å følge opp sakene ytterligere foruten kartleggingen som er gjort.

Dersom alle tiltakene ble omsøkt ville det representere et gebyrgrunnlag på rundt 60-70 millioner kroner.

Utover de 6500 tiltakene er det også et stort antall av ulovligheter som ikke kan registreres etter samme metodikk. Det reelle tallet vil derfor være noe høyere enn 6500. Det er eksempelvis registrert et stort antall flytebrygger, terrenginngrep, veger og lignende som er ulovlig oppført. I tillegg er det et stort antall av ulovlige bruksendringer, eksempelvis fritidsbolig som blir benyttet til bolig.

Det siste eksempelet er en ressurskrevende sak å følge opp for kommunen. Resultatet av en slik sak vil i mange tilfeller bety at bygget blir bruksendret til bolig og boligen da vil måtte foreta nødvendige tiltak for å kvalifisere til en helårsbolig. Korrekte avgifter, gebyrer og eiendomsskatt vil bli oppdatert når bygget er godkjent bruksendret i matrikkelen.

Det kan i noen tilfeller også bety at brukeren er nødt til å finne seg et annet sted å bo siden boligen ikke innehar de nødvendige kvalitetene, eller er plassert i et område som ikke egner seg til helårsbolig. Imidlertid kan det være til en samfunnsmessig gevinst ved å sørge for at innbyggere bor i lovlige boliger som tilfredsstiller nødvendige krav til opphold.

Dersom en innbygger bor i en fritidsbolig vil brukeren fremdeles ha rett på f.eks. helsetjenester, noe som ofte vil medføre lang reiserute, dårlige veger og forbindelse for øvrig. I mange tilfeller må derfor fritidsboligene få kvalitetsmessige oppgraderinger både på bygning og infrastruktur, ellers så må innbyggeren finne seg et annet sted å bo. Sistnevnte kan i mange tilfeller være vanskelig, men samfunnet sådan vil være tjent med at alle bor på en plass som oppfyller kriteriene til et godt bomiljø.

Det kan i mange tilfeller også være at det er en innbygger i en annen kommune som i praksis benytter fritidsboligen i Karmøy kommune som en helårsbolig. På den måten mister kommunen inntekter som en ellers ville fått dersom brukeren hadde bostedsadresse i Karmøy kommune. Det er derfor viktig at ulovlig bruksendringer blir fulgt opp av kommunens. Slike bruksendringer derfor er justert opp til prioritetsområde 2 (tidligere 3), jf. vedlagt Strategiplan 2021-2022.

Dersom kommunen har mistanke om ulovlig bruk vil eieren av fritidsboligen få tilsendt et

forhåndsvarsel hvor det gis anledning til å uttale seg innen en frist på 3 uker. Eierne må i den anledning dokumentere at fritidsboligen ikke blir brukt som helårsbolig. Dersom mistanken blir styrket kan kommunen iverksette pålegg om retting og stans. I den anledning har kommunen verktøy som innebærer tvangsmulkt eller forelegg.

Denne rutinen er hjemlet plan- og bygningsloven og fremgangsmåten er tilsvarende i alle ulovlighetssaker uavhengig av tiltak. Kommunen bruker mye ressurser på å veilede tiltakshaver/eier på hva h*n må gjøre for å komme seg videre i saken og det er derfor helt sentralt i fremgangsmåten til Karmøy kommune at dialogen mellom kommunen og tiltakshaver oppleves som god og konstruktiv. Det er likevel dessverre slik at i enkelte saker må kommunen bruke alle nødvendige verktøy for å forfølge ulovlighetene slik at tiltakene blir rette opp i.

I henhold til plan- og bygningsloven § 32-8 har kommunen anledning til å ilegge overtredelsesgebyr til de ansvarlige for brudd på plan- og bygningsloven. Gebyret tilfaller kommunen og kan gis opp til 200 000,- avhengig av alvorlighetsgrad. I utgangspunktet bør kommunen vurdere overtredelsesgebyr inntil 10 000 for tiltak som i det vesentlige er i overenstemmelse med gjeldende regelverk, inntil 50 000 der det ikke er i vesentlig samsvar, eller opptil 200 000 der tiltaket f.eks. medfører uopprettelig skade. Eksempel på det er tiltak i strandsonen som ikke lar seg tilbakeføre.

Verktøyet ble innarbeidet i 2008 og har ikke tilbakevirkende kraft dersom tiltaket ble oppført før 2008. Karmøy kommune har ikke hatt praksis med å ilegge overtredelsesgebyr, men det er i hovedsak på grunn av manglende ressurser til å følge dette opp. Gebyret er utenfor selvkostprinsippet og vil tilfalle kommunen i sin helhet. Det er vanskelig å estimere hvor stor sum som kan komme som følge av overtredelsesgebyr, men at tallet er ett 8 sifret tall er sannsynlig.

Økonomiske konsekvenser

Resultatet viser at det er overveldende stort antall ulovligheter i Karmøy kommune. Dette vil medføre at øvrige innbyggere må betale høyere byggesaksgebyrer til fordel av de som ikke har fått nødvendige tillatelser. Ved å intensivere tilsyn og ulovlighetsoppfølging etter plan- og bygningsloven vil et stort antall ulovligheter kunne følges opp, og som resultat vil mange få godkjent tiltaket sitt etter nødvendige justeringer, ellers så vil det bli gitt avslag. Begge tilfellene vil gebyr i sin helhet bli fakturert. Videre vil enkelte tilfeller være såpass alvorlig at kommunen krever å få tiltaket fjernet. I slike tilfeller har kommunen verktøy til å fakturere tvangsmulkt eller dagsbøter, eller å fjerne tiltaket på eiers regning.

Fellers for alle tiltak er at kommunen har anledning til å fakturere overtredelsesgebyr i ulike størrelser. Kommunen bruker skjønn i sin utøvelse, og dersom tiltaket viser seg å være en misforståelse så kan kommunen unnlate å bruke dette verktøyet. En vil likevel anta at en god del vil få overtredelsesgebyr i tillegg til byggesaksgebyr for tiltaket.

Rådmannen foreslår opprettelse av 2 hjemler til å følge opp ulovlighetene. Disse vil i sin helhet bli finansiert av saksmengden som blir generert. Det vil si at det vil bli økt volum av byggesaker som vil dekke kostnaden. En antar også på sikt at dette vil gi en effekt som medfører at flere velge å søke om sitt tiltak. Dette vil medføre økt volum som kan resultere i lavere gebyrer for øvrige innbyggere i Karmøy kommune.

Omfanget til kostnader og inntekter knyttet til to stillingshjemler vil i se slik ut:

Lønnsutgifter og sosiale kostnader: 1 536 000,-

Direkte og indirekte kostnader: 293 000,-

Sum 1 829 000,-

Inntekter som følge av økt volum/saksmengde: 1 829 000,-

Rådmannens konklusjon

Karmøy kommune har et stort antall eiendommer som innehar ulovligheter etter plan- og bygningsloven. Dette kan være ulovlig oppførte bygninger, terrengarbeid, massedeponier, bruksendringer eller brudd på allmenne interesser langs sjø for å nevne noen. Dagens ressurser medfører at kommunen ikke har de nødvendige ressursene til å følge opp sakene. Karmøy kommune er ikke alene om dette, og det finnes flere eksempler på andre kommuner som er i tilsvarende situasjon. Karmøy kommune har derimot en fordel ved at kommunen allerede innehar gode verktøy til å avdekke ulovlighetene og er kommet langt i prosessen med kartlegging av ulovligheter etter plan- og bygningsloven.

Intensivering av tilsyn og ulovlighetsoppfølging vil medføre økt trykk på klagesaksbehandling og dernest stor økning av saker som skal behandles i hovedutvalg teknisk og miljø. Enkelte saker vil skape medieomtale og kan oppleves som en belastning for både administrasjonen og medlemmer i det politiske utvalget. Det er derfor viktig at vi oppnår en preventiv virkning ved at Karmøy kommune sender et tydelig signal om at det skal svare seg å følge lovverk og regelverk før en igangsetter sitt tiltak. Det er allerede registrert flere svært alvorlige saker i sårbare områder som kommunen er nødt til å følge opp, men som av kapasitetsutfordringer ikke klarer å følge opp.

I forbindelse med avdekking av en ulovlighetssak vil tiltakshaver få mulighet til å få godkjent sitt tiltak gjennom en ordinær byggesaksbehandling. Dersom tiltakshaver får godkjent sitt tiltak vil saken bli avsluttet fra kommunens side, alternativt dersom tiltakshaver får avslag vil ulovlighetsoppfølgingen fortsette. Saksbehandler for ulovlighetssaken skal ikke behandle byggesøknaden i samme sak og må derfor overføres til ny saksbehandler. Derfor må det ansettes 2 årsverk som begge kan være saksbehandler for ulovlighetssakene, men også saksbehandler for byggesøknadene som vil komme inn som følge av ulovlighetssakene. Dette på bakgrunn av at det ikke er kapasitet til å ta imot en stor økning av saksmengde på ca. 15 % til øvrige saksbehandlere.

Rådmannen anbefaler derfor at det ansettes 2 årsverk innenfor «Byggesaksbehandling og eierseksjonering» som skal jobbe med tilsyn og ulovlighetsoppfølging etter plan- og bygningsloven.

Årsverkene vil bli finansiert som følge av arbeidet som genereres som følge av økt volum iht. selvkostprinsippet.

Vedlegg:

Strategiplan 2021-2022



Sakshandsamar: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
029/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	16.03.2021
039/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	13.04.2021

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.

Hovedutvalg teknisk og miljø 16.03.2021:

Behandling:

Forslag til vedtak sak HTM 29/21, foreslått av Ragnar Vikshåland, Senterpartiet

Saken utsettes for befarng

Vikshålands usettelsesforslag enstemmig vedtatt.

HTM- 029/21 Vedtak:

Saken utsettes for befarng.

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 regulerede 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 trafiksikkerhetsmessige 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 «Ressurssenteret» 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 regulerte 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.

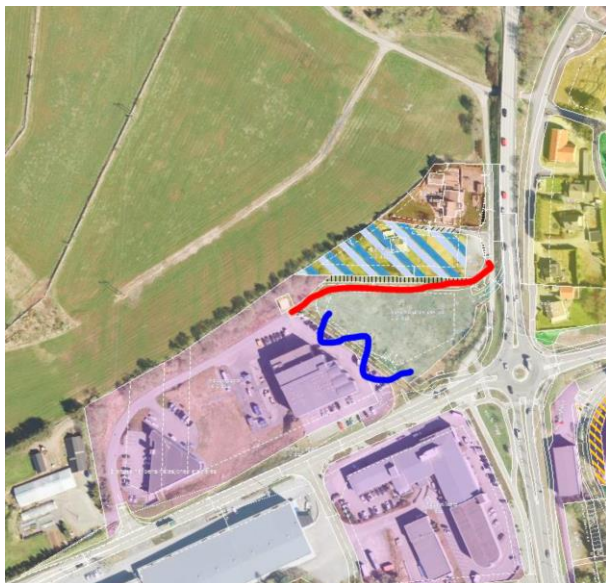
Det stemmer at veg ble lagt noe om og mindre trafikksikkerhetstiltak gjennomført som et krav i forrige dispensasjon (ved undergangen mot Nygårdsvegen), men dette er tiltak som ligger utenfor planområdet. Reguleringsplan viser at dagens kommunale vegtrase, særlig del skal stenges mot Helganesvegen og 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 tomta 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 aksen 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: Birthe Smistad

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
028/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	16.03.2021
040/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	13.04.2021

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.

Hovedutvalg teknisk og miljø 16.03.2021:

Behandling:

Forslag til vedtak i sak HTM 28/1, foreslått av Robin Hult, Arbeiderpartiet
Saken utsettes for befarng

Davidsen (H) stilte spørsmål vedrørende sin habilitet. Hun fratrådte under habilitetsvurderingen.
8 representanter til stede.

Davidsen entemmig erklært habil, jf. fvl. § 6.2.

Davidsen tiltrådte. 9 representanter til stede.

Hults utsettelsesforslag enstemmig vedtatt.

HTM- 028/21 Vedtak:

Saken utsettes for befarng

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 befarig 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 pb1 § 1-8 første ledd tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Disse hensynene skal ikke bli skadelidende om dispensasjon gis. Strandsonen er definert som område av nasjonal verdi. Karmøy kommune er blant de kystkommuner i Rogaland med stort press på arealene. 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 billedokumentasjon 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 strandsonen 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 befarings og man kan ikke se hvordan en felles befarings 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: Birthe Smistad

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
026/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	16.03.2021
041/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	13.04.2021

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.

Hovedutvalg teknisk og miljø 16.03.2021:

Behandling:

Forslag til vedtak i sak HTM 26/21, foreslått av Trygve Hagland, Karmøylista
Saken utsttes for befaring.

Haglands utsettelsesforslag enstemmig vedtatt.

HTM- 026/21 Vedtak:

Saken utsttes for befaring.

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 avslag fremstår som urimelig.»

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 vanskeliggjort.

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
030/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	16.03.2021
042/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	13.04.2021

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.

Hovedutvalg teknisk og miljø 16.03.2021:

Behandling:

Forslag til vedtak sak HTM 30/21, foreslått av Ragnar Vikshåland, Senterpartiet
Saken utsettes for befaring.

Vikshålands utsettelsesforslag enstemmig vedtatt.

HTM- 030/21 Vedtak:

Saken utsettes for befaring.

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 allmenhetens 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. Dermed 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 uttalelser 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 forurensingsloven.

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 ubebygget 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 sjø siden.

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: Helge Hustoft

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
043/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	13.04.2021

Gnr. 90 bnr. 3 - Fiskåen, avslag dispensasjon, kårbolig (bolighus nr. 2) - klagebehandling

Forslag til vedtak:

HTM opprettholder følgende delegerte vedtak i sak nr. 215/21: I medhold av § 19-2 i plan- og bygningsloven avslås dispensasjon fra pbl. § 11-6 – kommuneplanens arealanvendelse til LNF-formål, for fradeling av omsøkte bolighus nr. 2.

HTM kan ikke se at det i klagen fremkommer nye/endrede opplysninger med en slik tyngde at klagen kan tas til følge.

Saken sendes Statsforvalteren i Rogaland for videre klagebehandling.

Oversikt, vedlegg:

1. Klage på vedtak.
2. Oversiktskart med kommuneplan 23. mars 2021.
3. Delegert sak, avslag dispensasjon, fradeling bolighus.
4. Situasjonsskart med kom.plan.
5. Gårdskart.
6. Dispensasjonssøknad.
7. Kartutskrift naturmangfold og kulturminne.
8. Utskrift av møtebok fra 1978.
9. Flyfoto gårdstunet.

SAKSFREMLEGG

Bakgrunn:

- I brev klager søker på avslaget (se vedl. 1).
- Det ble i delegert sak nr. 215/21 etter pbl. gitt avslag på dispensasjon for fradeling av bolighus nr. 2 på landbrukseiendom (se vedl. 3 tom. 9).

VURDERING:

Etter forvaltningsloven § 29 er klagefristen i denne type saker 3 uker. Delegert vedtak ble fattet den 17. feb.-21, og klagen er journalført innkommet den 8. mars-21. Med bakgrunn i disse datoene anses klagen med normal tid for postgang å være innkommet innenfor den klagefristen som gjelder, og tas derfor opp til behandling som klage på avslag angående dispensasjon etter plan- og bygningsloven (pbl.).

Oppsummering, argumentasjon i klagen:

1. Omsøkte bolighus nr. 2 (kårbolig, med adr.: Fiskåen 22) inngår ikke i særeiet til Ellen Marie Fiskaaen (nåværende heleier til omsøkte eiendom gnr./bnr. 90/3). Hun eier derfor ikke omsøkte bolighus, men tomten under bygningen.
2. Bolighuset kan ikke brukes som pant ved søknad om lån.
3. Dersom omsøkte bolighus tillates fradelt, vil det ved eierskifte til sønn settes en klausul om at huset ikke kan selges uten godkjenning fra eier av gnr. 90 bnr. 3 og 25.
4. Klager argumenterer generelt med at det fra Fiskåen med gårdsnr. 90, er fradelt en rekke boligtomter. Klager fremhever konkret boligeiendom gnr./bnr. 90/182 som er fradelt gnr./bnr. 90/1, og mener at omsøkte avslag må bli behandlet likt med denne.
5. Klager mener at fradeling av bolighuset (Fiskåen 22) ikke vil medføre en uakseptabel økning i ulempene for landbruk og bolig enn det pr. i dag er for bolighusene i LNF-området.

For nærmere detaljer viser kommunalsjef teknisk til klagen (se vedlegg 1).

Når det gjelder pkt. 1 og 2 ovenfor, mener kommunalsjef teknisk at dette uomtvistelig er privatrettslige og privatøkonomiske forhold som ikke lovlig kan vektlegges som momenter i en dispensasjonsvurdering. Dette fordi loven setter areal- og planrelaterte momenter som rettslig ramme for hvilken type momenter som skal inngå i en dispensasjonsvurdering. Klagers argumenter under de nevnte punkt kan derfor ikke vektlegges.

Til pkt. 3 ovenfor bemerker kommunalsjef teknisk at den nevnte klausul også må regnes for å være av privatrettslig art – uten betydning for dispensasjonssaken. Dette fordi klager her forutsetter at det er godkjent fradeling av en selvstendig boligeiendom som da vil være fritt omsettelig som boligeiendom.

Kommunalsjef teknisk forstår klagers argumentasjon under pkt. 4 dithen at hun mener seg usaklig forskjellsbehandlet. Klager fremhever boligeiendom med gnr./bnr. 90/182, og argumenterer for øvrig generelt med at det fra Fiskåen med gnr. 90 er fradelt boligtomter.

I henhold til likhetsprinsippet skal saker som faktisk og rettslig er sammenlignbare behandles likt. Unntaket fra dette er dersom det foreligger saklig grunn til forskjellsbehandling. Kommunalsjef teknisk vil i denne forbindelse fremheve at det den 1. juli 2009 trådte i kraft en endring i pbl. § 19-2. Denne endringen har medført en betydelig innstramming av hvilke momenter kommunen lovlig kan legge til grunn for å dispensere. Følgelig kan fradelinger fra før nevnte dato ikke sammenlignes med omsøkte. Dette fordi en slik lovendring utgjør et saklig grunnlag for at dispensasjon nå må avslås.

Saksbehandler har gjennomgått alle fradelinger til boligformål fra det nevnte gårdsnr. 90. Etter nevnte dato for lovendring har det ikke vært godkjent noen fradeling til boligtomter i kommuneplanens LNF- eller boligområde. Derimot er det godkjent fradeling av tomt til kommunal pumpestasjon i LNF-området (se oversiktskartet: vedl. 2). Kommunalsjef teknisk mener derfor at argumentasjon knyttet til usaklig forskjellsbehandling ikke kan gis noen vekt.

Kommunalsjef teknisk kan for klagers argumentasjon under pkt. 5 ikke se at dette tilfører saken nye momenter som ikke allerede er behandlet i den delegerte saken. Derfor viser en til denne behandlingen – se vedl. 3: side 2.

KONKLUSJON:

Det vises til klagers argumentasjon i den punktvisse oversikten. Disse er hver for seg – og samlet, vurdert om de inneholder nye/endrede momenter. En kan ikke se at disse tilfører saken nye/endrede momenter med slik tyngde at klagen kan tas til følge. Derfor anbefaler kommunalsjef teknisk at HTM opprettholder tidligere delegerte vedtak om å avslå dispensasjon.

Kommunalsjef teknisk gjør avslutningsvis HTM oppmerksom på at dersom man ønsker annet vedtak en det foreslåtte, krever loven (pbl.) at Statsforvalteren i Rogaland skal ha gitt uttale til dispensasjon før utvalget kan fatte vedtak. Lovverket (forvaltningsloven) setter også krav om konkret begrunnelse. Hovedutvalget må derfor gi sin konkrete begrunnelse ved oversendelse til statlig myndighet for uttale.

Vedlegg:

Gnr. 90, bnr. 3 - Klage på vedtak
Oversiktskart med kommuneplan 23.03.2021
Gnr. 90 bnr. 3 - Avslag dispensasjon, fradeling bolighus
Situasjonskart med kom.plan
Gårdskart pr. 16. feb. 2021
Dispensasjonssøknad
Kartutskrift naturmangfold og kultuminne - 16.02.21
Utskrift av møtebok fra 1978
Flyfoto gårdstunet pr 5 mai 2017



Sakshandsamar: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
044/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	13.04.2021

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

Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 87/20.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

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

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

Begrunnelse for dispensasjonen.

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

Saken oversendes fylkesmannen for uttalelse.»

- Saken ble oversendt for uttale til Fylkesmannen i Rogaland og Rogaland fylkeskommune.
- I HTM-sak nr. 108/20 ble følgende vedtatt:
«Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 87/20. Saken oversendes Fylkesmannen i Rogaland for klagebehandling.»
- Under sak 114/20 "Samlesak for spørsmål" foreslo Hagland (KL) å anke saken (sak 108/20) inn

for formannskapet. Haglands forslag fikk 3 stemmer og saken sendes formannskapet for endelig avgjørelse.

- I sak nr. 129/20 ble det fattet følgende vedtak i formannskapet:

«Formannskapet ønsker en løsning i saken uten dispensasjon. Saken utsettes.

Ny sak fremmes etter at følgende er avklart:

Vilkår: Fradeling etter plan- og bygningsloven og jordloven innen ett år (deling av driftsenhet)

Fradeling av tun til to fritt omsettelige boligtomter Alt areal med unntak av tunområdet, skal selges som tilleggsjord til bruk med aktiv drift i nærområdet, slik at det blir en driftsmessig god løsning for landbruket. Fradeling og konsesjonsbehandling av salg av tilleggsjord skal være gjennomført innen ett år fra byggesaken er godkjent, og det skal ikke gis ferdigattest på ny bolig før salget er registrert i matrikkelen.»

- Vedtaket fra formannskapet ble sendt for uttale til partene.
 - Saken ble på nytt lagt frem for hovedutvalg teknisk og miljø på møte 16.02.21, der det ble fattet følgende vedtak:

«HTM anbefaler dispensasjon fra PBLs §§. 31-5 og 11-6 slik at gammelt hus kan rives og nytt hus, tilpasset dagens standard, kan bygges. Begrunnelse for dispensasjonen. Antall bygninger på stedet endres ikke, omsøkte bygg anses for erstatningsbygg. Stedet der nytt hus er tenkt bygd, fremstår som tun/plen til nytt eksisterende hus på stedet og har ikke i nyere tid vært brukt til beite. Eldre bygg på stedet er i så dårlig forfatning at det ikke kan restaureres på en forsvarlig måte. Omsøkte endring, vil ikke ha innvirkning på landbruksdriften på stedet og fordelene anses vesentlig større enn ulempene, om man gir en dispensasjon her. Saken sendes fylkesmannen for uttale.»

- Statsforvalter har i brev datert 19.03.2021 kommet med ny uttale.

Søkers kommentar til formannskapets vedtak

«Først og fremst er vi glad for å se at Formannskapet ønsker en løsning i saken.

Vår opplevelse er at kommunen fremstiller saken, og tiltakshaver, til å utnytte regelverket.

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

var både deres og Hovedutvalget sin vurdering av saken den gang.

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

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

- Omsøkt bolig (erstatningsboligen) fradeles eiendommen og blir en fritt omsettelig eiendom. Denne overskjøtes til tiltakshaver. Bolig 2 (fra 2003) blir da hovedboligen og eiendommen forblir ellers uendret. Jordbruksarealene vil da bli paktet og ivaretatt på samme måte som i dag og vil ikke bli berørt av et evt. salg av erstatningsboligen i fremtiden.
- Fradeling av tun til to fritt omsettelige boligtomter slik FSK foreslår, med overskjøting som i forslag

ovenfor. Øvrige arealer vil da være utelukkende jordbruks-, beite-og utmark som fortsatt eies av tiltakshavers foreldre. Arealene vil på samme måte som i dag bli paktet bort og brukt i jordbrukssammenheng. Begge boliger er da fritt omsettelige og på samme måte kan jordbruksarealene selges som tilleggsjord om det skulle bli nødvendig eller ønske om det i fremtiden.

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

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

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

Kommunens vurdering av formannskapetets vedtak og kommentarer fra søker

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

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

Landbruksfaglig uttale til søkers kommentarer

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

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

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

Klagen

I klagen fremkommer det følgende hovedpunkter:

- « I dispensasjonssøknaden er det lagt vekt på at tiltaket er en erstatningsbolig og at kommuneplanens bestemmelser pkt. 9.1 åpner for at det på eksisterende bebygde boligeiendommer i LNF-områder kan oppføres nybygg med samlet BYA på inntil 200 m² ved riving av eksisterende bolig.»
- « Landbruksavdelingen viser til at det i byggesak fra 2002/2003 ble fastslått at det ikke var behov for to boliger på eiendommen siden det ikke var selvstendig landbruksdrift. I forbindelse med

oppføring av nytt bolighus ble det imidlertid ikke stilt krav om riving av eksisterende eldre bolighus og det vises til at dette ble begrunnet med at denne ikke lenger var egnet som bolig, men skulle kun brukes til utleie og turisme.»

· « I både prinsipp søknad, for å avklare dispensasjonsspørsmålet, og i byggesøknaden fra 2003 søkes det om å føre opp «gardshus nr. 2» på eiendommen og altså ikke en erstatningsbolig. Med andre ord er det gitt tillatelse til hus nr. 2 på garden og vi mener at det er dette man må forholde seg til. At det gamle våningshuset skulle ha en begrenset bruk, hvor det kun skal nyttes til utleie eller turisme, er ikke lagt til grunn eller satt som vilkår i vedtaket fra HTM.»

· « Kommunen legger til grunn at boligen har en verneverdi og er SEFRAK-registrert. Kommunen viser til at eierne i sin tid selv hevdet at verneverdien var så stor at de ikke ønsket å rive det. Det vil være feil å hevde at eierne ikke ønsket den gamle boligen revet utelukkende på grunn av verneverdien og viser til at det var flere argumenter som ble lagt til grunn når saken var til behandling tilbake i 2003. «

· « Det er riktig at det i klage på vedtaket ble vist til at «gamlehuset» både hadde en viss verneverdi og at det kunne nyttes til f. eks. utleie for såkalt gardsturisme på sommerstid. Det er imidlertid viktig å merke seg at dette kun var ett av flere eksempler som ble brukt i argumentasjonen for ønsket om å beholde den gamle boligen.»

· «Når kommunen viser til at standarden på det gamle huset var dårlig i 2003 vil det nå, 17 år senere, være behov for en vesentlig rehabilitering for å fortsatt sikre bruk. En slik rehabilitering kan ikke verken anbefales, eller være kostnadssvarende, og man sitter da igjen med at riving og nybygg tilnærmet vil være det eneste alternativet man har.»

· « At den del av tomte som omsøkt bolig plasseres på er definert som innmarksbeite vil være en ren teoretisk påstand, hvor det er svært tydelig på tomte at dette ikke har vært beiteareal på svært lang tid.»

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Uttale Statsforvalteren i Rogaland

I uttalen fremkommer følgende:

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

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

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

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

Det vises for øvrig til uttalen i sin helhet.

I ny uttale datert 19.03.2021 fremkommer følgende:

«Vi viser til sak mottatt 23.02.2021. I vedtaket til Hovedutvalg teknisk og miljø anbefales det å gi dispensasjon slik at gammelt hus kan rives og nytt hus tilpasset dagens standard, kan bygges. Statsforvalteren har tidligere rådd i fra dispensasjon i vår uttale datert 10. juli 2020 (vår ref. 2020/6407).

Vi kan ikke se at det er bragt frem nye momenter i saken som gir grunnlag for endring av vår tidligere vurdering og fraråding. Vår fraråding står fremdeles ved lag, med bakgrunn i at nyoppføring

ikke erstatter en eksisterende boligbruk. At tiltaket vil bidra til nedbygging av innmarksbeite er også et moment i vår vurdering. Vi viser ellers til selve høringsuttalelsen. Vi minner om at vi skal ha endelig vedtak oversendt når det foreligger.»

Uttale Rogaland fylkeskommune

«Ut fra våre arkiver, flyfoto og andre kartgrunnlag ser fylkesrådmannen ikke at omsøkte tiltak kommer i konflikt med kjente automatisk freda kulturminner. Vi gjør oppmerksom på at deler av eiendommen har et høyt potensial for hittil uregistrerte kulturminner og at fremtidige inngrep i grunnen her vil utløse krav om en arkeologisk registrering før tiltak kan iverksettes (se vedlagt kart). På befaringen opplyste grunneier og tiltakshaver om at det ikke er planlagt inngrep i dette arealet i forbindelse med omsøkt boligbygging. Vi har derfor ingen merknader til det omsøkte tiltaket med tanke på automatisk freda kulturminner. Fylkesrådmannen understreker at selv om det pr. i dag ikke kjennes automatisk freda kulturminner i tiltaksområdet, må eventuelle funn ved gjennomføringen av tiltaket straks varsles fylkesrådmannen, og alt arbeid stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert/nærmere dokumentert funnet, jfr. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd. Bolighuset er ifølge SEFRAK-registeret bygget i siste kvartal av 1800-tallet, og ble den gang (1987) vurdert å ha vernekategori B. I kommunens kulturminneplan er vernekategori satt til C. Huset har stått ubebodd i flere år, har få originale bygningsdeler igjen i eksteriør og har svært lav takhøyde inne. Det vurderes imidlertid ikke å være i så dårlig stand at det ikke er mulig å restaurere. En eventuell restaurering ville likevel krevd høy grad av materialutskifting, antikvarisk tilbakeføring av bygningsdeler og tilpassing til akseptabel boligstandard. Fylkesrådmannen støtter kommuneantikvars vurdering og har fra et kulturvernperspektiv ingen vesentlige merknader til eventuell riving av bolighuset.»

Det vises for øvrig til uttalen i sin helhet.

Kommuneantikvar har følgende uttalelse i saken:

«Huset og driftsbygningen er plassert i kategori C (SEFRAK), som er laveste kategori. Huset har svært få originale bygningsdeler, men har bevart sin grunnform. Etter våre opplysninger har Rogaland fylkeskommune plassert huset i vernekategori B. Saken bør derfor sendes dit for uttale. Eiendommen har et registrert automatisk fredet kulturminne. I tillegg krysser en eldre veg eiendommen. Denne vegen er påvist automatisk fredet frem til Stavavegen på nordsiden av eiendommen. Det er sannsynligvis samme vegfar som fortsetter sørover og det bør vurderes hvilken vernestatus denne vegen bør ha videre. Dette må avklares av Rogaland fylkeskommune.»

Kommunens landbrukskontor har gitt følgende uttalelse:

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

Nåværende eiere overtok ervervet eiendommen i 2002. Da de overtok eiendommen hadde det ikke vært selvstendig landbruksdrift på eiendommen på flere år, og de har heller aldri selv drevet jordbruksarealet selvstendig. Etter overdragelsen i 2002 ble det fastslått av både kommunens landbruksavdeling og fylkesmannens landbruksavdeling at det ikke var behov for to boliger på eiendommen ut fra en landbruksfaglig vurdering. I forbindelse med oppføring av nytt bolighus på eiendommen i 2003 (02/4168) etter eierskiftet, ble det imidlertid ikke stilt krav om riving av eksisterende eldre bolighus. Dette ble begrunnet med denne ikke lenger var egnet som bolig, men skulle kunne brukes til utleie og turisme. Det er dette bygget det nå søkes om erstatningsbolig for. Siden det fremdeles ikke er selvstendig drift på eiendommen, og eiendommens arealgrunnlag ikke tilsier at det pålegges boplikt i forbindelse med framtidig eierskifte, finnes det heller ikke nå behov for to boliger på gnr. 21, bnr. 17.

Bosettingshensynet er ikke truet i området Stava – Ferkingstad, og det finnes ledige regulerte og

uregulerte boligarealer ikke langt fra omsøkte eiendom.

Ut fra en landbruksfaglig vurdering vil kommunens landbruksforvaltning på det sterkeste frarå oppføring av erstatningsbolig på gnr. 21, bnr. 17, på grunn av at dette eldre bolighuset ikke lenger er å regne som en bolig, men skal brukes kun til utleie og turisme, at driftsenheten på ingen måte fyller de strenge krav som stilles til behov for to boliger på en landbrukseiendom og jordvern hensynet.»

Vurdering

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

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

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

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

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

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

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

I 2003 ble det gitt avslag på søknad om oppføring av gardshus på eiendommen. Avslaget ble gitt på bakgrunn av at behovet for gardshus nr. 2 ikke var tilstede. Avslaget ble påklaget og hovedutvalget for tekniske saker gav dispensasjon for tiltaket. Klagen på avslaget ble i hovedsak begrunnet med at « For det første vil det være av verneverdiinteresse å bevare gamlehuset. Dette kan da brukes på sommertid f. eks. til utleie for såkalt gårdsturisme. Nærhet til badestrand og rike havfiskemuligheter gjør dette til et svært populært tilbud som vil kunne gi gardsdriften gode og sterkt tiltrengte økonomiske tilskudd.»

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

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

Kommunens markslagskart viser at omsøkte bolig vil ligge på areal som er definert som innmarksbeite, dette gjelder ca. 0.3 da. Kommuneplanen sier at ny bebyggelse skal plasseres på ikke-produktive arealer. Eiendommen er del av et relativt stort og sammenhengende landbruksareal. En ny bolig her innebærer ytterligere økning av boligformål i et typisk landbruksområde. Selv om det ikke er et stort beiteareal som forsvinner, så vil det planerte uteområdet mot vest også ta landbruksareal. Området blir dag brukt til lager av høyballer. Klager viser til at plasseringen av høyballer her er tilfeldig og at det er enkelt å finne annet egnet sted for dette. Kommunalsjef teknisk mener imidlertid at tun og uteområder for bolig her utvides på bekostning av landbruksjord. Eksisterende bolig er opplyst å ha en BYA på 65 m², og ny bolig søkes oppført med en BYA på 332 m², det er altså en markant større bygning enn den som søkes revet.

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

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

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

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

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

Vedlegg:

Gnr. 21, bnr. 17 - Uttale til dispensasjon, riving, bygging enebolig og garasje

Saksframlegg

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

Landbruksfaglig kommentar til foreslått vilkår fra søker

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

Gnr 21 bnr 17 - Stavagården - Uttalelse vedrørende kulturminneforhold

Situasjonsplan med område med potensial markert.pdf

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

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

Saksprotokoll

Saksframlegg

Saksprotokoll 19.05

KLAGE-PÅ-VEDTAK_87-20

Avslag

Uttale kommuneantikvar

Uttale landbrukskontor

Søknad om rammetillatelse

3_SØK-DISP_DISPENSASJONSSØKNAD_B1-DISPENSASJONSSØKNAD

4_SØK-DISP_DISPENSASJONSSØKNAD_B2-

TILLATELSE_SVV_DISPENSASJON_BYGGEGRENSE_SAK_19-325075

7_KART_SITUASJONSPLAN_D1-SITUASJONSPLAN_REV-2

8_TEGN_TEGNINGEKSISTERENDEFASADE_E8-FOTO_EKSISTERENDE_BOLIG

9_TEGN_TEGNINGNYFASADE_E4-FASADER_1-200_REV-2

12_TEGN_TEGNINGNYFASADE_E1-3D_ILLUSTRASJONER

2020.01.23 REDEGJØRELSE

SAK 2003

Oversiktskart



Sakshandsamar: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
045/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	13.04.2021

Vedtak i klagesak - Midlertidig bruksendring - gnr. 5 bnr. 452 - Bleikmyrvegen 12

Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 15/21.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

I delegert sak nr. 15/21 ble det gitt rammetillatelse for midlertidig bruksendring fra næringsbygg til undervisning. Bruksendringen ble gitt inntil ny skole er ferdig, men ikke lenger enn 5 år fra vedtaksdato. Vedtaket er påklaget av adv. Ferkingstad på vegne av naboeiendommene gnr./bnr. 5/237 og 5/534. Klagen er innkommet rettidig.

Klagen

I klagen fremkommer følgende hovedpunkter:

- «Det anføres at kommunen var kjent med at avtalene om bl.a. støy- og støvbegrensning var kjent når kommunen forrige gang gav ytterligere midlertidig tillatelse. Her har saksbehandler mistolket ansvarlig søkers uttalelse. Det ansvarlig søker sikter til er den altfor sent framsatte klagen som ble avvist. Mine klienter klaget på vedtaket når de ble klar over at de var blitt rundlurt av DUK og først gjennom denne klagen ble oppsigelse av avtalene kjent.»
- «Videre skal tiltakshaver ha opplyst : «at de var i dialog med kommunelege Miah og at «de informerte han (altså kommunelege Miah) om at eventuelt bortfall av avtalen med naboene ville påføre tiltakshaver ansvar for å oppfylle kravene til støv- og støy - begrensning og at dette var de innforstått med.» Dette er en bemerkelsesverdig anførsel som er helt udokumentert og som har all formodning mot seg.

Kommunelege Miah har i mail 07.01.2016 gitt følgende uttalelse til evt. forlengelse av tillatelsen: «Har letet litt rundt på ESA. Finner ikke tidligere dispensasjon. Om det ikke har blitt gjort forandringer i lokalet kan de få forlenget dispensasjon. Men jeg synes at 5 år er for lenge. Kan få 3 års forlengelse.»

- «Faktum i denne saken er at skolen i realiteten mistet sin plangodkjenning etter forskrift

om miljørettet helsevern i barnehager og skoler m.v. i det de sa opp avtalene om bl.a. støy- og støvbegrensning. Og det er en alvorlig forsømmelse fra kommunens side at ikke denne saken ble fulgt opp og brakt på plass så snart man ble kjent med forholdet. Det er åpenbart galt slik det anføres i saksutredningen, at kommunen kan overføre sitt tilsynsansvar etter § 26 i nevnte forskrift, til tiltakshaver. I sitt vedtak 14.04.2013 avslo kommunelegen å gi plangodkjenning for oppstart av midlertidig skole. Skolen klaget på vedtaket og i sin behandling av klagen anfører kommunelegen:

«Hovedgrunnen til avslag var at skolen er planlagt på et industrifelt der man ikke kunne vite hvilken industriell aktivitet nabobedrifter ville kunne starte opp i årene som kommer.»

Under avsnittet nye opplysninger skriver kommunelegen videre: «I klage 17.04.2013 kommer det fram nye opplysninger i saken som gjør at det nå gjøres om på vedtak. DUK har inngått leieavtale med eierne av industritomtene på gnr 5 bnr 534 og 237, der det er sikret gjennom avtalen at det ikke vil komme ny industriell virksomhet på disse tomtene så lenge det er skoledrift i regi av DUK.»

Under avsnittet helhetsvurdering skriver så kommunelegen videre: «Etter en helhetsvurdering sett i lys av de tiltak DUK har foreslått, og at det ikke vil komme ytterligere industriell virksomhet på de omtalte tomtene, finner man nå at det kan gis plangodkjenning. Det forutsettes at alle de tiltak som er foreslått i opprinnelig søknad og klage på avslag, tas med og gjennomføres.»

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Tilsvar til klage:

Adv. Valen har på vegne av tiltakshaver kommet med tilsvar til klagen. Følgende hovedpunkter fremkommer i tilsvaret:

- «Kommunens vedtak av 7. januar 2021 gjelder i realiteten en forlengelse av to tidligere vedtak om midlertidig bruksendring for eiendommen. Midlertidig bruksendring og dispensasjon fra reguleringsplanens arealformål ble først en gang gitt i en periode på inntil 3 år. I 2016 ble det gitt forlenget dispensasjon for nye 5 år. Karmøy kommune har således vurdert grunnlaget for midlertidig bruksendring ved to tidligere anledninger.»
- «Klagen av 25. januar 2021 er i realiteten rettet mot grunnlaget for kommunens vedtak om forlengelse av den midlertidige brukstillatelsen som ble gitt i 2016. Det vises til at klagen fra de samme to naboeiendommene den gang ikke ble realitetsbehandlet fordi klagefristen ble oversittet. Grunnlaget for klagerne innsigelser knyttet til vedtaket i 2016 er ikke korrekt. Det er uansett ikke nødvendig å kommentere dette ytterligere, idet de samme innsigelsene har vært kjent for – og blitt vurdert av – Karmøy kommune ved det nye vedtaket i januar 2021. De faktiske forhold er grundig og godt belyst i vedtaket side 2 flg.»

- «Klagernes reelle interesser er av rent økonomisk karakter. I perioden 2013-2016 forelå det en avtale mellom DUK og de to naboeiendommene (Gnr 5 Bnr 537 og Gnr 5 Bnr 534). Avtalen var utformet som en leieavtale og formålet var å sikre DUK mot at det ble etablert virksomhet på naboeiendommene som kunne innebære støv- og støybelastning på skolens eiendom. "Leieavtalen" er senere brakt til opphør gjennom oppsigelse fra DUKs side. Klagernes reelle interesse er der for å få reetablert en privatrettslig avtale tilsvarende avtalen som gjaldt fra 2013 for å kunne oppebære årlige leieinntekter. Klagerne anfører at det var en forutsetning for vedtaket i 2016 at det forelå en slik privatrettslig avtale som regulerte rådhetsen over skolens naboeiendommer. Dette er ikke korrekt. Karmøy kommune har i sitt vedtak av 7. januar 2021 korrekt lagt til grunn at "det vil være skolen sitt ansvar å se til at kravene til støv- og støybegrensning til enhver tid er oppfylt og til å eventuelt gjennomføre de nødvendige tiltak som sikrer slik oppfyllelse".
- «Forøvrig påpekes det at kommunens vedtak om midlertidig bruksendring ikke er rettet mot eller har noen rettslige eller faktiske virkninger for klagernes eiendommer. Klagen er rettet mot helse- og miljømessige forhold knyttet til skoledriften. Disse forhold vurderes og ivaretas av offentlige myndigheter. Som nevnt innledningsvis har det allerede vært gitt bruksendringstillatelse fra 2013 og det er nå tale om en kortere videreføring av etablert bruk frem til DUK kan flytte skolevirksomheten til nytt bygg høsten 2022 eller senest våren 2023.»
- «Klagen av 25. januar 2021 er kun gjentakelse av, og henvisning til, klagernes tidligere merknader av 14. desember 2020 til dispensasjonssøknaden. Det fremgår eksplisitt av kommunens vedtak at kommunen har vurdert merknadene fra nabo uten å finne grunnlag for å legge avgjørende vekt på disse. Klagegrunnene er således allerede vurdert på vedtakstidspunktet.»

Det vises for øvrig til tilsvaret i sin helhet.

Historikk

- 05.12.2012 ble det gitt avslag på søknad om bruksendring til skole.
- Etter klage, gav HTM 05.02.2013 midlertidig dispensasjon i 3 år.
- 25.02.2016 gav HTM ny midlertidig dispensasjon, denne gang for 5 år.
- Dispensasjon ble påklaget av samme klagerne i nåværende sak, men da klagen var for sent innkommet, ble den avvist. Avvisning av klage ble opprettholdt hos Fylkesmannen i Rogaland.

Uttalelser fra andre myndigheter og sektorer

Tidligere kommuneoverlege Dag-Helge Rønnevik har i brev av 30.04.13 (vedlagt) gitt godkjenning på vilkår om støv- og støybegrensning. Dette ble videreført av kommunelege Miah i notat datert 07.01.2016 (vedlagt) på bakgrunn av at det ikke var noen endringer i lokalet og at saken sto i samme posisjon som tidligere. Tiltakshaver har opplyst at de var i dialog med kommunelege Miah og at de

informerte han om at eventuelt bortfall av avtalen med naboene ville påføre tiltakshaver ansvar for å oppfylle kravene til støv- og støybegrensning og at dette var de innforstått med. Et mulig bortfall av avtalen med naboene var derfor kjent før godkjenning til dispensasjon ble gitt.

Nåværende kommunelege Nesse har blitt bedt om uttale og er blitt gjort oppmerksom på problemstillingen, men det er ikke mottatt noen innsigelser til fortsatt dispensasjon frem til ny skole står ferdig.

Arbeidstilsynet har i brev av 07.01.14 gitt godkjenning på vilkår, vilkår er oppfylt. Godkjenningen er ikke tidsbegrenset, se vedlagt epost.

Vurdering

Midlertidig bruksendring er søknadspliktig i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-2, jf. § 20-1 bokstav d).

I klagen vises det i hovedsak til avslag fra 2013, samt en tidligere avtale mellom klager og tiltakshaver vedrørende bruk av industriområdet.

Denne saken har en lang forhistorie, og har, som nevnt ovenfor, vært godkjent midlertidig til undervisningsformål siden 2013. En gjennomgang av dispensasjonsvedtakene fra 2013 og 2016 viser at nevnte avtale ikke var et vilkår i noen av de to vedtakene. Det vil være skolen sitt ansvar å se til at kravene til støv- og støybegrensning til enhver tid er oppfylt og til eventuelt å gjennomføre de nødvendige tiltak som sikrer slik oppfyllelse. Tiltakshaver har opplyst at dette også var forutsetningen ved forrige dispensasjon og saken står derfor i samme posisjon nå som tidligere. Ved forrige dispensasjon var kommunelegen klar over situasjonen og at så lenge tiltakshaver selv sto ansvarlig for å se til at disse kravene ble overholdt så var det ikke grunnlag for å gi innsigelser til dispensasjonen. Kommunen kan dermed ikke se at situasjonen er endret i forhold til de foregående vedtakene.

Tiltakshaver er selv klar over at naboeiendommene nå ser ut til å starte opp igjen sin virksomhet og at det kan bli noe mer støv- og støybelastning. Nå er det likevel så kort tid igjen som gjenstår før ny skole er klar og de er innforstått med at de kan bli nødt til å innføre tiltak for å begrense denne mulige belastningen i den korte perioden som gjenstår. Reguleringsplanen for den nye skolen blir med all sannsynlighet vedtatt i løpet av våren 2021, og detaljprosjektering pågår parallelt slik at byggestart kan bli kort tid etter vedtatt plan. Det er opplyst at skolevirksomheten kan flyttes til nytt bygg høsten 2022 eller senest våren 2023.

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan nr. 209 – Vea Øst – godkjent 05.12.1974, og er regulert til industri. Midlertidig bruksendring til undervisning er dermed avhengig av dispensasjon fra arealanvendelsen i reguleringsplanen.

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 bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.

Hensynet bak arealformål er å få avklart ønsket bruk og belastning i et område. Området er regulert til industriformål.

Plasseringen ble i sin tid begrunnet med at det var tilgang på tilstrekkelig med areal, området var sentralt, og at det var etablert sykkel/gangsti fra bussholdeplass (trygg skoleveg). Og fram til nå er

området vurdert til ikke å være belastet med støy. Det er allikevel klart at et areal angitt som industri skal utelukke plassering av skoler i disse områdene. På den andre siden er dette en midlertidig dispensasjon som sikrer at arealet etter en periode igjen skal gå tilbake til industriformål. På denne måten sikrer man etterlevelse av reguleringsplanen og kommunen mener derfor at hensynet bak bestemmelsen ikke er vesentlig tilsidesatt.

Det må videre vurderes om fordelene er større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Ulempene ved å dispensere fra formål er at man kan få en bruk som området ikke er beregnet for. I dette tilfellet kan man risikere industri tett opp til det midlertidige undervisningslokalet som kan få betydning for støv- og støypåvirkning.

Fordelene ved å dispensere fra formål er, for tiltakshaver, at man slipper å gå gjennom en planprosess. At dette er en midlertidig dispensasjon fram til ny skole er på plass sikrer dessuten at området skal gå tilbake til sitt opprinnelige formål når behovet for denne dispensasjonen ikke lenger gjør seg gjeldende. Forhold knyttet til konsekvenser for helse, miljø og sikkerhet og tilgjengelighet er alle vurdert ved tidligere gitte dispensasjoner i saken og så lenge man ser for seg at ny skole skal være klar høsten 2022, senest våren 2023 så er man allerede godt innforstått og kjent med området som man fortsatt ønsker å benytte.

Midlertidig skole er i full drift og søker opplyser at det vil være uheldig å flytte driften frem til nytt bygg blir klart for bruk. Godkjenning av plan for ny skole og planlegging av nybygg er godt i gang. Fordelene ved å gi dispensasjon vurderes klart større enn ulempene.

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. 15/21 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 5 bnr. 452 - Klage på vedtak

Gnr 5, bnr 452 - Merknader til klage på vedtak

Vedtak om rammetillatelse - Midlertidig bruksendring - gnr. 5 bnr. 452 - Bleikmyrvegen 12

Gnr. 5 bnr. 452 - Protest på søknad om forlengelse av midlertidig dispensasjon

Gnr. 5 bnr. 452 - Protest på nabovarsel

Vedlegg I1 - Svar fra Arbeidstilsynet

TillatelseKommlege

UttaleKommlege

Gnr. 5 bnr. 452 - Søknad om dispensasjon

Vedlegg B1 - dispensasjonssøknad

Vedlegg D1 - reguleringskart

Vedlegg D2 - oversiktskart

Vedlegg E1 - A2 plan undervisning -admin bygg

Vedlegg E2 - A2 fasader undervisning -admin bygg

Vedlegg E3 - A1 modulbygg

Vedlegg E4 - A4 leskur

5.452 dispensasjonsvedtak 2013

4.452 dispensasjonsvedtak 2016

4.452



Sakshandsamar: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
046/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	13.04.2021

Vedtak i klagesak - Riving og gjenoppbygging enebolig - gnr. 3 bnr. 203 - Nesvegen

Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 95/21.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

I delegert sak nr. 95/21 ble det gitt rammetillatelse for riving og gjenoppbygging av enebolig. I rammetillatelsen ble det satt vilkår om opparbeidelse av regulert felles veg. Vilkår om opparbeidelse er påklaget av ansvarlig søker.

Klagen

I klagen fremkommer følgende hovedpunkter:

- «Først vil vi forklare litt om historikk og nylig saksgang i saken. Nåværende eiere kjøpte eiendommen i 2019 med hensikt å etablere seg og sin kommende familie på eiendommen. Etter å ha vurdert om boligen fra tidlig 1950 tallet skulle oppgraderes/påbygges eller rives, ble det etter anbefalinger og ønsker bestemt av eiere at de ville bygge en ny erstatningsbolig. Det ble da bl.a. avklart med VAR-avd. i kommunen om ny VA trase og derpå påkobling t il kommunalt avløp. Deretter ble bolig tegnet

og søkeprosess startet . Tiltaket var avhengig av dispensasjoner siden eldre reg.plan fra 1973 ikke tar hensyn t il hvordan vi bygger våre boliger og utnytter våre eiendommer i dag. Søknad om rammetillatelse ble sendt inn i 2020.»
- «Vi fikk da en t ilbakemelding fra byggsaksavd. i kommunen at søkt VA trase som var i henhold til VAR avd. krav allikevel ikke kunne gjennomføres uten en ny dispensasjon. Det ble anbefalt å vurdere en annen trase. Etter dette brukte innleid firma god tid t il å få til en annen løsning som nå er vedlagt og godkjent i søknaden. Samtidig så reagerte vi på at byggsaksavd. la inn et vilkår/ krav om at felles vei fra Nesvegen i nord og inn t il eiendommen måtte opparbeides som i reg.plan kart . Denne veien eksisterer i dag, men den

er ikke helt lik som den er vist på reg.kart . Under behandling og suppleringer fra oss påpekte vi at dett e vilkår ikke burde settes kun t il ny eier av 3/ 203. Det står en bolig på eiendommen i dag og ved en ny erstatningsbolig så endres ikke bruk eller at trafikk økes. Det er vedlagt vedlegg som viser denne korrespondanse med byggsak i kommunen. Vi fikk da en tilbakemelding om at vi måtte søke om dispensasjon for a slippe vilkår vedr. opparbeidelse av felles vei. Denne måtte nabovarsles til alle naboer som var tilknyttet denne veien.

Dette ble da utført og dispensasjonssøknad ble sendt inn. Når vi da får gitt Rammetillatelse av søkt tiltak så kan vi ikke se at påkrevde dispensasjonssøknad vedr. felles vei ikke er nevnt noen steder, men vilkår om opparbeidelse er fortsatt et vilkår i saken. Det er ingen forklaring i gitt rammetillatelse vedr. dett e og derfor sendte vi mail til saksbehandler og ba om en forklaring på dette. Vi mottok en svarmail fra saksbehandler som forklarte at dispensasjonssøknad ikke var behandlet fordi kommunen ikke hadde et lovkrav på dette, men at vilkår opprettholdes. (se vedlagt mailkorrespondanse). Det er heller ikke noe rekkefølgekrav eller bestemmelse i reg.plan som beskriver vei krav.»

- «Det eiere reagerer sterkt på er at kommunen mener å kunne legge dette vilkår på dem. Eiendommen de kjøpte var den eiendommen som var etablert på 1950 tallet, lenge før «Nesfeltet » ble opparbeidet . Etter våre opplysninger så ble feltet i sin tid opparbeidet og solgt ut av kommunen selv. Infrastruktur ble etablert/ ut ført og boliger oppført med sine ferdigattester. Hvorfor har ikke krav om opparbeidelse av veier vært et tema når feltet ble utbygget og sluttført ? Dette er en stor kostnad som legges på kun en eier, og i tillegg i ettertid. Eiere har innhentet en priskalkyle for å få utført vei slik kommunen krever, og denne er på flere hundre tusen kroner. Ordet fellesvei skulle tilsi at den var felles og da med en forståelse av denne også skulle vært opparbeidet med en evnt. felles kostnad på

de «nye» brukere av veien. På dette grunnlag og med en vanlig «folkelig» forståelse av saken ber vi derfor om at klagen skal tas til følge og at vilkår om opparbeidelse av felles vei fjernes i gitt Rammetillatelse.»

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Uttalelser fra andre sektorer

Sektor samferdsel og utemiljø har hatt saken til uttale:

«Samferdsel og utemiljø mener regulert felles veg inkl. snuplass må opparbeides som vist i gjeldende reguleringsplan. Opparbeidelse av veg utløser krav om teknisk plan.

Dette begrunnes med: Nåværende kjøreveg har ikke tilfredsstillende standard med tanke på henting av buss o.l. Vegen er smal og uten regulert snuplass for renovasjonsbiler. I tillegg er det mulighet for bygging av boliger i sør- øst, hvor eneste mulige adkomst er nevnte veg.»

Vurdering

Riving og oppføring av bolig er søknadspliktig i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-2, jf. 20-1 bokstav a) og e). Eiendommen er omfattet av reguleringsplan nr. 210 – Østhusneset del av gnr. 3 Veia – godkjent 04.10.1973.

I klagen fremkommer det i hovedsak at de mener at regulert felles veg ikke kan kreves opparbeidet i denne saken.

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

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

Kravet i pbl. § 18-2 er ikke et lovpålagt krav, men opp til kommunens frie skjønn, og det foretas en konkret vurdering i hver sak. Reguleringsplanen viser en felles atkomstveg fra den kommunale vegen Nesvegen og frem til omsøkte eiendom. Felles veg er ikke opparbeidet i samsvar med reguleringsplan. Veggen er smal, og har ikke snuplass for renovasjonsbiler. Etter kommunens vurdering har ikke vegen tilfredsstillende standard. De øvrige boligene som har samme regulerte atkomst er av eldre dato. Omsøkte tiltak omfatter riving av eldre bolig, og oppføring av ny bolig, og kommunen kan ikke se at det er urimelig å kreve oppgradering av regulert veg ved dette tiltaket. Det er kun snakk om utvidelse av eksisterende veg, samt opparbeidelse av snuplass.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

Kommunalsjef teknisk kan ikke se at det i klagen er fremkommet nye momenter som skulle tilsi at vedtak i sak nr. 95/21 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 3, bnr. 203 - Klage på vedtak

Situasjonskart og flyfoto av veiareal

Vedlegg - dispensasjonskrav og div. korrespondanse

Vedtak om rammetillatelse - Riving og gjenoppbygging enebolig - gnr. 3 bnr. 203 - Nesvegen

3-203SitKart

3.203



Sakshandsamar: Jarle Stunes

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
047/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	13.04.2021

Plan for overvannshåndtering

Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

1. Hovedutvalg teknisk og miljø ber kommunalsjef teknisk starte arbeid med plan for overvannshåndtering. Jf. vedtatt kommunal planstrategi 2020 – 2023.
2. Arbeidet organiseres med bred deltagelse fra de ulike sektorer innenfor teknisk etat, og utvalget forutsetter at det innledende arbeidet gjennomføres uten kjøp av eksterne rådgivningstjenester.
3. Hovedutvalg teknisk og miljø er innforstått med at det på et seinere tidspunkt kan bli behov for å kjøpe slike tjenester, og ber om å få seg forelagt oversikt arbeids- og kostnadsomfang når en slik oversikt foreligger.

Saksutredning

Bakgrunn for saken

I kommunal planstrategi 2020 - 2023, vedtatt 02.06.20, framgår det at det i 2021 skal startes arbeid med plan for overvannshåndtering. Det framgår av planstrategien at sentraladministrasjonen er ansvarlig for at arbeidet gjennomføres i tråd med vedtatt framdrift. Vedtatt framdrift er oppstart i 2021 og avslutning i 2022. Det er gjort noen endringer i den kommunale administrasjonen som medfører at det er naturlig at teknisk etat får ansvar for planarbeidet. Per i dag er det ikke tilgjengelige midler på budsjettet for 2021 som kan nyttes til formålet.

Saks- og faktaopplysninger

Statlig planretningslinje

I 2018 trådte statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning, i kraft. Den reviderte planretningslinjen plasserer et tydelig ansvar hos kommunen for arbeidet med klimatilpasning. Signalene fra sentrale myndigheter er at kommunene skal ha et særlig fokus på håndtering av overvann i sin planlegging. For at Karmøy kommune skal kunne følge opp sitt ansvar i

arbeidet med klimatilpasning, var det naturlig at overvannsproblematikken blir tatt stilling til gjennom et eget planarbeid. Gjennom vedtatt planstrategi tar kommunen dette ansvaret. Arbeidet må igjen koples opp mot revisjonen av kommuneplanen, og da først og fremst arealdelen.

I de statlige planretningslinjene er blant annet følgende forhold knyttet til overvannshåndtering presisert:

- *Når konsekvensene av klimaendringene vurderes, skal høye alternativer fra nasjonale klimaframskrivninger legges til grunn. Dette er nærmere forklart i veiledere og i de fylkesvise klimaprofilene som er utarbeidet. Klimaprofilene vil være en viktig del av kunnskapsgrunnlaget. Planmyndigheten må selv vurdere behovet for å supplere nasjonal og regional informasjon med kunnskap om lokale forhold, herunder tidligere uønskede naturhendelser.*
- *Kommunal og regional planstrategi skal omtale behovet for oppdatering av eksisterende eller utarbeiding av nye planer, i lys av forventede klimaendringer og tidligere uønskede naturhendelser. I planstrategien skal det gjøres en vurdering av om hensynet til et endret klima innebærer et behov for oppheving eller revisjon av gjeldende planer.*
- *Kommuneplanens arealdel må brukes aktivt for å oppnå en samlet arealdisponering som ivaretar hensynet til et klima i endring. I planprogrammet skal det gjøres en vurdering av om hensynet til et endret klima innebærer behov for oppheving eller revisjon av gjeldende reguleringsplaner.*
- *Ved planlegging av nye områder for utbygging, fortetting eller transformasjon, skal det vurderes hvordan hensynet til et endret klima kan ivaretas. Det bør legges vekt på gode helhetlige løsninger og ivaretagelse av økosystemer og arealbruk med betydning for klimatilpasning, som også kan bidra til økt kvalitet i uteområder. Planer skal ta hensyn til behovet for åpne vannveier, overordnede blågrønne strukturer, og forsvarlig overvannshåndtering.*
- *Bevaring, restaurering eller etablering av naturbaserte løsninger (slik som eksisterende våtmarker og naturlige bekker eller nye grønne tak og vegger, kunstige bekker og basseng mv.) bør vurderes. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort.*

Lokale forhold

Karmøy er i forhold til mange andre kommuner, lite utsatt for alvorlige naturrelaterte ulykkeshendelser. Topografien gjør skred til en sjeldenhet. Det finnes heller ingen elver og vassdrag med vesentlig ødeleggende kraft som truer bebyggelsen i situasjoner med flom og høy vannføring. De viktigste utfordringene knyttet til klimatilpasning i Karmøy er håndtering av overvann og sårbarhet for sjønær bebyggelse med hensyn til fremtidig havnivåstigning.

Klimaendringer i form av større nedbørsmengder medfører et ytterligere behov for utbedringer og sanering av avløpsledningsnett. De økte nedbørsmengdene skaper behov for økt kapasitet på overvannsledningene. I de tilfellene der det ikke er mulig eller økonomisk regningsvarende å bygge økt kapasitet i ledningsnett, blir det i dag bygd fordrøyningsmagasiner i nettet.

Som en følge av de økte nedbørsmengdene, trenger mer fremmedvann inn i kloakkledningene og fortsetter videre til pumpestasjoner og gjennom renseanlegg. Med fremmedvann menes det at grunnvann, drensvann eller overvann trenger inn i avløpsledningene. Dette medfører forurensing, økt belastning og dårligere kapasitet i ledningsnettet samt større drifts- og vedlikeholdskostnader som må betales av abonnentene. Fremmedvann er et omfattende problem i avløpssektoren over hele Norge. Dette tilsier at det eksisterer utstrakt behov for vedlikehold og sanering av avløpsnettet.

Tilgjengelig kunnskap

Norsk klimaservicesenter har utarbeidet fylkesvise klimaprofiler. Noen hovedmomenter fra klimaprofilen for Rogaland med Haugalandet er:

- Forventet nedbørsøkning på mellom 10-20 % i forhold til dagens situasjon i perioden 2031-2060
- Nedbøren øker vesentlig både i intensitet og hyppighet, mer overvann, flere og større regnflommer.
- Større sannsynlighet for skred samt økning i stormflonivået på grunn av havnivåstigning.

I tilknytning til klimaprofilene er det utarbeidet digitale kart som viser arealer som blir utsatt for flom som følge av de økte nedbørsmengdene.

I flere andre kommuner er det dessuten utarbeidet planer for overvannshåndtering for hele kommunens landområde. Slike planer tar naturligvis utgangspunkt i lokale forhold, men det er mye generell kunnskap om teamet både hos kommuner og fylkeskommuner som er tilgjengelig for andre med de samme utfordringene. Dessuten har norsk rådgivningsmiljø etter hvert opparbeidet god kunnskap og erfaring om fagfeltet.

Vurdering

I statlige retningslinjer for klimaplanlegging i kommunene, er det innarbeidet en forventning om at kommunene følger opp de nasjonale mål i sin planlegging. Karmøy har gjennom vedtatt planstrategi tatt det første steget for å oppfylle denne forventningen. Når er utfordringen å etablere en intern organisering som kan realisere utarbeidingen av et funksjonelt planverktøy.

Etter gjennomført administrativ endring, er det teknisk etat som vil ha ansvaret for utarbeidingen av planen. Det er mange deler av teknisk etat som vil være involvert og ha interesser i dette arbeidet. De viktigste sektorene vil være VAR, arealplanlegging, landbruk og miljøvern. Det er naturlig at et slikt sektorovergripende arbeid blir ledet fra teknisk sjefs stab.

Et sånt planarbeid med hele kommunen som planområde, vil måtte vurdere alle nedslagsfeltene i kommunen og se disse i sammenheng med eksisterende og planlagt arealbruk. Naturligvis vil en i denne sammenheng også måtte se på eksisterende og framtidige tekniske anlegg. En spesiell utfordring vil være knyttet til den nasjonale retningslinjens krav om at naturbaserte løsninger skal velges og dersom en ikke gjør det, så skal valget begrunnes.

Mange av de elementene som påvirker overvannssituasjonen i kommunen, er et resultat av beslutninger som kommunen har ansvar for; det gjelder for eksempel arealplanlegging og konkrete krav til ledningsnett. Men det er også mange private enkeltbeslutninger som er med å påvirke avrenningssituasjonen. Dette har for eksempel en konsekvens når boligeiere fjerner plenen på eiendommen sin og erstatter den med belegningsstein eller man fyller igjen grøftene ved vegen slik at vannet strømmer ut på vegen med kurs for et drensnett som ikke har tilstrekkelig kapasitet.

Kostnader

I dag, før arbeidet er startet opp, er det vanskelig å anslå kostnadene knyttet til planprosjektet. I

innledningsfasen vil arbeidet i første omgang være knyttet til å skaffe en oversikt over hva som finnes av kunnskap. Den eksisterende klimaprofilen for Rogaland, med tilhørende kartmateriale er et godt utgangspunkt. Spørsmålet er om denne er detaljert nok for det kommunale formålet med utarbeiding av planen. Det må man vurdere konkret når en har bedre oversikt.

Kommunalsjef teknisk forutsetter at det innledende arbeidet gjøres med egne ressurser, men at man er nødt til å komme tilbake til eventuelle kjøp av rådgivningstjenester.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

Kommunalsjef teknisk anbefaler at hovedutvalg teknisk og miljø gir sin tilslutning til arbeid med plan for overvannshåndtering blir startet opp. Jf. det som er sagt over.

Det kan bli aktuelt å kjøpe eksterne rådgivningstjenester for å fullføre arbeidet. Innenfor budsjett for 2021 er det svært begrensende midler til kjøp av slike tjenester. Kommunalsjef teknisk vil derfor på seinere tidspunkt komme tilbake til et kostnadsomfang som grunnlag for å finne fram til en finansiering.



Sakshandsamar: Jarle Stunes

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
032/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	16.03.2021
048/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	13.04.2021

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.

Hovedutvalg teknisk og miljø 16.03.2021:

Behandling:

Forslag til vedtak i sak HTM 032/21, foreslått av Kristin Davidsen, Høyre
Saken utsettes for befarung.

Davidsens utsettelsesforslag ensemelig vedtatt.

HTM- 032/21 Vedtak:

Saken utsettes for befarung.

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 renskravene 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 strandsonepolitikk 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 Tjøsvoll 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 støyproblemer 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 forsøpling 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



KARMØY KOMMUNE

Dato:
29.03.2021
Arkivsak-ID.:
21/2935
JournalpostID:
21/16788

Sakshandsamar: Elin Davidsen

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
049/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	13.04.2021

Samlesak for spørsmål