



Innkalling

Utvalg:	Hovedutvalg teknisk og miljø
Møtested:	TEAMS
Dato:	18.05.2021
Tid:	Kl. 17:00

Den som har lovlig forfall, må snarest mulig melde dette i Politikerportalen, innen 24 timer før møtet. Etter det må forfall meldes direkte til politisk sekretariat.
Varamedlem møter etter nærmere innkalling.

I forkant av møtet blir det befarings i forbindelse med følgende saker:

Sak 53/21 - Gnr. 142 bnr. 28 m.fl. - Avslag fradeling av bolighus, klagebehandling –
Oppmøte ved Hålandvegen 9 – innenfor tidsrommet kl. 1440-1500

Sak 54/21 - Gnr. 90 bnr. 3 - Fiskåen, avslag dispensasjon, kårbolig (bolighus nr. 2) - klagebehandling -
Oppmøte ved Fiskåen 22 – innenfor tidsrommet kl. 1510-1530

Sak 58/21 - Tolkning av rekkefølgekrav for utbygging i Røyksund vest –
Oppmøte ved bussholdeplass, like ved Røyksundvegen 73 – innenfor tidsrommet kl. 1545-1605

Saksliste

Sak nr.	Sakstittel
053/21	Gnr. 142 bnr. 28 m.fl. - Avslag fradeling av bolighus, klagebehandling
054/21	Gnr. 90 bnr. 3 - Fiskåen, avslag dispensasjon, kårbolig (bolighus nr. 2) - klagebehandling
055/21	Vedtak i klagesak - Nybygg naust - gnr. 70, bnr. 69 - Revurvegen 13
056/21	Gnr. 29, bnr. 16 - Fradeling etter jordloven av bolighus på festet tomt
057/21	Vedtak i klagesak - Etablering av brygge og flytebrygge - gnr. 106 bnr. 3 - Fosnanesvegen
058/21	Tolkning av rekkefølgekrav for utbygging i Røyksund vest
059/21	Plan 4082 - Sluttbehandling - Fast bru til Storøy - detaljregulering
060/21	Plan 5096 - Sluttbehandling - Norheimsmarka - detaljregulering

- 061/21 Plan 443-1 - offentlig ettersyn - Dalen - endring - Dalabrekkå
gnr. 85/35 mfl.
- 062/21 Samlesak for referatsaker
- 001/21 Forebygging av hatefulle ytringer og trusler rettet mot
politikere og andre samfunnsdebattanter
- 063/21 Samlesak for spørsmål

Karmøy, 07.05.2021

Rune Midtun

leder

**Saksbehandler:** Helge Hustoft**Kommunedirektør/rådmann:**

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
050/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	13.04.2021
053/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	18.05.2021

Gnr. 142 bnr. 28 m.fl. - Avslag fradeling av bolighus, klagebehandling**Forslag til vedtak:**

HTM opprettholder følgende delegerte vedtak i sak nr. 491/20:

Kommunen avslår deling av driftsenheten mellom bolighus med gnr./bnr. 142/160 og gnr./bnr. 142/28 (m.fl.) – slik det vises på markslagskartet.

Kommunen avslår fradeling av omsøkte våningshus med ca. 640 m² tomt fra gnr./bnr. 142/28 – slik det fremgår av markslagskartet.

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, avslag deling.
2. Delegert sak nr. 491/20, avslag på deling.
3. Gårdskart, gnr./bnr. 142/28.
4. Gårdskart, gnr./bnr. 142/2.
5. Sit.kart med reg.plan.
6. Uttale fra fylkesmannen.
7. Dispensasjonssøknad.
8. Markslagskart, oversikt, bygninger på driftsenheten.
9. Flyfoto, oversikt, bygninger.
10. Oversiktskart med kommuneplan.

Hovedutvalg teknisk og miljø 13.04.2021:**Behandling:**

Vikshålands utsettelsesforslag vedtatt med 5 stemmer mot 4 (Ap 2, H 2).

HTM- 050/21 Vedtak:

Saken utsettes for befaring.

SAKSFREMLEGG

Bakgrunn:

- I brev klager søker på avslaget (se vedl. 1).
- Det ble i delegert sak nr. 491/20 etter jl. gitt avslag på deling av driftsenheten mellom våningshus (gnr./bnr. 142/160 og øvrige deler av landbrukseiendommen (gnr./bnr. 142/28 m.fl.) - se vedl. 2 tom. 10).
- I samme delegerte sak ble også fradeling av kårboligen – som står på gnr./bnr. 142/28, avslått.

VURDERING:

Etter forvaltningsloven (fvl.) § 29 er klagefristen i denne type saker 3 uker. Delegert vedtak ble fattet den 17. des.-20, og klagen er journalført innkommet den 28. jan.-21. Før innsending av klage, sendte søker den 22. jan.-21 pr. mail med ønske om utsatt klagefrist. Når ønske om utsatt klagefrist mottas etter at klagefristen er ute, er det i henhold til fvl. § 29 ikke anledning til å gi utsatt klagefrist. Følgelig ble utsatt klagefrist avslått. I mottatt klage fremkommer det nye opplysninger om at sykdom er årsak til at den sendes inn 10 dager over klagefristen (se vedl. 1).

Dersom parten eller hans fullmektig ikke kan lastes for å ha oversett fristen eller for å ha drøyd med klage etterpå, gis det etter fvl. § 31 a. skjønnsmessig adgang til å gi oppreisning for fristoversittelsen. Kommunalsjef teknisk finner at klagers sykdom er grunnlag for å gi klager oppreisning fra oversittelsen av klagefristen. Med bakgrunn i dette legges klagen frem for behandling etter jl.

Oppsummering, argumentasjon i klagen:

1. Klagers bolighus (gnr./bnr. 142/2) i regulert boligområde (hvor utmarken på 47 da ligger i LNF) var gårdshus da han overtok familiebruket i 1982. Det er derfor feil at boligen ikke kan være bolighus på ny driftsenhet (eiet av klager) – som skal bestå av landbruksarealene på gnr. 142 bnr. 2, 28, 98, 160 og 726.
2. Det er ikke økonomi til at klager – i tillegg til å kjøpe tilbake landbruksarealene med gnr. 142 bnr. 28, 98 og 160 fra sønnen, også eier våningshuset på gnr./bnr. 142/28 og boligen med gnr./bnr. 142/160.
3. Klager ønsker ikke å flytte til bolighuset på bnr. 28.

Kommunalsjef teknisk gjør oppmerksom at mindre deler av klagen av hensyn til personvernet er sladdet. En har ikke funnet grunnlag for å kommentere de deler av klagers argumentasjon som; ikke er saklige eller ikke tilfører saken nye/endrede momenter som innenfor lovens rammer har betydning for de faktiske vurderingene. For øvrig viser kommunalsjef teknisk til klagen for nærmere detaljer (se vedlegg 1).

Til pkt. 1 kan kommunalsjef teknisk ikke se at dette er nye opplysninger som ikke tidligere er vurdert. Derfor viser kommunalsjef teknisk til sin landbruksfaglige konklusjon i forutgående sak.

Når det gjelder pkt. 2 ovenfor, mener kommunalsjef teknisk at dette er privatøkonomiske forhold som ikke lovlig kan vurderes i en delingssak etter jl. Klagers argument knyttet til dette kan derfor ikke vektlegges.

Til pkt. 3 vil kommunalsjef teknisk bemerke at det er dette bolighuset (med beliggenhet i LNF) som vil

være den nye driftsenhetens naturlige kårbolig. Se oversiktskart markslag og kommuneplan i delegert sak (vedl. 6 og 8).

KONKLUSJON:

Det vises til oppsummeringen av klagers argumentasjon. 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 bør tas til følge. Derfor anbefaler kommunalsjef teknisk at HTM opprettholder tidligere delegerte vedtak om å avslå fradeling av bolighusene etter jl.

Kommunalsjef teknisk gjør avslutningsvis HTM oppmerksom på at dersom man ønsker annet vedtak en det foreslåtte, har lovverket (forvaltningsloven) også krav om konkret begrunnelse. Saken skal da oversendes Statsforvalteren i Rogaland til orientering, og det vil da være opp til nevnte myndighet hvorvidt vedtaket til HTM blir påklaget.

Vedlegg:

Klage - sladdet utgave

Gnr. 142 bnr. 28 - Avslag fradeling våningshus, jordloven

Gårdskart med kulturminne 142-28 - 27.10.2020

Gårdskart 142-2 - 27.10.2020

Sit.kart med reg.plan 142-2 - 27.10.20

Gnr. 142 bnr. 28 - Uttale til søknad om dispensasjon fra kommuneplanen - fradeling av bolighus

Søknad om dispensasjon

Markslagskart oversikt 142-28 m.fl. pr.16.12.2020

Flyfoto oversikt bygninger 142-28 m.fl.

Oversiktskart med kom.plan pr.17.12.2020



Saksbehandler: Helge Hustoft

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
043/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	13.04.2021
054/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	18.05.2021

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.

Hovedutvalg teknisk og miljø 13.04.2021:

Behandling:

Haglands utsettelsesforslag enstemmig vedtatt.

HTM- 043/21 Vedtak:

Saken utsettes for befarng.

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 punktvis 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



Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
055/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	18.05.2021

Vedtak i klagesak - Nybygg naust - gnr. 70, bnr. 69 - Revurvegen 13**Forslag til vedtak:**

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 157/21.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

I delegert sak nr. 157/21 ble det gitt avslag på søknad om naust med terrengmur. Avslaget ble hjemlet i plan-og bygningsloven § 11-6, vedrørende arealformål, samt kommuneplanens bestemmelse pkt. 8.1, vedrørende byggeforbud nærmere sjø enn 50 m i uregulerte boligområder. Vedtaket ble påklaget av søker, i brev datert 08.03.21.

Klagen

Klagen kan oppsummeres med følgende hovedpunkter:

- «Vi mener at kommunen har mulighet til å gi denne type dispensasjon uten at dette har store ringvirkninger på området.»
- «Natur- og kulturmiljø, lokal fauna, friluftsliv og allemannsretten vil ikke bli skadelidende dersom dispensasjon gis, slik vi ser det. Vi kan på bakgrunn av dette ikke se at ulempene er av stor betydning etter en samlet vurdering.»
- «Dispensasjoner er tidligere gitt i samme område.»

Klager har i etterfølgende e-post, datert 20.04.21 kommet med tilleggsopplysninger til klagen, der det vises til godkjent bygging av naust på gnr./bnr. 70/64.

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Uttale naturforvaltning

«Konklusjon: Naturforvalter vurderer tiltaket til å ha en noe negativ konsekvens for naturmangfold. Siden tiltaket er i strandsonen, bør det vurderes om det kan føre til presedens og en bit for bit utbygging og forringelse av strandsonen i fremtiden. Dette vil i så fall være svært uheldig for naturmangfoldet.

Det aktuelle området er sjekket i Temakart Rogaland og Artskart. I 2017 ble det registrert oter, som har rødlistestatus sårbar, få hundremeter fra tiltaksområdet. I tillegg er det observert noen rødlista sjøfuglarter, som ærfugl og fiskemåke, i samme sund, som vi må anta at lever i nærområdet. Det er ikke registrert trua naturtyper i det aktuelle området. Ut fra naturmangfoldloven §8 om kunnskapsgrunnlag vurderes dette til å være godt nok i forhold til tiltakets størrelse. Føre-var-prinsippet i nml §9 kommer derfor ikke til anvendelse.

Anvender man Miljødirektoratets veileder for å vurdere miljøkonsekvenser av planer og tiltak, finner man at på bakgrunn av de rødlista artene som er registrert at området får en verdi mellom «Noe» og «Middels».

Tiltaket er relativt lite og vil havne i kategorien «Noe forringet» når man vurderer påvirkningen på naturmangfoldet, i dette tilfellet økologiske funksjoner for arter. I denne kategorien havner tiltak som kan sies å være varige forringelser av mindre alvorlig art eller tiltak som splitter eller reduserer funksjoner, men vesentlige funksjoner opprettholdes i stor grad. Når man setter sammen områdets verdi og tiltakets påvirkning for å vurdere konsekvens, ender man opp med konsekvensgraden «Noe miljøskade» (-1 på en skala som går fra -4 til +4). Med andre ord vurderes tiltaket til å ha en noe negativ konsekvens på naturmangfoldet. Miljødirektoratets veileder finnes her:

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

Det må også vektlegges at det søkte arealet er i strandsonen. Her kan det forventes å finne vanlige arter som grisetang, blæretang, sagtang, sauetang, rur, strandsnegl, eremittkreps, purpurnegl, sjøstjerner kråkeboller, tanglopper, børstemark, strandkrabber, ulike leppefisker med mer. Disse er vanlige arter som ikke er truet, men som danner matfatet for andre arter igjen. I området kan det også forventes å finne fugler som gråhegre, tjeld, strandsnipe, gråmåke, svartbak, siland og rødnebbterne. Ingen av disse er rødlista, men de er likevel av verdi for naturmangfold og friluftsliv. Strandsonen er under konstant utbyggingspress. Den samlede belastningen på økosystemet jfr. nml §10 bør derfor tas i betraktning. I dag ser det ut til at mye av strandsonen i nærheten av det søkte arealet fremdeles er ubebygd og at den samlede belastningen derfor ikke er stor, men selv om tiltaket i seg selv ikke utgjør store inngrep, så vil flere lignende tiltak sammensatt gi mye større negative konsekvenser for naturmangfoldet i strandsonen. Det bør derfor tas med i betraktningen om dette tiltaket kan føre til presedens og øke sannsynligheten for at flere lignende tiltak blir gjennomført i området i fremtiden. Det er svært uheldig dersom dette tiltaket bidrar til en bit for bit utbygging og forringelse av strandsonen i området. §§11-12 er vurdert, men ansees til å ikke være relevant for dette tiltaket.»

Vurdering

Oppføring av naust med terrengmur er søknadspliktig i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1 første ledd bokstav a). Eiendommen er uregulert og ligger i et område som er avsatt til bolig i kommuneplanen. Omsøkte tiltak er dermed avhengig av dispensasjon fra arealanvendelsen i kommuneplanen. Tiltaket er også avhengig av dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser pkt. 8.1 a) der det heter følgende:

«Bebyggelse med tilhørende innhegning kan ikke oppføres nærmere sjø enn 50 meter.»

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

I klagen fremkommer i hovedsak at klager mener at det kan gis dispensasjon uten store ringvirkninger for området, og at natur- og kulturmiljø, fauna, friluftsliv og allemannsretten ikke vil bli

skadelidende ved dispensasjon.

Det må først vurderes om hensyn bak kommuneplanbestemmelsen om byggeforbud i 50-metersbeltet langs sjøen blir vesentlig tilsidesatt.

Hensyn bak bestemmelsen er sammenfallende med hensyn bak pbl. § 1-8. 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.

Omsøkte tiltak ligger i et område der strandsonen er relativt ubebygd. Nærmeste bebyggelse ligger ca. 40 m vest for omsøkt tiltak, og mot øst er det ca. 170 m til oppført naust. Det er altså et ganske langt ubebygd strekk i strandsonen i dette området. Ved godkjenning av naust som omsøkt vil den ubebygde delen av strandsonen forminskes, noe som fører til privatisering av strandsonen. Veavågen er et mye brukt rekreasjonsområde, særlig sommerstid med båtbruk, kajakkpadling langs strandsonen, fiske osv. Naust og annen bebyggelse kan virke avvisende på folk som ferdes i området.

Kommunalsjef teknisk viser til at kommunen i 2020 gav avslag på søknad om brygge litt lenger øst for omsøkte eiendom. Avslaget ble opprettholdt både i HTM og hos Statsforvalteren i Rogaland. Selv om saken fra 2020 gjaldt brygge, og ikke naust, anses de to sakene å være sammenlignbare.

Kommunalsjef teknisk anser det som en uheldig praksis å godkjenne tiltak i samme område som det ble gitt avslag bare for ett år siden.

I «Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen» pkt. 4.2 står det blant annet at «*Intensjonen i plan- og bygningsloven er at kommunene skal avklare framtidig arealbruk i strandsonen gjennom sin planlegging, først og fremst kommuneplanen.*» Dette gjenspeiles også i plan- og bygningslovens formålsparagraf. I dette tilfellet er det avklart i kommuneplanen at det gjelder et generelt forbud mot bebyggelse 0-50 meter fra sjøen. Ønsket bebyggelse innenfor dette området bør derfor avklares nærmere i en planprosess, enten som innspill til kommuneplanen eller gjennom en detaljregulering, og ikke gjennom enkeltvis dispensasjoner. På bakgrunn av ovennevnte vurdering anses hensyn bak bestemmelsen om byggeforbud i strandsonen å bli vesentlig tilsidesatt.

Det må videre vurderes om hensyn bak arealformål bolig blir vesentlig tilsidesatt.

Området er avsatt til boligformål i kommuneplanen. Hensikten med området er utbygging av bolig og tilhørende anlegg. I kommuneplanen finnes det bestemmelser knyttet til naust i fritidsformål og i naustformål. Ut over dette er det ikke en ønsket praksis å tillate naust i andre formål. En må også påpeke at i fritidsformål tillates det ikke oppføring av frittliggende naust, og en kan dermed anse det sånn at i boligformål vil en heller ikke kunne tillate dette.

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan. Det finnes områder i kommuneplanen som er avsatt til naustformål, følgelig er dette områder en tillater naustbebyggelse, for å regulere naustbebyggelsen vekk fra andre formål. Kommunen opplever stort press på å få oppføre naust i andre områder enn naustområder, og en dispensasjon i saken vil føre til presedens. Intensjonen med planen bør ivaretas og danne et grunnlag for fremtidige tiltak.

Hensyn bak arealformål bolig anses å bli vesentlig tilsidesatt med dispensasjon i saken. Vilårene for dispensasjon i pbl. § 19-2 er ikke oppfylt.

Klager har vist til naust under oppføring som er «et steinkast» fra klagers eiendom.

Kommunalsjef teknisk kan ikke se at sak det vises til er sammenlignbar med omsøkte naust. Dette begrunnes med at måling i kart viser at godkjent naust ligger over 400 m fra omsøkte eiendom, og det ligger i et område med mer bebyggelse i strandsonen.

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. 157/21 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 70, bnr. 69 - Tilleggsopplysninger til klagesak

Gnr. 70, bnr. 69 - Klage på vedtak

Vedtak om avslag - Nybygg naust - gnr. 70 bnr. 69 - Revurvegen 13

Situasjonsplan naust

Uttale fra naturforvalter - Gnr. 70 bnr. 69 – nybygg naust

Reviderte tegninger

Gnr. 70 bnr. 69 - Søknad nybygg naust

70.69 naust



Saksbehandler: Helge Hustoft

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
056/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	18.05.2021

Gnr. 29, bnr. 16 - Fradeling etter jordloven av bolighus på festet tomt

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

I medhold av § 12 i Jordloven avslår HTM fradeling av tomt på ca. 900 m² med påstående bolighus fra gnr./bnr. 29/16 - slik det fremgår av markslagskartet, jfr. landbruksfaglig utredning og vurdering av saken.

Saken sendes Statsforvalteren i Rogaland til orientering.

Oversikt, vedlegg:

1. Gårdskart.
2. Markslagskart.
3. Kartutskrift naturmangfold.
4. Uttale fra SFR, fraråding av dispensasjon.

Saksutredning

Bakgrunn:

- Det ble i delegert sak nr. 182/20 etter pbl. gitt avslag på dispensasjon for fradeling av festet tomteareal.
- Ved klagebehandlingen fremla kommunalsjef teknisk i HTS-sak nr. 087/20 forslag om å avslå dispensasjon etter pbl.
- HTM anbefalte dispensasjon.
- SFR frarådet i sin uttale at dispensasjon gis.
- HTM gav i sak nr. 121/20 dispensasjon.
- SFR har ikke påklaget vedtaket til HTM.
- I henhold til gjeldende delegasjonsreglement mener kommunalsjef teknisk at forutgående behandling etter annet lovverk (pbl.) medfører at den heller ikke kan regnes som kurant etter jl.

Kommunalsjef teknisk viser til sin redegjørelse for sakens bakgrunn, og legger herved saken frem for HTM for første gangs behandling og vedtak etter jl. Det gjøres oppmerksom på at søker derfor har

klagerett på utvalgets vedtak.

Kommuneplan:

Landbruks-, Natur- og Friluftsområde (LNF).

Reguleringsplan:

Ikke regulert.

Søkers landbrukseiendom:

Eiendommen er en landbruksmessig driftsenhet som består av gnr. 29 bnr. 16, 84 og 106. Enheten har et totalareal på 93,1 da – hvorav 77,3 da er jordbruksareal. Dette fordeler seg på 38,6 fulldyrket og 38,7 innmarksbeite. Foruten omsøkte festede tomteparsell med påstående bolighus (hvor søkers mor har sitt bosted), er det registrert våningshus med garasje, eldre driftsbygning og igangsatt oppføring av ny driftsbygning. Det er selvstendig drift på eiendommen, basert på sauehold.

Omsøkte boligparsell som søkes fradelt:

Den festede parsellen består av opparbeidet tun og hage som naturlig hører til påstående bolighus – se vedl. 5.

VURDERING:

Vurdering etter naturmangfoldsloven:

Kommunalsjef teknisk viser til kartutskrift fra den digitale nettkilden «*miljostatus.no*» - hvor det ikke er registrert noen naturmangfoldsverdier som blir berørt av fradelingen (se vedl. 3). Det har heller ikke på annen måte fra ikke digitale kilder fremkommet noe som skulle tilsi at naturmangfoldet berøres. Kommunalsjef teknisk mener derfor at det etter nml. 7 ikke er grunnlag for ytterligere vurderinger etter prinsippene i nml. § 8 tom. § 12.

Vurdering etter jordloven:

Kommunalsjef teknisk visert til vedlagte gårdskart og markslagskart (se vedl. 1 og 2), og konstaterer at berørt eiendom er landbrukseiendom med areal «..... som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk.....» - jf. jl. § 12 første ledd, første punktum. Dette gjør at fradeling vurderes som innenfor virkeområdet til jordloven (jf. jl. § 2 a), og at det således kreves delingstillatelse etter denne lov (jl. § 12).

Dersom hensikten med delingen er at dyrka eller dyrkbar jord skal tas i bruk til formål som gjør den uegnet for fremtidig jordbruksproduksjon, er det i jl. § 12 annet ledd et krav om at det først skal foreligge tillatelse til omdisponering etter jl. § 9. Kommunalsjef teknisk viser til gårdskart og markslagskart (vedl. 1 og 2) – som viser at ikke noe jordbruksareal medfølger omsøkte parsell. Derfor er vedtak angående omdisponering ikke nødvendig.

Samfunnshensyn knyttet til bosetting.

Området Dyrland-Hebnes-Sandhåland – hvor berørt driftsenhet ligger, har ingen «fracflyttingsproblemer». En kan derfor ikke se at fradelingen får noen negative konsekvenser for samfunnshensyn knytte til bosetting.

Bosetting på driftsenheten.

Omsøkte parsell med påstående bolighus er festet grunn. Feste er å anse som et privatrettslig langsiktig leieforhold. Følgelig kan ikke nevnte bolighus formelt etter jl. regnes som kårbolig på driftsenheten. Derfor vil omsøkte fradeling ikke berøre bosettingshensyn knyttet til landbruk.

Hensynet til tjenlig og variert bruksstruktur.

I «praktiseringsrundskrivet» fremheves det blant annet at kommunen ved behandling av deling av landbrukseiendom må ta hensyn til nasjonale føringer knyttet til en tjenlig og variert bruksstruktur (se pkt. 3.1., 7.1. m.fl. i rundskrivet). Kommunalsjef teknisk vurderer at omsøkte deling ikke har noen

konsekvenser for bruksstrukturen. Dette fordi omsøkte fradeling ikke vil gi noen form for bruksrasjonalisering (salg av tilleggsjord).

Vern av arealressursene.

Begrepet «arealressurser» omfatter i jordlovens forstand driftsenhetens ulike ressurser som består av jord, skog, bygninger eller rettigheter (jf. jl. § 1). Dette gjelder også ressurser som kan komme til nytte i forbindelse med virksomhet som naturlig grenser til landbruk; eksempelvis turisme eller annen tilleggsnæring (jf. M-1/2013, pkt. 8.3.2.).

Omsøkte parsell med påstående bolighus er et privatrettslig langsiktig leieforhold, og utgjør derfor - så lenge festeforholdet gjelder, en liten del av driftsenhetens ressursgrunnlag. Dette fordi det da bare er festeavgiften som vil tilføre enheten ressurser. Imidlertid søkes det nå om fradeling av tomtegrunnen. Dette vil medføre noe reduksjon i enhetens ressursgrunnlag. Forannevnte må tas med i helhetsvurderingen.

Driftsmessige konsekvenser for landbruket.

«Praktiseringsrundskrivet» fremhever at dersom hensynet til; vern av arealressursene, om delingen fører til en driftsmessig god løsning, og om delingen kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper, ikke taler mot deling – så skal tillatelse gis (jfr. pkt. 8.3.2 i rundskrivet).

For en selvstendig boligeiendom er det sett i et mer langsiktig tidsperspektiv påregnelig med ny eier av boligeiendommen – hvor det ikke er noen landbrukstilknytning. Dette kan medføre økt potensial for interessekonflikt mellom boligeier og landbruk. Boligeiendommens østgrense er på kartet målt til ca. 15 meter fra gårdstunet, og i sør vil den også grense til dyrket areal på driftsenheten. Totalvirkningen av en selvstendig boligeiendom svært nær gårdstun med aktiv selvstendig drift, vurderes som å ha et uakseptabelt stort potensial for uheldige driftsmessige bindinger og interessekonflikter. Særlig er dette knyttet til lukt fra spredning av husdyrgjødsel, støy fra driftsbygningen (f.eks. ventilasjonsvifter o.l. maskinelt utstyr), beitende husdyr og maskinelt sesongbasert arbeid utenfor vanlig arbeidstid. Det er blant annet grunnet slike landbrukshensyn at Fylkesmannen (nå Statsforvalteren) i sin fraråding skriver at økt fragmentering av boliger i LNF-området er uheldig (se vedl. 4).

KONKLUSJON:

Kommunalsjef teknisk har gjort en helhetlig landbruksfaglig vurdering. Da er hensynet til ingen konflikt med jordvernhensynet, ingen konsekvenser for landbruksmessig bosetting, noe reduksjon i ressursgrunnlaget, særlig stort potensial for langsiktige uheldige driftsmessige konsekvenser vektlagt. Kommunalsjef teknisk finner at boligeiendommens svært korte beliggenhet fra gårdstunet medfører at stort potensial for uheldige driftsulemper må gis avgjørende vekt. Derfor legges det frem forslag om at HTM avslår tillatelse til fradeling etter jordloven.

Vedlegg:

Gårdskart pr. 04.05.2021

Markslagskart

Kartutskrift naturmangfold

Uttalelse fraråding dispensasjon

Flyfoto

**Saksbehandler:** Gry Trovåg Hansen**Kommunedirektør/rådmann:**

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
057/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	18.05.2021

Vedtak i klagesak - Etablering av brygge og flytebrygge - gnr. 106 bnr. 3 - Fosnanesvegen**Forslag til vedtak:**

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 135/21.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

I delegert sak nr. 135/21 ble det gitt avslag på søknad om etablering av brygge og flytebrygge. Avslaget ble påklaget av tiltakshaver i brev datert 12.02.21, med utfyllende klage i brev datert 24.02.2021. Klagen er innkommet rettidig.

Klagen

I klagen fremkommer følgende hovedpunkter:

- Det er søkt om brygge 2x2 m samt flytebrygge 7x2 m, et tiltak som ble vesentlig redusert i samråd med kommunen.
- Det omsøkte tiltaket utgjør et lite tiltak sammenlignet med hva som er etablert på eiendommer i nærområdet, og klager finner det rimelig at en landbrukseiendom skal ha tjenlig og tidsriktig sjøatkomst. Omsøkte tiltak tar utgangspunkt i gården sin gamle tilkomst/landingsplass sjøvegen. Arealbruken blir følgelig ikke endret, og tiltaket ligg tilbaketrukket uten dominans eller landskapsvirkning. Tiltaket skjer i tillegg inntil etablert kai/utfylling på naboeiendommen, og mellom to eksisterende inngrep i strandsonen.
- Tiltaket kommer ikke i konflikt med registrert art- eller naturmangfold, kulturminne eller andre verneinteresser. Det var uheldig at kommunen sendte naturforvalter sin uttale til Fylkesmannen, da denne bygget på en vurdering av tiltaket før revisjon/reduksjon.
- Bestemmelser til kommuneplanen sin arealdel, punkt 3, viser til at en ved dispensasjonssaker i LNF-områder for blant annet brygger skal 8.2 og 8.4 være retningsgivende i kommunen sin saksbehandling. Av 8.2 fremgår det at kaifront ikke skal være større enn 2,5 m, et krav omsøkte tiltak oppfyller.
- Karmøy ligger i sone 2 i statlige planretningslinjer for differensiert strandsoneforvaltning,

der en etter punkt 6.2 «kan tillate oppføring av naust og brygge» så lenge en avveier hensynene opp mot allmenne interesser.

- Både høringsbrevet og kommunen sitt avslag er det sitert og vist til naturforvalter sin uttale som ble gitt før en vesentlig reduksjon av tiltaket sin størrelse. Dette utgjør en saksbehandlingsfeil.
- Tiltaket er i samsvar med både kommuneplanen sine retningslinjer og statlige retningslinjer.

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Uttale naturforvalter

I forbindelse med klagesaken er det bedt om ny uttale fra naturforvalter, jf. vedlagt notat 04.05.2021. Naturforvalter har følgende konklusjon:

«Tiltaket er redusert i størrelse. Det vurderes at påvirkningen derfor er «noe forringet», mot tidligere «forringet». Dette endrer imidlertid ikke konklusjonen. Tiltakets konsekvens for naturmangfoldet vurderes fortsatt til å være «noe miljøskade» (-1) for området.»

Uttale Statsforvalteren

«Strandsonen i det aktuelle området er i stor grad ubebygd og omsøkt brygge vil øke det bebygde preget og fremstå som et fragmenterende element i et ellers åpent landskapsrom. Det gjelder selv om tiltaket i seg selv er relativt beskjedent. Ved å øke det bebygde preget, vil området også fremstå som mer privatisert, og dermed svekke allmenhetens tilgang og interesser i området. Tiltaket kan også gi uheldige presedensvirkninger og bidra til en uheldig bit-for-bit nedbygging av strandsonen. Dersom det skal åpnes opp for bygging i strandsonen, bør dette gjøres gjennom en mer overordnet vurdering i en planprosess, ikke gjennom enkeltsaker som dispensasjon.»

På situasjonsplanen er det også vist en gangsti. Vi gjør oppmerksom på at utbedring av denne som krever terrenginngrep eller andre fysiske tiltak, sannsynligvis vil kreve dispensasjon fra LNF-formålet og pbl. § 1-8. Vesentlige terrenginngrep i strandsonen er også ut fra landskapshensyn og allmenhetens interesser ofte uheldig.

*Basert på det overnevnte, **fraråder** Fylkesmannen at det gis dispensasjon for etablering av brygge på land og flytebrygge på eiendom 106/3.»*

Uttale Fiskeridirektoratet:

«Fiskeridirektoratet region Sør vil med følgende forutsetninger ikke motsette oss at det gis dispensasjon for etablering av flytebrygge i dette tilfellet:

- *Det må framgå av vedtaket at vilkårene i pbl. § 19-2 annet ledd faktisk er oppfylt.*
- *Det må framgå av vedtaket at prinsippene i nml. faktisk er vurdert.*
- *Det må settes vilkår om at det ikke foretas mudring, utfylling eller andre inngrep i sjøbunnen samt om båtstørrelse.*
- *Tiltaket må utføres på en forsvarlig og skånsom måte, slik at det omkringliggende marine miljø påvirkes i så liten grad som mulig.»*

Uttale Karmsund Havn:

«Karmsund Havn IKS har, utfra en havne- og farvannsmessig vurdering, imidlertid ikke særlig merknader til de arealdisponeringer som er tenkt gjort i sjø. De tiltak som planlegges etablert må prosjekteres og dimensjoneres slik at de tåler den belastningen de kan bli påført i farvannet. Karmsund Havn IKS vil minne om at alle tiltak som kan påvirke sikkerheten eller framkommeligheten i farvannet også krever tillatelse etter lov om havner og farvann av 21.juni 2019, og ber om at saken

oversendes for behandling dersom det gis dispensasjon i saken.»

Vurdering

Oppføring av brygge og flytebrygge er søknadspliktig i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1 første ledd bokstav a). Eiendommen ligger i et område som er avsatt til landbruk-, natur- og friluftsområde (LNF-område). I slike områder kan tiltak kun oppføres i tilknytning til landbruksdrift. Omsøkte tiltak er dermed avhengig av en dispensasjon fra arealanvendelsen i kommuneplanen. 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 klagen vises det til kommuneplanen sine retningslinjer for brygger.

Kommunalsjef teknisk viser til at bestemmelsene for brygger som klager har vist til ikke gjelder for LNF-områder slik som omsøkt, men derimot gjelder de bestemmelsene for områder avsatt til fritidsbebyggelse. Kommunen kan dermed ikke se at bestemmelsene har relevans for omsøkt tiltak.

Klager viser videre til statlige retningslinjer for differensiert strandsoneforvaltning.

I «Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen» pkt. 4.2 står det blant annet at «Intensjonen i plan- og bygningsloven er at kommunene skal avklare framtidig arealbruk i strandsonen gjennom sin planlegging, først og fremst kommuneplanen.» Dette gjenspeiles også i plan- og bygningslovens formålsparagraf. I dette tilfellet gjelder det generelle byggeforbudet i 100-metersbeltet. Ønsket bebyggelse innenfor dette området bør derfor avklares nærmere i en planprosess, enten som innspill til kommuneplanen eller gjennom en detaljregulering, og ikke gjennom enkeltvis dispensasjoner.

Klager viser til at det er saksbehandlingsfeil at det i høringsbrevet og avslaget er vist til naturforvalter sin uttale, som ble gitt før tiltaket ble vesentlig redusert.

Kommunen er enig i at det er uheldig at saken ikke ble sendt på ny uttale til naturforvalter ved revidert søknad. Dette kan imidlertid ikke anses som en saksbehandlingsfeil som har hatt innvirkning på vedtaket. I forbindelse med klagesaken er det innhentet ny uttale fra naturforvalter, der konklusjonen ikke er endret.

I klagen fremkommer videre at det er 15 naust og 50 brygger innenfor en radius av 500 m fra omsøkte tiltak.

Etter kommunens vurdering er denne delen av strandsonen relativt uberørt. På motsatt side av sundet er det derimot en del bebyggelse langs sjøen, men dette anses ikke sammenlignbart for denne saken. Kommunens luftfoto viser at eiendom øst for omsøkte tiltak, gnr./bnr. 106/10 har planert et større område langs sjøen, utover dette er det ikke bebyggelse/opparbeidelse i et langt strekk på flere hundre meter i strandsonen i begge retninger fra omsøkte eiendom. Kommunen kan ikke se ut fra vårt arkiv at planering på naboeiendom er godkjent.

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. 135/21 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 106, bnr. 3 - Klage på vedtak

Vedtak om avslag på rammetillatelse - Etablering av brygge og flytebrygge - gnr. 106 bnr. 3 -

Fosnanesvegen

Revidert plan

Ny vurdering etter naturmangfoldloven

Gnr. 106 bnr. 3 - Endring i tiltak - revidert tegning og plan

Revidert Snitt tegning

Gnr. 106 bnr. 3 - Utfyllende kommentar til søknad om dispensasjon og ønske om befarings

Argunetasjon for bfygge

Gnr. 106 bnr. 3 - Uttalelse til søknad om dispensasjon for etablering av brygge og flytebrygge

Gnr. 106 bnr. 3 - Uttale - dispensasjon for etablering av brygge og flytebrygge

Gnr. 106 bnr. 3 - Karmsund Havn IKS - Uttale - Etablering av brygge og flytebrygger

Gnr. 106 bnr. 3 - Uttale til dispensasjon i LNF-område - etablering av brygge og flytebrygge

Gnr.106 bnr. 3 - Revidert søknad og tiltak

Følgesskriv ved søknad om RammetillatelseRev01

Dispensasjonssøknad Hausken



Saksbehandler: Runar Lunde

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
058/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	18.05.2021

Tolkning av rekkefølgekrav for utbygging i Røyksund vest

Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar at «Røyksund vest», jf. kommuneplanens arealdel pkt. 4.3 skal tolkes som alt som ligger vest for.....

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

I gjeldende kommuneplanens arealdel, vedtatt 16.06.15 (korrigert 19.02.19) er det for utbygging i Røyksund vest satt følgende rekkefølgekrav, pkt. 4.3:

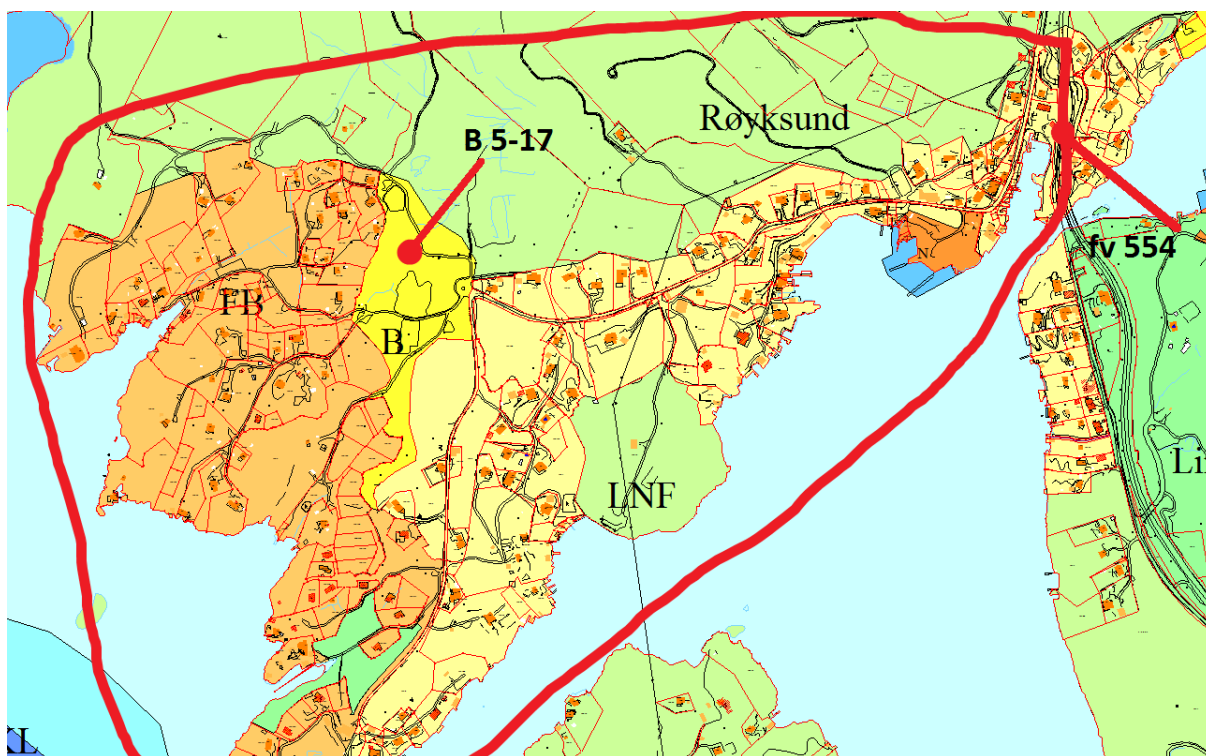
«Ny boligutbygging eller utbygging av fritidsboliger i Røyksund vest, kan ikke godkjennes før eksisterende kommunale veg til området er opprustet til en standard som tilfredsstiller kommunens trafiksikkerhetskrav. Utbygging av eksisterende boliger eller fritidsboliger, eller utbygging av boliger eller fritidsboliger i medhold av reguleringsplaner godkjent per 01.07 2014, omfattes ikke av rekkefølgekravet.»

Administrasjonen har til nå praktisert at «Røyksund vest» er å betrakte alt som ligger vest for fv. 554. Imidlertid har denne tolkningen vært gjenstand for diskusjon både administrativt og blant tiltakshavere og øvrige interesser. I den anledning bes hovedutvalg teknisk og miljø å foreta en prinsippavgjørelse i tolkningsspørsmålet om hva som skal defineres som «Røyksund vest», jf. kommuneplanens pkt. 4.3.

Vurdering

I forbindelse med utarbeidelse av gjeldende kommuneplanen ble det lagt inn et nytt utbyggingsområde, benevnt med «B 5-17» i Røyksund. I den anledning ble det også foreslått en ny kjøreveg til nevnte område, men kjørevegen ble imidlertid tatt bort senere i prosessen på bakgrunn av innsigelser fra offentlige myndigheter. I stedet ble det innarbeidet rekkefølgekrav for å oppruste eksisterende veg som tilfredsstiller kommunens trafiksikkerhetskrav. Det er her «Røyksund vest» kommer inn i bildet. Spørsmålet er derfor om tolkningen er å anse at «b 5-17» er starten på

«Røyksund vest» eller om skillet går et annet sted.



Området benevnt med «B 5-17» er mørkegult og viser framtidig boligområde i Røyksund. Det var dette området som utløste rekkefølgekravet i forbindelse med arbeidet med kommuneplanens arealdel.

Det er på det rene at Røyksundvegen er i dårlig stand og har behov for oppgradering. Det er derfor vanskelig å si nøyaktig hva som skal tolkes som «Røyksund vest». Det sikreste er å videreføre gjeldende praksis, men det kan få noen uheldige konsekvenser for berørte parter som ikke har interesse i at f.eks. «B 5-17» skal bygges ut. Dersom boligområde «B 5-17» ble tatt ut av kommuneplanen samtidig som den foreslåtte kjørevege, så kunne det medført at også rekkefølgekravet utgikk.

Det er en tolkning at område «B 5-17» og alt som ligger vest for dette vil havne under «Røyksund vest». Imidlertid mener kommunalsjef teknisk at dette området ligger for langt vest til å tolke det dithen at alt som ligger øst for «B 5-17» nå ikke lenger kan tolkes som «Røyksund vest». Dette på bakgrunn av standarden til Røyksundvegen og utfordringsbildet knyttet til trafiksikkerheten. Det må derfor tas stilling til om «Røyksund vest» er å tolke som alt vest for fv. 554, eller et sted mellom «B 5-17» og fv. 554.

Kommunalsjef teknisks konklusjon

Røyksundvegen er i dårlig stand og bør ikke merbelastes. Slik rekkefølgekravet praktiseres i dag er det tilnærmet «byggeforbud» på Røyksund, med unntak av allerede godkjente reguleringsplaner. Det kommer stadig spørsmål knyttet til hvordan kommuneplanens bestemmelse skal tolkes, og kommunalsjef teknisk erfarer at utbyggere har fått ulike svar alt etter hvem som uttaler seg. I de senere årene er det derfor praktisert streng tolkning over hva «Røyksund vest» innebærer. Kommunalsjef teknisk ser imidlertid behov for prinsippavgjørelse i tolkningsspørsmålet.

Kommunalsjef teknisk ber derfor hovedutvalg teknisk og miljø ta stilling til prinsippavgjørelsen om hva som skal tolkes som «Røyksund vest» jf. kommuneplanens bestemmelse pkt. 4.3.



Saksbehandler: Yvonne S. Løvseth

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
059/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	18.05.2021
	Kommunestyret	

Plan 4082 - Sluttbehandling - Fast bru til Storøy - detaljregulering

Rådmannens framlegg til vedtak:

1. Kommunestyret vedtar detaljregulering 4082 for Fast bru til Storøy med tilhørende reguleringsbestemmelser (vist på kart sist datert 18.05.21), jf. plan- og bygningslovens § 12-12.
2. Planen kunngjøres og grunneiere og rettighetshavere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-12.

Saksutredning

Rune Hemnes v/RH Oppmåling har på vegne av Storøy Næringspark AS utarbeidet forslag til privat reguleringsplan for plan 4082 Fast bru til Storøy – detaljregulering.

BAKGRUNN:

Dagens bru er en vippebru bygget ca. 1988. Det er stor slitasje på driftssystemet, som gjør at bruen til tider har problemer med å gå opp og ned. Dette skaper problemer for skipstrafikken i sundet mellom Storøy og Karmøy. Vippebroen har lav seilingshøyde, som gjør at alt høyere enn en vanlig småbåt ikke kommer gjennom når bruen er nede. Dette kan tvinge sjøtransport til å gå rundt Storøy og ut i mer utsatte farvann.

OVERORDNA PLANER:

Planforslaget omfatter arealer som i kommuneplanen er vist til industri og bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.

I henhold til Regional plan for samordnet areal og transport på Haugalandet (ATP), er industriområdet på Storøy i næringskategori 4, hvor det skal tilrettelegges for virksomhet med lavere arbeidsplass- og/eller besøksintensitet.

EKSISTERENDE FORHOLD:

Reguleringsplan:

Området er regulert i plan 459 Storøy, vedtatt 17.03.1998 og plan 436 Osnesgavlen, vedtatt 19.02.1991, og avsatt til industri, kjørevei, annen veggrunn og trafikkområde i sjø og vassdrag.

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

Sør i planområdet overlapper planområdet med VA – nettet. I vest er vannledningen kappet, og ny ledninger lagt gjennom passasjen ved eksisterende bru. Før det fylles ut i sjø må den eksakte plasseringen av vannledningen kartlegges, og vannledningen flyttes dersom det viser seg at dagens plassering ligger under utfyllingsområdet.

Det er ikke flomveier gjennom planområdet. Alt flomvann og overvann renner direkte til sjø i dette området.

Annet (eksisterende bebyggelse mv.):

Det står to brakker på Storøy, som vil bli flyttet ved gjennomføring av dette planforslaget. Dagens vippebru styres fra en brakke som fungerer som en driftsbygning for bruene. Denne blir også fjernet ved gjennomføring av planforslaget.

Eksisterende bru og brufundament skal fjernes når ny bru er ferdigstilt.

Den offentlige vegen (Storøyvegen), ender ved bruforbindelsen. Over bruene og videre på Storøy er vegen privat. Denne ordningen skal videreføres.

PLANFORSLAGET:

Generelt:

Bruen skal ha kun 1 kjørebane. Ny bru medfører samtidig mindre omlegging av vei helt inne ved brua og noe fylling over/under havnivå i sundet.

Planforslaget omfatter et areal på ca. 12,7 daa, hvorav ca. 1,8 da av planområdet ligger i sjø mellom Storøy og Karmøy.

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

Overvann fra veibane føres til nye sandfang på hver side av bruanlegget, som deretter kobles til eksisterende rør eller føres i nye rør til sjø. Flomvann vil naturlig renne til sjø.

Veibanen på bruene blir 3,5 meter (envegs kjørebane), som er minimum for brannbil.

Tiltaket skal ellers ikke tilkobles vann- og avløpsanlegg.

Barn og unge:

Dette er ikke et område som blir brukt av barn og unge. Forholdene for barn og unge blir ikke endret.

Folkehelse:

Dagens bru er privat og avstengt for allmenn ferdsel, og dette vil også være gjeldende for ny bru. Planforslaget endrer ikke forholdene for folkehelse, annet enn at de forbedrer generell trygghet ved ferdsel til sjøs. Hvis dagens vippebru blir liggende nede, tvinges mye båttrafikk til å gå rundt Storøy, i farvann som er mindre trygge.

Naturmangfold:

På land er arealet allerede omdisponert til industri og veiformål. Det er ikke funnet arter eller miljøer

som krever spesielle hensyn eller tiltak på land.

Tiltaket medfører utfylling i sjø; anslått til totalt 3 752 m². Av dette utgjør 2 295 m² utfylling i nord, og 1 457 m² utfylling i sør.

Nordre utfylling tar i hovedsak arealbeslag i skjellsandforekomsten Visnes – Smørsundholmen. Et grovt anslag estimerer at tiltaket tar et arealbeslag på 6 % av forekomstens totalareal. Dette arealbeslaget vurderes til å ha betydning og virkningen blir derfor noe negativt for forekomsten. Utfyllingen grenser mot skjellsandforekomsten Haugesund – Kvala og vil også kunne få et ubetydelig arealbeslag her. Stortareforekomst som er vist i Temakart – Rogaland ligger på et areal som er på land, så dette ble ikke befart.

Søndre utfylling tar i all hovedsak sitt arealbeslag i skjellsandforekomsten Haugesund – Kvala. Et grovt anslag estimerer at arealbeslaget utgjør ca. 0,05 promille av forekomstens totalareal. Utfyllingen grenser mot skjellsandforekomsten Visnes – Smørsundholmen og vil også kunne få et ubetydelig arealbeslag her. Virkningen av søndre arealbeslag anses for å være ubetydelig.

De vesentlige konsekvensene av tiltaket vil være arealbeslag i sjø ved utfylling i nord samt risiko for nedslamming av viktige tareskogforekomster i forbindelse med anleggsperioden. Det er også fare for forstyrrelser av hekkeaktivitet og næringssøkende fugl.

Det er foreslått følgende tiltak, som skal følges opp i en miljøoppfølgingsplan:

- Anleggsperioden legges til perioden oktober – februar, utenfor hekke-/trekkperiodene.
 - Det bør vurderes bruk av siltgardin eller boblegardin under utfylling i sjø for å beskytte naturtypeforekomstene i området.
- Tiltak for å hindre spredning av plast til omgivelsene ved utfylling i sjø må vurderes.
 - Det skal gjennomføres kartlegging av fremmede plantearter i rett i forkant av anleggsperioden, da dette gjerne er arter som spres raskt og hvor utbredelsen endres raskt.

Det vises til vurdering av naturmangfold etter naturmangfoldloven §§ 8-12 i vedlagte planbeskrivelse.

Andre forhold

Trafikkforhold:

Eksisterende trafikkmengde over vippebruen er 87 ÅDT. Det er ikke meningen at overgangen fra vippebru til fast bru skal legge til rette for at bedrifter med større besøks- eller arbeidsplassintensiv virksomhet etablerer seg på Storøy. Bruen anlegges med bare en kjørebane.

Ved overgangen til privat veg, avsluttes den offentlige vegen på sørsiden av bruen med snuhammer og fysisk sperre i vegen.

Økonomiske konsekvenser:

Planen skal gjennomføres i privat regi. Den medfører ikke endringer i kommunens forpliktelser til drift og vedlikehold av offentlig veg.

SAKSBEHANDLING:

Forslag til reguleringsplan ble behandlet av hovedutvalg teknisk og miljø 1.gang i møte den 13.10.20.
– sak 111/20, og følgende vedtak ble fattet:

Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1. gangsbehandling at forslag til detaljreguleringsplan 4082 for Fast bru til Storøy, datert 13.10.20, legges ut til offentlig ettersyn. Berørte grunneiere varsles, jf. plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.

Planforslaget har vært utlagt til offentlig ettersyn i tidsrommet 06.11.20-14.01.21.

Følgende uttalelser er kommet inn etter offentlig ettersyn:

A: Offentlige myndigheter

- | | |
|---|----------|
| 1. Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen | 06.01.21 |
| 2. Fylkesmannen i Rogaland | 12.01.21 |
| 3. Kystverket Vest | 11.01.21 |
| 4. Statens vegvesen, region Vest | 08.01.21 |
| 5. Mattilsynet | 24.11.20 |
| 6. Fiskeridirektoratet | 14.01.21 |

B: Private og organisasjoner

- | | |
|---------------------|----------|
| 1. Fiskarlaget Vest | 14.01.21 |
|---------------------|----------|

De innkomne uttalelsene er vurdert og vedlagt.

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

Tidligere behandling i HTM finnes på:

https://innsyn.karmoy.kommune.no/innsyn_karmoy/wfinnsyn.ashx?response=journalpost_detaljer&journalpostid=2013012362&

Kopier linken inn i nettleseren dersom det ikke virker å klikke på den.

RÅDMANNEN SIN VURDERING:

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

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

Ved førstegangsbehandling ble det påpekt noen svakheter i planforslaget. Konsekvensene av sterk vind på trafikken på den nye broen var ikke utredet i ROS – analysen, samt at det ikke ble vist at det er nok areal til at trafikken kan opprettholdes under anleggsfasen.

Mangelen i ROS – analysen er utbedret. Forslagstiller mener at det er nok areal til at trafikken kan opprettholdes uten mer utfylling i sjø enn det planforslaget legger opp til. Detaljene ønsker de å utlede i en riggplan. Rådmannen mener fortsatt at det er en svakhet at dette ikke er vist i planforslaget, men mener forslagstiller er tilstrekkelig opplyst om at utfylling utover det som er avklart i planforslaget for å sikre nok areal, ikke vil være aktuelt. Det er derfor en sjanse forslagstiller tar, og er oppmerksomme på at de tar.

Rådmannens konkrete vurdering av planen er at behovet for en fast bro til Storøy er stort nok til å tillate utfyllingen i sjøen som planforslaget legger opp til. Arealtapet skjer inne i sundet mellom Storøy og Karmøy, og det er tatt grep for å redusere sjansen for forurensing av havet under utfyllingen.

En forutsigbar bruløsning gir større sikkerhet for de sjøfarende, og en sikker tilgang over land for eventuelle nødetater dersom noe skulle skje.

Det er gjort noen mindre endringer i planforslaget for å imøtekomme merknader som er kommet inn under høringen. Det er gjort en vurdering av effekten vind kan ha på trafikken på bruene, og noen planbestemmelser er justert.

Det er i denne gjennomgangen ikke foreslått endringer i planforslaget som betinger nytt offentlig ettersyn. På bakgrunn av det som er sagt over, vil rådmannen anbefale at planforslaget med tilhørende bestemmelser, datert 18.05.21, godkjennes.

SAMMENDRAG AV UTTALELSER, SAMT ADMINISTRATIV VURDERING

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

1. ROGALAND FYLKESKOMMUNE - REGIONALPLANAVDELINGEN

Fylkesrådmannen stiller seg bak kommunalsjef teknisk sine vurderinger knyttet til svakheter i planforslaget. Konsekvensene av kraftig vind på trafikken over broen bør belyses. Samtidig er det utfordringer knyttet til at eksisterende veg skal opprettholdes i anleggsperioden og arealbruken knyttet til dette. Fylkesrådmannen forutsetter at dette ikke fører til ytterligere utfylling i sjø.

Forslagstillers vurdering:

Konsekvensene av kraftig vind på trafikken over broen er belyst i ROS-analysen, spesielt da dette er en kjent problemstilling fra Karmsund bru. Se KAP 2.5 punkt 7.

- (Risiko vurdering 6)

Rådmannen sin vurdering:

Forslagstiller mener det er nok plass i planforslaget til at trafikken opprettholdes uten mer utfyllinger i anleggsperioden, og viser til at detaljene skal avklares i en riggplan, se forslagsstillers vurdering til merknad fra Statsforvalteren i Rogaland.

2. FISKERIDIREKTORATET

Tiltak i sjøen vil ofte være søknadspliktige etter andre regelverk enn plan- og bygningsloven, slik som havne- og farvannsloven og forurensingsloven. Før det kan fattes vedtak etter disse lovverkene skal aktuelle sektormyndigheter høres. Fiskeridirektoratet bidrar da gjerne med sin kompetanse og kunnskap om fiskeri- og havbruksinteresser, deriblant viktige fiskeområder,

ressursområder og mulige avbøtende tiltak mv.

På ovennevnte bakgrunn har vi ingen ytterligere innspill eller merknader utenom ovennevnte brev datert 18.10.18 og 4.1.19.

Forslagstillers vurdering:

Er fornøyd med bestemmesene §§ 7, 8 og 9

Rådmannen sin vurdering:

Har ingen ytterligere vurderinger.

3. **STATSFORVALTEREN I ROGALAND**

Vi bemerker oss at det er utfordringer knyttet til at eksisterende vei skal opprettholdes under anleggsperioden og arealbruken knyttet til dette. Statsforvalteren forutsetter at dette ikke fører til ytterligere utfylling i sjø. Vi minner om at tiltak i sjø krever tillatelse etter forurensingsloven hvor Statsforvalteren er myndighet.

Vi kan ikke se at vind er vurdert i risiko- og sårbarhetsanalysen. Videre kan vi ikke se at klimatilpasning i form av havnivåstigning er vurdert, med tanke på påvirkning på brua og tilførselsveiene. Vi gir faglig råd om at nødvendige krav til å ivareta liv og materielle verdier blir tatt inn i bestemmelsene.

Forslagstillers vurdering:

Det åpnes ikke for utfylling i sjø som ikke er avklart/tilrettelagt for i planen. Jf. § 3 Riggplan som skal vedlegges byggesak skal avklare hvordan eksisterende vippebro trafiksikkert kan holdes i drift mens bygging av ny fast bro pågår.

Ellers viser vi til følgende uttalelser for respons;

-Se svar til uttalelse fra Karmøy kommune VAR, 22.12.2020.

-Se svar til uttalelse fra Rogaland fylkeskommune 11.01.2021.

Rådmannen sin vurdering:

Viser til forslagstillers vurdering av merknaden.

4. **MATTILSYNET**

Mattilsynet gjør Karmøy kommune oppmerksom på at det er et oppdrettsanlegg ca. 800 meter fra reguleringsområdet som kan bli påvirket av suspendert masse fra fylling. Det er viktig at entrepenøren i god tid før arbeidet starter tar kontakt med virksomheten slik at de i god tid før arbeidet starter kan finne måter å gjennomføre utbyggingen uten risiko for påvirkning av fisken i anlegget.

Aktuelt regelverk er § 3 i Lov om dyrevelferd.

Forslagstillers vurdering:

Se Uttalelse fra Mattilsynet 08.02.2021 § 7 som omhandler innhold i MOP er påført at ;
«...hensyn til/kontakt med fiskeoppdrett lokalitet 32457 Dalsvåg NV skal være tema i MOP.»

Rådmannen sin vurdering:

Rådmannen forutsetter at utfylling i sjøen skjer så skånsomt som mulig. Fyllmassene skal være rene i henhold til forurensingsforskriften, og ikke inneholde plastrester eller annen forurensning. Hva slags metode som brukes for å fange opp og hindre partikkelspredning vil være et tema i MOP.

5. KYSTVERKET

Kystverket anser en fast bro som den sikreste og mest forutsigbare løsningen for brukerne av bileden (farvannet). Kystverket anbefalte i sin uttale at brukerne av farvannet ble gjort kjent med planforslaget, slik at de kunne gi høringsuttalelse om 12 meter seilingshøyde er tilstrekkelig for hovedtyngden av brukerne av farvannet.

Det er viktig at anleggsfasen planlegges slik at ferdselen i bilende blir minst mulig berørt. Det må sikres at utfylling fra land ikke endrer strømningsforholdene og dybdeforholdene i seilingsløpet.

Kystverket har faglig råd om at siste setning i planbestemmelsene § 24 endres til «Utfylling, bøyer og andre tiltak som kan hindre ferdselen tillates ikke etablert innenfor ferdselsområdet».

Vi gjør oppmerksom på at ved behandling av søknad om oppføring av bru i medhold av lov om havner og farvann vil Kystverket blant annet fastsette krav til seilingsrektangel og merking av seilingsløpet for dag- og nattseilas.

Forslagstillers vurdering

§ 24 er endret til; «*Utfylling, bøyer og andre tiltak som kan hindre ferdselen tillates ikke etablert innenfor ferdselsområdet.*»

Rådmannen sin vurdering:

I henhold til strømningsanalyse utført i forbindelse med planarbeidet, skal gjennomføringen av planen ikke medføre endringer i strømningsforholdene.

6. STATENS VEGVESEN

Statens vegvesen har ikke merknader til plan 4082.

Merknad fra private og interesseorganisasjoner:

1. FISKARLAGET VEST

Fiskarlaget Vest forutset at massene som vert nytta til utfylling er reine og at det blir sett inn avbøtande tiltak viss det er snakk om forureina botn. På generelt grunnlag må ein hindre unødvendig sprenging av stein utover botn.

Forslagstillers vurdering:

Se § 7 i bestemmelser, her er påført; «*Tiltak i sjø, skal det bare anvendes steinmasser som ikke inneholder rester av sprengstoff, ikke har plastrester som sprenghetter, sprengtråd, armeringsfibre eller tilsvarende, ikke inneholder rester etter sprøytebetong,*

og har omtrentlig lik pH - verdi som naturlige steinmasser på stedet.»

Samtidig vises til at miljøoppfølgingsplanen MOP skal omhandle avbøtende tiltak for all type håndtering av forurensning, dvs. grunnforurensning og eventuell annen forurensning i forbindelse tiltaket. MOP er et levende dokument, dvs. at sakkyndig skal følge med prosjektet og dokumentere at disse tema følges opp gjennom hele byggeprosessen.

Rådmannen sin vurdering:

Rådmannen viser til vurdering fra forslagstiller.

Vedlegg:

Planbestemmelser

R4082- plankart

Gjeldene kommuneplan

Gjeldene Reguleringsplan

Planbeskrivelse

ROS for Storøy bru

VA skisse til teknisk planTegn904

2020_Storøy_Torvastad_bru_kart

Eksisterende plassering av VA ledning

Vei skisse for tilpasning til vei

Miljodirektoratet_Storøy_06-12-2019_A3L

218247-RIBko-NOT-01 - strømningsforhold i sund

Midlertidig endring av reglement for vippebroen mellom Karmøy og Storøy

COWI - Storøy- naturmangfold rev 29.06.20

1767 Bru-kar til Storøy 03.10.2018 Risikovurdering av forureinasediment-revidert 17.08.2020

Uttale fra Fiskarlaget Vest

Uttalelse fra Statsforvaltaren i Rogaland

Uttalelse fra Kystverket

Uttalelse fra Fiskeridirektoratet

Uttalelse fra Statens vegvesen

Uttalelse fra Rogaland fylkeskommune

Uttalelse fra Mattilsynet



Saksbehandler: Yvonne S. Løvseth

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
060/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	18.05.2021
	Kommunestyret	

Plan 5096 - Sluttbehandling - Norheimsmarka - detaljregulering

Rådmannens framlegg til vedtak:

1. Kommunestyret vedtar detaljregulering 5096 for Norheimsmarka med tilhørende reguleringsbestemmelser (vist på kart sist datert 18.05.21), jf. plan- og bygningslovens § 12-12.
2. Planen kunngjøres og grunneiere og rettighetshavere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-12.

Saksutredning

Sammendrag

Arkitektkontoret Brekke Helgeland Brekke AS har på vegne av Odd Hansen Prosjekt AS utarbeidet forslag til privat reguleringsplan for plan 5096 Norheimsmarka. Planområdet ligger på fastlands-Karmøy, på Norheim, nord for Norheimsvegen, sør for veien Norheimsmarka og øst for gravlunden.

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge eiendommen 148/1042 for etablering av konsentrert og frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende anlegg. Planforslaget omfatter et areal på totalt 18,4 daa. Når offentlig areal er tatt bort, gjenstår 15,8 daa.

OVERORDNA PLANER:

I gjeldende arealdel av kommuneplanen er området vist som fremtidig boligformål.

Området er belagt med krav om reguleringsplan i henhold til kommuneplanbestemmelse 1.1 bokstav a.

ATP – Regional plan for areal og transport på Haugalandet – har norm på 4-8 boliger/daa i dette området. Området er sentrumsnært og prioritert for fortetting.

EKSISTERENDE FORHOLD:

Reguleringsplan:

Planområdet er uregulert.

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

Det ligger en kommunal ledningstrase lengst sørøst i planområdet. Denne må legges om ved utbygging.

Det er en ny trafo i planområdets nordvestre hjørne.

Under P1 er det teknisk infrastruktur som gjør at en ikke kan bygge over/under parkeringsplassen.

PLANFORSLAGET:

Generelt:

Bebyggelsen planlegges med et sentralt grøntområde for lek/uteopphold, med interne gangadkomster som krysser området nord-sør og øst-vest. Bebyggelsen ligger vendt bort fra kjøreveiene og skjærer grøntområdet i midten. Intern adkomst skal skje via gatetun. For den konsentrerte bebyggelsen er det felles parkeringsareal for å gi minst mulig trafikk på gatetunet. Det er vedlagt skisse som viser hvordan gatetunet i prinsippet skal opparbeides, og være like mye anlagt på de gående og syklende sine premisser som bilisters.

Frittliggende bebyggelse legges sør-øst og sør i planområdet. I nord planlegges rekkehus. I vest planlegges en boligblokk og en firemannsbolig.

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

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

Vannforsyning/brannvann: Vannet koples til i utlagt Ø 150 mm stikk fra kummene 67111 og 67112. Dette gir ringledning gjennom området. Hele området vil da være innenfor 50 meter fra en av kummene. Skulle det være behov for større brannvannsdekning, kan anlegget også koples til 65620. Det blir lagt Ø 40 mm trekkør mellom kummene.

Spillvann: Spillvann koples til etablert Ø 160 mm utlagt stikk fra spillvannskummene 67129 og 67130. Minimumsfall på ledningene inne på området er 10 promille.

Overvann: Overvann koples til Ø 400 mm utlagt stikk fra kummene 67151 og 67152. I forbindelse med bygging av Norheim Næringspark ble det etablert et overvannssystem helt ned til sjøen som er dimensjonert for tilkobling uten fordrøying. Ledningene inne på området er dimensjonert for minimum 200 års – nedbør, slik at det ikke er nødvendig å regulere flomvei.

I sørvestre hjørne av planen ligger det en Ø 1000 mm overvannsledning som legges om ved utbygging.

Renovasjon: Avfallshåndtering skal etableres som nedgravd renovasjon med tilkomst for tømning fra gatetun. Utforming av renovasjonspunktet skal dokumenteres avklart med renovatør.

Barn og unge:

Området er ikke i bruk til lek eller aktivitet av barn og unge i dag.

Planforslaget dokumenterer i alt ca. 3,2 daa felles uteoppholdsareal. Arealene er lokalisert sentralt i planområdet, slik at ingen enheter er lenger enn 50 meter fra området. Arealene skal inneholde utstyr for ulike aldersgrupper, samt sitteplasser/møteplasser. De er oversiktlige med gangstier i hver retning og skal belyses.

Planområdet er i gangavstand til barnehage og barneskole. Følger en Norheimsmarka-vegen kan en gå på fortau til nærmeste barnehage. Barneskoleelever må krysse Norheimsvegen. Det skal anlegges fortau langs vegen på strekningen langs planområdet, frem til planlagt krysningspunkt. Ved dette punktet skal det anlegges tilrettelagt kryssning, slik at trygg skolevei sikres.

Folkehelse:

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

- Restriktiv tilrettelegging av parkering.
- Gangavstand via gode forbindelseslinjer til all type sosial infrastruktur, til friluftsområder, til kollektivtransport.
- Planområdet består av åpne fellesarealer/privateide arealer med godt lys store deler av dagen.
- God bokvalitet i et område som støyskjermer seg selv vha. bebyggelsen. Bokvaliteten forsterkes ved at bebyggelsen og uteoppholdsarealene ved hjelp av sin lokalisering skaper trygge trivelige tun og samlingsplasser som gir følelse av tilhørighet. Plasseringen av uteopphold bidrar til et oversiktlig kriminal-/mobbeforebyggende miljø da arealene er lett synlige og tilpasset folk i forskjellig alders-/funksjonsnivå. Sosiale møteplasser forebygger ensomhetsfølelsen når en enkelt kan gå ut internt i planområdet og bli inkludert. Dette utjevner sosiale forskjeller og helseforskjeller over tid.
- Planforslaget har fire ulike boligtyper, med eneboliger, rekkehus, firemannsbolig og lavblokk. Dette gir mulighet for et bredt utvalg av mennesker i ulike livsfaser til å bosette seg innenfor planområdet.

En negativ faktor i planforslaget er at boliger ligger inntil Norheimsvegen, som er en kilde til støy. Det vil bli gjort tiltak på fasader og vinduer der dette er påkrevd. Utendørs må boliger på BF1 anlegges med privat uteplass med 2 meter høy lokal skjerming. BF2 og BF3 får lokal uteplass vendt mot lekeområdet, slik at bebyggelsen fungerer som støyskjerming. Alle boliger i BF1 – 3 får også støyfri uteoppholdsplass på takterrasser.

Naturmangfold:

Naturbase er sjekket. Det foreligger ingen registreringer for planområdet. Planområdet består av jordbruksarealer som kontinuerlig har vært i drift. Potensialet for funn er derfor begrenset. Det er påvist forekomst av PCN-smitte på fastlands-Karmøy. Det er lagt til i planbestemmelsene at matjorden skal testes for PCN-smitte. Deponeringsplan for matjorden skal være godkjent av kommunen før det gis igangsettingstillatelse.

Andre forhold:

Mur som grenser til gardsvei rett nord for planforslaget skal bevares.

Økonomiske konsekvenser:

Planforslaget skal utbygges i privat regi. En direkte økonomisk konsekvens for kommunen er drift og vedlikehold av de offentlige anleggene etter overtakelse.

Avvik fra kommunale, regionale og statlige normer:

Parkeringsdekning, resultat etter mekling:

Etter meklingsmøte er det enighet om å redusere krav til parkering fra 1,5 biloppstillingsplasser per konsentrerte enhet i kommuneplanen, til 1. I og med at planområdet ligger kort vei fra kollektivknutepunkt og sosial infrastruktur, anses ikke dette som problematisk.

Tetthet, resultat etter mekling:

Resultatet etter meklingsmøtet 18.12.2020 er at tetthet innenfor planområdet er 3,85 boliger per daa. Dette tilsvarer ca. 60 enheter.

Kommunen merker seg at Statsforvalteren i Rogaland og Rogaland fylkeskommune har tolket areal- og transportplanen dithen at avstander skal måles i luftlinje og ikke i faktisk gå/sykel-avstand på bakken.

Areal til lek- og uteopphold:

Planforslaget dokumenterer ca. 3,2 daa til lek- og uteopphold. Dersom kommunens kommuneplanbestemmelser legges til grunn skulle planforslaget hatt 4,5 daa lek- og uteoppholdsareal, mens ATP legger til grunn 3,3 daa.

SAKSBEHANDLING:

Ovennevnte forslag til reguleringsplan ble behandlet av hovedutvalg teknisk og miljø 1.gang i møte den 03.12.19 - sak 141/19 og følgende vedtak ble fattet:

Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1. gangs behandling at forslag til detaljreguleringsplan 5096 for Norheimmarka – 148/1042, datert 03.12.19, legges ut til offentlig ettersyn. Berørte grunneiere varsles, jf. plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.

Planforslaget har vært utlagt til offentlig ettersyn med frist for merknader satt til 28.01.20. Rogaland Fylkeskommune fikk utsatt frist til å gi uttale til 20.02.20, ettersom deres uttale måtte behandles i fylkestinget 18.02.20.

Det er innkommet følgende uttalelser og merknader til planforslaget:

A. Uttalelser:

- | | |
|---|--------------------|
| 1. Rogaland Fylkeskommune, regionalplanavdelingen | 23.01.20, 02.03.20 |
| 2. Fylkesmannen i Rogaland | 24.01.20 |
| 3. Haugaland Brann- og Redning IKS | 15.01.20 |
| 4. Mattilsynet | 16.01.20 |

B. Private merknader:

- | | |
|--------------------------------------|----------|
| 1. Miljøorganisasjonen Grønn Fremtid | 27.12.19 |
| 2. Kristian Lindås Sørensen | 28.01.20 |

Fylkesmannen i Rogaland og Rogaland fylkeskommune fremmet innsigelse til saken.

Behandling av innsigelse:

Hovedutvalg teknisk og miljø behandlet saken den 28.04.2020, saknr. 46/20, og følgende vedtak ble

fattet:

Hovedutvalg teknisk og miljø viser til uttalelsen fra Fylkesmannen i Rogaland og Rogaland Fylkeskommune og konstaterer at det foreligger innsigelse mot planforslaget slik det nå foreligger. Hovedutvalg teknisk og miljø vil be administrasjonen ta initiativ til å avholde administrativt drøftingsmøte mellom kommunen, fylkesmannen og fylkeskommunen med tanke på å komme fram til en løsning for planlagt arealbruk som ivaretar kommunens interesser.

Drøftingsmøtet ble gjennomført digitalt 17.06.2020, med representanter fra Fylkesmannen i Rogaland, Rogaland fylkeskommune og Karmøy kommune.

Partene har ulike ståsteder i forhold til innsigelsens innhold, som går på tettheten (boenheter/daa):

- Fylkesmannen ønsker en høyere tetthet fordi planen, etter Fylkesmannens syn, er i strid med planretningslinjer for samordnet bolig, areal og transportplanlegging. På møtet ble det også trukket frem at planområdet ligger på fulldyrket jord og at det er sentralt til kollektivtraseen.
- Fylkeskommunen ønsker en tetthet godt over 4 boliger/daa fordi planforslaget ligger sentralt i forhold til Norheim sentrum, nærhet til andre funksjoner (skole, barnehage etc.), og fordi Norheim sentrum er overdimensjonert med handel i forhold til innbyggere som sokner til sentrumet.
- Karmøy kommune har akseptert en tetthet på 3,4 etter vurderinger som går på bokvalitet, ivaretagelse av barn og unges interesser, sosioøkonomiske forhold, demografiske forhold, bygningstypologier i nærheten til planområdet, tilpassing til eksisterende bebyggelse og muligheten for fremtidige transformasjoner i eneboligområdene rundt Norheim sentrum.

Partene kom ikke til enighet under møtet, men noen forhold ble avklart:

- Det er enighet om at den eksisterende tettheten i planforslaget er 3,4 boenheter/daa.
- Fylkesmannen ønsker at tetthet forespeilet i regionalplan for Haugalandet legges til grunn, men er åpne for å vurdere å trekke innsigelsen dersom boenhetene økes med 8 – 10 flere boenheter. Fylkeskommunen vil ikke si hva som må til før de vurderer å trekke innsigelsen.
- Det er teknisk infrastruktur under parkeringsplass f_P1 som gjør at det ikke kan anlegges bygningsstrukturer over/under den.

Resultatet av drøftingsmøtet ble gjennomgått med forslagstiller og deres konsulent.

Etter drøftingsmøtet ble det vedtatt at det skulle holdes meklingsmøte. Vedtak om meklingsmøte ble vedtatt av HTM 01.09.2020, saksnummer 098/20. Vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø konstaterer at det foreligger innsigelse mot det foreliggende forslag til plan. Utvalget konstaterer videre at Fylkesmannen i Rogaland og Rogaland Fylkeskommune i den avholdte administrative drøfting fastholder sin innsigelse mot planforslaget. Hovedutvalg teknisk og miljø vil på dette grunnlag be administrasjonen ta initiativ til å gjennomføre meklingsmøte, jf. plan- og bygningslovens § 5-6. Det vises i denne forbindelse til begrunnelsen gitt i den foreliggende saksforberedelse

Meklingsmøte ble først avholdt 28.10.20. Dette møtet førte ikke frem, og det ble bestemt at en trengte et fysisk møte. Nytt meklingsmøte ble holdt 18.12.20. Meklingsprotokoll godkjent av kommunen og Statsforvalteren (tidligere Fylkesmannen) ligger vedlagt saken. De viktigste konklusjonene i møtet er som følger:

- Planforslaget øker boligtettheten til 3,85 boliger/daa

- Statsforvalteren i Rogaland og Rogaland Fylkeskommune ønsker ikke at en tetthet på 3,85 skal gi presedens i andre saker.
- Karmøy kommune påbegynner arbeid med områdereguleringsplan for Norheim i løpet av første halvår 2021.

Forslag til endringer i reguleringsplanen ble behandlet delegert av areal og byggesakssjef den 17.02.21. – sak 177/21, og følgende vedtak ble fattet:

1. ***I samsvar med gjeldende delegasjonsreglement har sektor areal og byggesak behandlet endringer i planforslaget Norheimsmarka – detaljreguleringsplan 5096.***
2. ***Planforslaget legges ut til nytt offentlig ettersyn og berørte grunneiere og rettighetshavere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-10.***

Planforslaget har vært utlagt til offentlig ettersyn i tidsrommet 01.03.21-15.04.21.

Følgende uttalelser er kommet inn etter offentlig ettersyn:

A: Offentlige myndigheter

- | | |
|---|----------|
| 1. Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen | 13.04.21 |
| 2. Statsforvalteren i Rogaland | 08.04.21 |
| 3. Statens vegvesen, region Vest | 25.03.21 |
| 4. Direktoratet for mineralforvaltning | 19.03.21 |

B: Private og organisasjoner

- | | |
|---------------------|----------|
| 1. Kristian Lindaas | 13.04.21 |
|---------------------|----------|

De innkomne uttalelsene er vurdert og vedlagt.

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

Tidligere saksutredninger finnes på følgende lenker:

- Førstegangsbehandling HTM:

<https://www.karmoy.kommune.no/moteplan/sak/180331/>

- Innstilling HTM til drøftingsmøte: <https://www.karmoy.kommune.no/moteplan/sak/181795/>
- Innstilling HTM til meklingsmøte: https://innsyn.karmoy.kommune.no/innsyn_karmoy/wfinnsyn.ashx?response=journalpost_det_aljer&journalpostid=2013006325&
- Utlekking til nytt offentlig ettersyn:

<https://www.karmoy.kommune.no/bolig-og-eiendom/plan-bygg-og-delning/planportalen/ettersyn/norheimsmarka-plan-5096/>

Endringer i planforslaget som følger av meklingsresultatet:

For å imøtekomme konklusjonene i meklingsmøtet 18.12.20 er det gjort endringer i plankartet og i planbestemmelsene.

For å imøtekomme krav om tetthet på 3,85 er to firemannsboliger i vestre del av planforslaget erstattet med en boligblokk. Alle boder, både enheter tilhørende firemannsboligen som opprettholdes og boder til boligblokken, blir lagt i anlegg under bakken for å frigjøre areal til uteopphold. UTE2 er økt med 0,1 daa.

Alle illustrasjoner og dokumenter er oppdatert etter revisjonen slik at de skal stemme med det reviderte plankartet.

Vurdering

Planforslaget er utformet i tråd med resultatet i meklingsmøtet. Dette innebærer noen avvik fra kommunale normer.

Det er mindre parkeringsdekning i forelagte plan enn det som det legges opp til i den kommunale normen og i kommuneplanen. Dette er for å frigi plass til flere boenheter og tilhørende uteoppholdsareal på bakkeplan. Dette anses som akseptabelt i og med at alle daglige servicer er innenfor gå – avstand til planforslaget.

Det er ca. 100 kvm mindre areal til lek og uteoppholdsareal i planforslaget enn ATP – Hauglandet sine retningslinjer tilsier. Fylkeskommunen og Statsforvalteren mener at gatetun ikke bør medregnes i areal til lek – og uteopphold og gir faglig råd om å se på utformingen av planforslaget på nytt. Dette er uaktuelt. Kommunen har deltatt i drøftingsmøte og to meklingsmøter og repetert at det ikke vil være nok areal til å dekke krav til lek og uteoppholdsareal på bakkeplan dersom antall enheter økes. Det er skrevet flere sider om valg av bygningstypologi, og om vurderinger som er gjort i forhold til utformingen av planforslaget. På ett tidspunkt er det på tide og sette strek og si at kompromisset som er nådd er det best mulige, samtidig som det er gjennomførbart.

Arealet som avsettes til lek og uteopphold har kvaliteter som gjør at kommunen kan akseptere at det er 100 kvm mindre enn det burde være. Det sagt, vil ikke dette si at denne saken gir presedens. Det er planforslagets utforming, plassering og historie som gjør at denne løsningen aksepteres.

Planforslaget sikrer ellers trygg ferdsel for myke trafikanter langs sin del av Norheimsvegen, og legger opp til kryssing for myke trafikanter ved krysset mot Hestmyrvegen. Det er 3 forbindelser mellom fortauet langs Norheimsvegen og inn til gatetunet i planforslaget, som gir forbindelse til Norheimsmarka – vegen. Det er kjent at Norheimsvegen har andre trafikale problemer, men disse kan ikke løses i et privat planforslag. Kommunen kan kun kreve at planforslaget løser de potensielle problemene planforslaget i seg selv er en utløsende faktor for.

Rådmannens konklusjon

Det er i denne gjennomgangen ikke foreslått endringer i planforslaget som betinger nytt offentlig ettersyn. På bakgrunn av det som er sagt over, vil rådmannen anbefale at planforslaget med tilhørende bestemmelser, datert 18.05.21, godkjennes.

SAMMENDRAG AV UTTALELSER, SAMT ADMINISTRATIV VURDERING

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

Merknader ble først behandlet i HTM møte 24.03.20.

Offentlige uttalelser:

Haugland Brann- og Redning IKS, 15.01.20

Brannvesenet viser til «Retningslinjer for ivaretagelse av behov ved innsats fra brannvesenet». Dersom retningslinjene følges har ikke brannvesenet ytterligere kommentarer.

Vi ber om at det settes rekkefølgekrav i planbestemmelsene:

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

Kommunalteknisk sjef sin kommentar:

Kommunalsjef teknisk går ut i fra at brannvesenet mener at «dokumentasjon til at krav til slokkevann og oppstillingsplass... etc.» er hva som er ment, siden kravene ligger i lov og forskrift allerede (plan- og bygningslovens § 27 – 1, byggesaksforskriften § 6 – 4 bokstav g), og det ikke vil være hensiktsmessig å ramse dem opp i en byggesak uten å dokumentere at kravene er oppfylt. Slokkevann er ellers noe som skal avklares i plansaken, og det er ikke kommet frem at det skal være et problem i denne saken.

Dette er heller ikke et rekkefølgekrav, men en fellesbestemmelse omfattende alle beboelsesheter innenfor planområdet. Kommunalsjef teknisk foreslår at en fellesbestemmelse med følgende ordlyd legges til i planbestemmelsene:

«Dokumentasjon til at krav til slokkevann og oppstillingsplass for brannvesenets biler og utstyr oppfylles må være vedlagt byggesaken.»

Denne bestemmelsen vil komme i tillegg i § 1, som allerede dekker krav til at brannvannskapasitet dokumenteres, der i teknisk plan.

Mattilsynet, 16.01.2020

Mattilsynet har ingen ytterligere kommentarer til saken på dette nivå i planprosessen.

Fylkesmannen i Rogaland, 24.01.20

Fylkesmannen har innsigelse til at detaljplanen har for lav boligtetthet sett opp mot nasjonale og regionale føringer for arealplanleggingen. Planen er i strid med Statlige planretningslinjer for samordnet bolig, - areal- og transportplanlegging.

Fylkesmannen har ellers faglig råd om at planen bør sikre større areal til felles uteoppholdsareal og lek i tråd med regionale føringer og kommuneplanen.

Fylkesmannen har ellers faglige råd om å vurdere naturbaserte løsninger for overvannshåndtering for å få en bedre sikkerhet mot flom og øke blågrønn faktor i planen.

Forslagsstillers kommentar:

Forslagstiller har sendt inn tilsvaret til innsigelsen. Det ligger ved saken.

Kommunalteknisk sjef sin kommentar:

Kommunalsjef teknisk viser til sin vurdering av tetthet og parkering i saksfremlegget. Det vises til at offentlige areal i dette planforslaget, per definisjon i ATP Haugalandet og SAK10 ikke skal medregnes, da de kun er offentlige veiareal og ikke internveier.

Lek- og uteoppholdsareal er oppfylt i henhold til ATP Haugalandet. Det er derimot akkurat oppfylt, og oppfyller ikke Karmøy kommunes strengere krav til areal til lek- og uteopphold. Dette er kompensert for med større kvalitet på arealene enn det som er de vanlige kravene.

Overvannshåndteringen er avklart i plan, se tilsvaret fra forslagstiller.

Rogaland Fylkeskommune, 20.02.20

Rogaland fylkeskommune fremmer innsigelse til manglende krav til tetthet for boliger.

Forslagsstillers kommentar:

Forslagstiller har kommet med tilsvarende til innsigelsen. Det er vedlagt saken.

Kommunalteknisk sjef sin kommentar:

Kommunalsjef teknisk viser til gjennomgangen i saksfremlegget. Det vises til at per definisjon i ATP side 43 er mål som er satt på figur 2 i fylkeskommunens saksutredning feilplassert. Det pekes også på at fylkeskommunen har nevnt mange sentrumsfunksjoner i nærhet til planområdet, men ikke tatt høyde for at det kommer klart frem i saken at det i nærheten til planområdet også finnes et godt utvalg leiligheter.

Det er også uheldig at fylkeskommunen fremmer innsigelse på bakgrunn at de mener tettheten bør være større, uten at dette er i samsvar med overordnet plan (ATP). Dette gjør det umulig for kommunen og utbyggere å forholde seg til når fylkeskommunen finner det for godt å fremme en annen innsigelse med samme forhold.

Private merknader:

Miljøorganisasjonen Grønn Fremtid, 27.12.19

Merknaden viser til § 52 i planbestemmelsene, og hevder videre at planen er i strid med plan- og bygningslovens § 27 – 1 på grunn av planbestemmelse 52.

Kommunalteknisk sjef sin kommentar:

Kommunalsjef teknisk påpeker at Miljøorganisasjonen Grønn Fremtid selv påpeker i merknaden at § 27 – 1 fastsetter at en bygning ikke må føres opp eller tas i bruk til opphold for mennesker eller dyr med mindre det er forsvarlig adgang til godkjent drikkevann og nok slokkevann. Dette dekkes dermed automatisk av plan- og bygningsloven, i og med at kommunen ikke kan godkjenne en byggesak hvor dette ikke er ivarettatt. Krav som allerede er satt i lov eller forskrift gjentas ikke i plansaker, men man kan stille krav til dokumentasjon (planbestemmelsene § 1).

Dersom man leser § 52 i planbestemmelsene, står det der følgende:

«Ved trinnvis utbygging skal alltid va – anlegg for hele planområdet, omsøkte boligers adkomst og parkering, inntilliggende gangveier, fortau o_F1, trafikksikringstiltak for myke trafikanter kryssing av Norheimsvegen, felles uteopphold f_UTE1 – f_UTE4, og felles renovasjon f_R1 være ferdig opparbeidet og godkjent før nye boliger innenfor planområdet tas i bruk.»

Med andre ord sikrer denne bestemmelsen at plan- og bygningslovens § 27 – 1 følges ved trinnvis utbygging, samt diverse andre krav til opparbeiding som ikke dekkes av plan- og bygningsloven.

Kristian Lindås Sørensen, 28.01.2020

Merknaden omfatter temaer som er rettet mot forelagte detaljreguleringsforslag, trafikksikkerhetsplanen og kommuneplanen. Her er bare gjengitt det som har betydning for forelagte plansak. De andre temaene må behandles i de separate sakene, når trafikksikkerhetsplanen og/eller kommuneplanen eventuelt blir rullert.

Merknaden viser til uttalelse fra Statens vegvesen til oppstart av planarbeidet, særlig til at Norheimsvegen er dårlig tilrettelagt for myke trafikanter.

Videre bemerkes det at kommunen må tenke langsiktig og bedre trafikksikkerheten for hele området. Norheimsvegen må sikres med nødvendige trafikksikringstiltak og en helhetlig løsning. Det vises til at Norheimsvegen er skolevei, samt vei til Hestmyr idrettsanlegg og kulturhus.

Det er ønske om tilrettelagte krysningsmuligheter, og det vises til tre krysningsmuligheter (disse ligger utenfor planområdet og er punkter som er bedre rettet mot en trafikksikkerhetsplan).

Merknaden viser til at det er ønskelig med tiltak for å øke andelen gående og syklende for å redusere trafikkbelastningen og støyforholdene langs Norheimsvegen.

Det stilles tre spørsmål direkte til planarbeidet:

- Hva legges det i «trafikksikringstiltak for myke trafikanter kryssing av Norheimsvegen?»
- Hvor kryssingen(e) er tiltenkt?
- Hvilken utførelse kryssingen(e) vil få?

Kommunalteknisk sjef sin kommentar:

Skilting, belysning, opphøyde fortau, busstrafikk, fartsreduksjon etc. er ikke tema som tas opp til behandling i plansaken. Disse må rettes mot trafikksikkerhetsplanen eventuelt mot ansvarlige for rutebiltrafikken.

Kommunen kan ikke kreve at forelagte planforslag løser trafikkproblemene for hele området. Kommunen kan kun kreve at planforslaget løser de eventuelle problemer tiltaket/ene er utløsende faktor for. Forelagte planforslag legger til rette for myke trafikanter langs planforslagets grenser, samt kryssing til Hestmyrvegen. Hvor kryssingen vil komme eksakt er ikke avgjort, men den vil komme i forbindelse med overgang fra fortauet i forelagte planforslag til Hestmyrvegen.

Kryssingen blir ikke detaljprosjektert i planarbeidet. Detaljprosjekteringen av kryssingen blir gjort i forbindelse med byggesaken og teknisk plan. I detaljprosjekteringen av krysningsløsningen vil det bli avgjort hvilke trafikksikringstiltak for myke trafikanter kryssing av Norheimsvegen som er nødvendige.

Merknader etter høring 01.03.21 – 15.04.21:

Offentlig uttalelser:

Direktoratet for mineralforvaltning

Vi har ingen merknader til høring og offentlig ettersyn av Norheimsmarka i Karmøy kommune.

Statens vegvesen

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

Vi ser at våre tidligere faglige råd om opparbeidelse av fortau og trafikksikringstiltak for myke trafikanter tatt inn i rekkefølgekravene ved trinnvis utbygging.

Statens vegvesen har ikke ytterligere merknader til plan 5096.

Statsforvalteren i Rogaland

Statsforvalteren mener i utgangspunktet at både overordnede føringer om tetthet og felles

uteoppholdsareal i Regionalplanen for Haugalandet, skal legges til grunn som viktige premiss for kommunens arealbruksvurderinger. De er positive til at det utarbeides en områdereguleringsplan for Norheim.

Statsforvalteren mener at areal til gatetun ikke burde tas med i utregningen av lek – og uteoppholdsareal. De gir faglig råd om at kommunen ser på utformingen av arealet på nytt og at det i den sammenheng alternative løsninger for å sikre at det reelle felles uteoppholdsarealet blir mer i samsvar med overordnede krav.

Rådmannens kommentar:

Etter tõi sin definisjon er gatetun tiltak som skal fremme opphold og lek på steder med begrenset trafikk. Gatetun utstyres med beplantning, sandkasser, bord og benker alt etter behov. Det er en helt klar hensikt i planen at gatetunet skal oppfattes som en del av uteoppholdsarealet og det overgripende miljøet i boligområdet. Rådmannen kan derfor ikke se noe motsetningsforhold i at det regnes som en del av uteoppholdsarealet, når planbestemmelsene legger opp til en utforming hvor gatetunet blir en del av det helhetlige miljøet.

Rogaland fylkeskommune

Fylkesrådmannen mener det er uheldig at planforslaget ikke sikrer uteoppholdsareal i tråd med føringer i ATP – Haugalandet. Rogaland fylkeskommune gir faglig råd om å se på utformingen av planforslaget på nytt for å sikre nok lek – og uteoppholdsareal.

Rådmannens kommentar

Gjennom prosessen med mekling påpekte Karmøy kommune opp til flere ganger at utformingen av planforslaget har vært vurdert i flere omganger. Det ble også påpekt at en økning i antall boenheter ville medføre at det ikke ble nok areal til lek- og uteopphold. Forslaget slik det var fremlagt ved førstegangsbehandling, var balansert slik at det var akkurat nok uteoppholdsareal i forhold til boenheter.

Det er en balansegang mellom antall boenheter, areal til lek – og uteopphold som fylkeskommunen selv har sagt skal ligge på bakkeplan, nødvendigheten av parkeringsareal og kostnader ved utbygging av anlegget som en helhet som er nødt til å gå opp. Kommunen kan ikke, og skal ikke, vedta planforslag som ikke er gjennomførbare.

Kommunen skal også ta hensyn til omkringliggende bebyggelse, hvordan det ferdige anlegget oppleves nært og fjernt, og en rekke andre punkter som gjør at på ett tidspunkt må en innse at en har nådd det kompromisset mellom alle ytterpunktene som gir best helhetlig resultat. I denne saken anser Rådmannen at det punktet er nådd i denne plansaken.

Private merknader:

Kristian Lindaas

- 1) Siden antall boenheter økes til ca. 60 enheter, øker behovet for gode løsninger for myke trafikanter i Norheimsvegen.
- 2) Mener det ikke legges til rette for myke trafikanter langs planforslagets vestre grense i vegen Norheimsmarka, eller kryssing av Norheimsmarka (fig.1 i merknaden)
- 3) Det forventes at krysningspunktet over Norheimvegen til Hestmyrvegen fører til en standardheving av dette krysningspunktet. Dette kan for eksempel være opphevet felt med sebra striper som i Spannavegen.
- 4) «Det mangler fortau langs planområdets søndre side, langs Norheimvegen. Samtidig

mangler også trafiksikker kryssing av Norheimvegen. Dette kryssningspunktet er en del av skoleveien, både til Norheim barneskole, idrettsanlegg og friluftsområdet Norheimskogen. Skoleveien er ellers vurdert som trygg da den følger lite trafikkerte boligater».

Merk siste setning som her viser til at skoleveien ellers vurderes som trygg. Det er jo fortau langs hele Hestmyrvegen som er en langt mindre trafikkert gate enn Norheimvegen. Det er jo da et lite paradoks at Norheimvegen til sammenligning har langt mindre fortau og få, dårlig tilrettelagte, krysningsmuligheter. Understreker derfor igjen viktigheten av at kommunen her må tenke langsiktige og optimale trafiksikkerhetsløsninger for hele området. Viser for øvrig til vedlegg A; brev med innspill/merknad innsendt 28.01.20.

5) Mener 5,5 meter kjørebane i Norheimsvegen er for lite, og viser til at det er samme bredde som i nordre Norheimsvegen hvor bussene kjører på fortauene for å passere hverandre. Dette oppleves som skremmende for myke trafikanter. Norheimvegen er regulert i ulike bredder, fra 5,5 til 8 meter. Ønsker helhetlig løsning for Norheimvegen.

Rådmannens kommentar:

1) Som tidligere omtalt i saken kan ikke kommunen kreve at et privat planforslag skal løse et problem som planforslaget ikke utløser. Planforslaget løser de trafikale problemene som oppstår når dette planforslaget gjennomføres. Noe mer kan ikke kommunen kreve i denne sammenhengen.

2) Planforslaget legger opp til at myke trafikanter kan krysse fra fortau o_F1 langs Norheimsvegen inn på gatetun f_GT1 via tre gangveger, G3, G4 og G5. Gatetunet går rett inn på fortau langs Norheimsmarka vegen. Det er derfor ikke behov for tosidig fortau langs den delen av Noreimsmarka vegen som går langs planforslagets sørvestre grense. Når det gjelder kryssing av vegen er det lagt til rette slik at fortauene følger kurven i krysset og det kan tilrettelegges med «sebra striper» dersom dette viser seg nødvendig. Det er imidlertid ikke noe som reguleres på reguleringsplan – nivå.

3) I detaljreguleringsplaner reguleres ikke f. eks. «sebra striper», gatelys, fartshumper eller andre lignende tiltak. Det sagt vil ethvert tiltak i vegen være en forbedring, siden det i dag ikke er noen tiltak.

4) Viser til kommentar i punkt 1. Rådmannen anbefaler at merknad om helhetlige trafiksikringsløsninger sendes til områderegulering for Norheim når dette sendes ut til oppstart, eller til trafiksikringsplan når denne rulleres.

5) Vegbredden er avklart med kommunens samferdselsavdeling. Planforslaget har vært på høring, blant annet hos Kolumbus og fylkeskommunen. Det har ikke kommet tilbakemeldinger om at vegbredden er for smal. Det totale regulerte veganlegget er 10 meter, noe som gjør det 2 meter bredere enn der det er regulert 8 meter veg. I gamle planer er det sjelden de ulike delene av veganlegget er regulert separat, slik at en må ta høyde for at innenfor det regulerte vegarealet skal alle tekniske anlegg ligge, også eventuelle fortau.

Vedlegg:

Planbestemmelser

VEDLEGG 5-11197_10B Illustrasjonsplan retningsgivende

R5096-plankart

planbeskrivelse

ROS

TEKNISK SKISSE
LEDNINGSPLAN REV.A 14.06.2019
VEIPLAN REV.A 14.06.2019
lengdeprofil vei A og B
lengdeprofil vei C
STØYRAPPORT_02-RED
VEDLEGG 4-11197_201229_SOLDIAGRAM
GRUNNUNDERSØKELSER
Oversiktskart grunnboring
BONITERING
ESTIMAT MATJORD
PERSPEKTIVER
SNITT A-C STEINGJERDE
Uttalelse fra Statsforvalteren i Rogaland
Uttalelse fra Statens vegvesen
Uttalelse fra Direktoratet for mineralforvaltning
Uttalelse fra Rogaland fylkeskommune
Merknader fra Kristian Lindaas
Vedlegg 5, Miljøgater, tiltak.no



Saksbehandler: Elina Jøsang Nilsen

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
061/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	18.05.2021

Plan 443-1 - offentlig ettersyn - Dalen - endring - Dalabrekkå gnr. 85/35 mfl.

Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

1. Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1.gangsbehandling at forslag til endring i reguleringsplan for gnr. 85, bnr. 35 mfl. - del av godkjent reguleringsplan 443 for Dalen legges ut til offentlig ettersyn (vist på kart sist datert 18.05.21). Berørte grunneiere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-10 og § 5-2.

Beskrivelse av det foreliggende forslag til reguleringsendring:

Cowi har på vegne av A. Utvik AS utarbeidet forslag til privat reguleringsendring i godkjent reguleringsplan for plan 443 Dalen. Planområdet ligger ca. 200 meter nordøst for Avaldsnes sentrum.

Formålet med planendringen er å tilrettelegge for fortetting i form av frittliggende småhus, rekkehus eller kjedehus. Endring omfatter et areal på ca. 2,9 da og omfatter eiendommene gnr: 85, bnr: 35, 34, 64, 58, 21, 4, 141, 142 og del av 49 og 110.



Figur 1: Planavgrensning

OVERORDNA PLANER:

Kommunedelplan og kommuneplan

Planforslaget omfatter arealer som i kommuneplanen er vist til boligbebyggelse. Planområdet ligger ca. 260 m fra kollektivaksen og kravet til tetthet er 2,5 bolig/daa.

Regionalplan for areal og transport på Haugalandet (ATP)

I henhold til ATP skal området ha en utnyttelse på 3 boliger/daa.

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

EKSISTERENDE FORHOLD:

Reguleringsplan:

Området er regulert i plan 443 Dalen, vedtatt 14.12.1993, og avsatt til boliger.

Eksisterende reguleringsplan grenser til plan 482 – Avaldsnes brygge, men den er ikke i direkte tilknytning til planområdet.

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

Det er etablert kommunale vann- og avløpsanlegg med tilkoblingsmuligheter i den kommunale vegen - Dalabrekkå, øst for planområdet.

Annet (eksisterende bebyggelse mv.):

Innad i planområdet er det 3 eksisterende eneboliger som skal rives. I tillegg er det et SEFRAC registrert hus, fra 1800 tallet – fjerde kvartal, på eiendom 85/21, samt en enebolig på eiendom 85/4

som skal beholdes. Disse boligene eies alle av forslagsstiller. Rett øst for planområdet finnes det tre andre SEFRAK registrerte hus fra 1800-tallet.

Planområdet ligger innenfor 100 metersbelte til sjø. Det er allerede et etablert boligområde som en nå ønsker å fortette. Planområdet ligger ca. 38 m. fra sjø.

Adkomstvegen, Dalabrekka, er smal de første 70m. i fra fv. 4820. Bredden varierer fra ca. 3,2m – 4m asfaltert vegbredde. Det er rundt 44 boenheter knyttet til denne vegen og ÅDT er mellom 175 – 200.

PLANFORSLAGET:

Generelt:

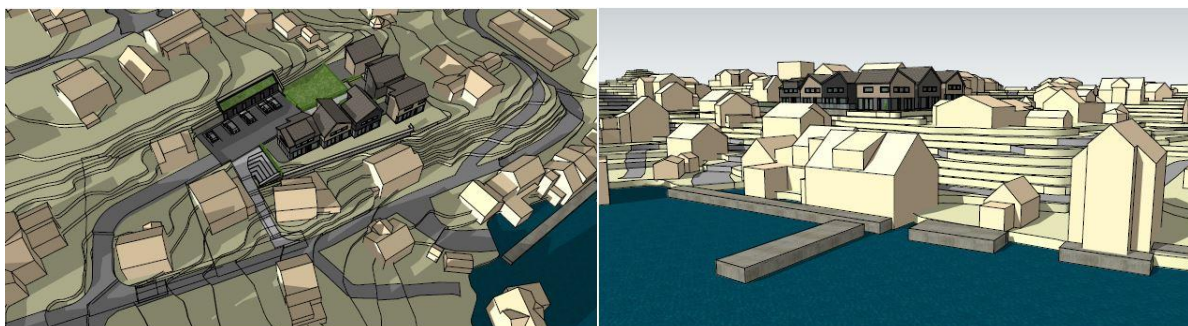
Formålet med planendringen er å tilrettelegge for fortetting innad i et eksisterende boligområde. Planforslaget legger opp til seks frittliggende eneboliger, rekkehus eller kjedehus, nord og vest i planområdet. Det legges opp til ny adkomstvei lenger sør og dagens adkomstveg reguleres til gatetun med bom. Dagens adkomst/gatetun skal fremdeles være adkomst for eiendommene 85/49 og 85/110. Det reguleres også inn en felles lekeplass og felles renovasjon.

Planforslaget har en tetthet på 2,9 bolig/daa, som er noe mindre enn kravet i ATP, men høyere enn kommuneplanens tetthetskrav.

Tilpasning til omkringliggende bebyggelse:

Vedlagt ligger en arkitektonisk redegjørelse fra arkitekt, som argument for den valgte løsningen for bebyggelsen i det etablerte boligområde.

Det er lagt til grunn en liten variasjon i høyde på bebyggelsen, som illustrert i vedleggene *perspektiver* og *snitt*. Maks mønehøyde skal ikke overstige 9m og maks gesimshøyde skal ikke overstige 6m, dette er ivarettatt i planbestemmelsene.



Figur 2: Perspektiver på planlagt bebyggelse.



Figur 3: Perspektiv på planlagt bebyggelse.

Av hensyn til tilgrensede boliger nord og øst for planområdet er det utarbeidet soldiagram. Solforholdene viser at leke- og uteoppholdsarealene har gode solforhold for mer enn 50 % av arealet ved vår-/høstjevndøgn. Under viser sol og skygge ved vår- og høstjevndøgn (21.mars og 21. september kl. 15.00).

Eiendommen i nord, bnr/gnr: 85/45, får forringet solforhold på denne tiden. Det er derfor laget soldiagram for vår- og høstjevndøgn kl. 12 og 18, som viser at eiendommen får sol på disse tidspunktene (morgen- og kveldssol). I tillegg er det utarbeidet soldiagram for sommeren (21.6) som viser at det er sol på eiendommen om sommeren, se figur 5 under.



Figur 4: Soldiagram. Vår- og høstjevndøgn (21.3 og 21.9) kl. 15.00.



Figur 5: Soldiagram. 21. juni kl. 12, 15 og 18.

Uteoppholdsareal:

Kommuneplanen sier 50 m² per boenhet, hvor 30 m² skal være felles uteoppholdsareal og 20 m² skal

være nærlekeplass, men minimum 150 m².

ATP har krav til 30 m² per boenhet for felles uteareal. Det er satt av 200 m² til felles lekeplass.

Utomhusplanen viser at det er gode solforhold for de private hagene for boenhetene innad i planområdet. Alle boenhetene har mer enn 50 % soleksponert hage. Dybdene varierer, og i noen tilfelles avviker dette fra kommunens norm, men alle har uteareal på bakkenivå i sør og i vest. Alle får både kveldssol og morgensol.



Figur 6: Utomhusplan med solforhold.

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

En fremtidig utbygging av området kan knyttes til offentlig ledningsanlegg i Dalabrekkå. Det er utarbeidet en skisse til teknisk plan, samt et notat som viser hvordan slik tilknytning i prinsippet kan løses.

Spillvann: Nye boliger knyttes til ny kommunal ledning i gata, Ø160 PVC, som føres ned til kommunal hovedledning i Dalabrekkå.

Vann: Det settes en ny kum i Dalabrekkå, og legges en Ø150 STJ ledning opp til den nye bebyggelsen.

Overvann: Overvannet samles i kommunal ledning via sandfang langs vegen og på parkeringsplassen. Siden planområdet ligger så nære sjøen, vil det beste være å lede overvannet så raskt som mulig ned til sjøen. Utbygger har derfor inngått en avtale med grunneier om å legge en ny overvannsledning til sjø over eiendom gnr/bnr 85/16. Ved behov er det mulig å fordrøye overvannet under den planlagte parkeringen.

Brannvann: Kapasiteten er dokumentert (20 l/s). Kum V4, oppe med lekeplassen, utstyres med brann- og lufteventil.

Renovasjon: Det etableres en felles renovasjonsløsning nede ved krysset til Dalabrekkå. Det legges opp til at renovasjonsbilen kan rygge inn i renovasjonsområdet. Renovasjonsbilen kjører langs Dalabrekkå i dag.

Barn og unge:

Det etableres en 200 m² nærlekeplass innad i planområdet. Det ligger også en lekeplass ca. 70 m. øst for planområdet og en større lekeplass/friområde ca. 110 m. sørvest for planområdet. Det er mulig å komme til lekeplassen/friområdet ved å følge Dalabrekkå nesten til enden. Ca. 35 m fra krysset til fylkesvegen er det en snarvei opp en skråning. Alternativt kan barn og unge benytte en gangforbindelse fra Dalabrekkå til boligfeltet i vest, via Vårvegen. Denne forbindelsen ligger ca. 30 m. sør for den nye adkomstvegen til planområdet.

Vegen Dalabrekkå blir skoleveg for barn og unge. Det er ikke fortau langs denne vegen i dag.

Folkehelse:

Planområdet ligger nært sentrum av Avaldsnes, hvor det finnes butikker og andre nøkkelfunksjoner. I tillegg er det kort avstand til barnehage og barneskole. Nærheten til disse funksjonene oppfordrer i så måte til gange, sykkel eller bruk av kollektivnettet.

Naturmangfold:

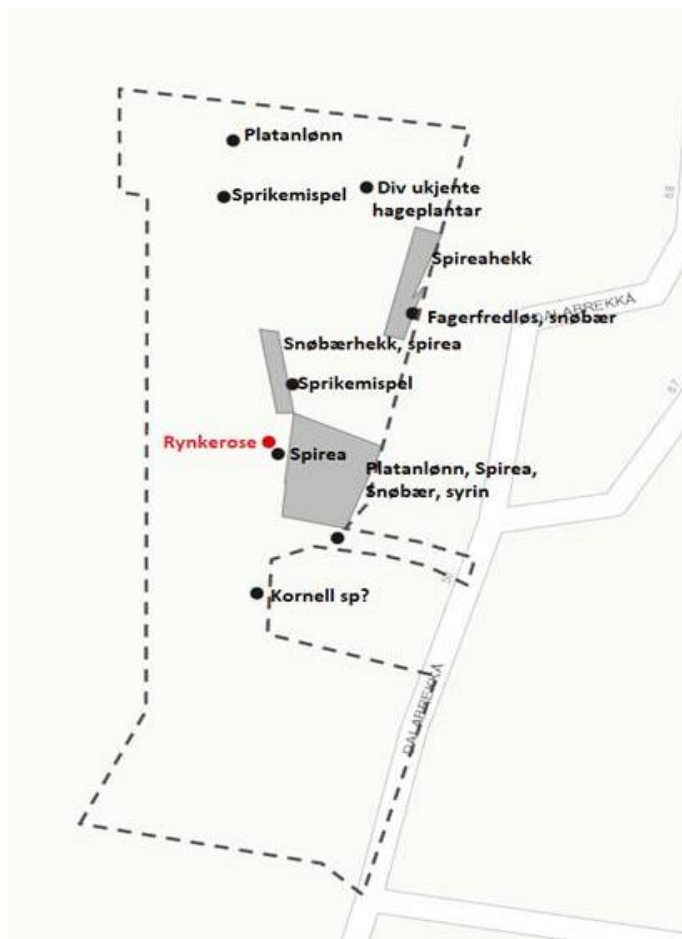
Det er ingen naturregistreringer av verna natur eller truede arter i planområdet. Vegetasjonen i området består for det meste av hagebeplantning, hovedsakelig bestående av plen og busker. COWIs biolog var på befaring 2.10.20 for å vurdere fremmede arter. Innad i planområde er det funnet rynkrose som er en høyrisiko art og utløser krav om tiltak. De fremmede artene som er funnet er vist i figuren under.

Det er lagt inn følgende planbestemmelser for å ivareta at disse artene ikke får spre seg i anleggsfasen:

§6. Fremmede organismer

Før flytting av løsmasser eller andre masser som kan inneholde fremmede organismer, skal den ansvarlige, i rimelig utstrekning, undersøke om massene inneholder fremmede organismer som kan medføre risiko for uheldige følger for det biologiske mangfold dersom de spres, og treffe egnede tiltak for å forhindre slik risiko, slik som bruk av masser fra andre områder, tildekking, nedgraving, varmebehandling, eller levering til lovlig avfallsanlegg.

Den som er ansvarlig for transport av organismer som kan medføre risiko for uheldige følger for det biologiske mangfold dersom de spres, skal sørge for at organismene oppbevares eller emballeres slik at de ikke kan slippe ut i miljøet under transporten.



Figur 7: Fremmede arter i planområdet.

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

Økonomiske konsekvenser:

Planforslaget skal utføres i privat regi. Dalabrekkå er en kommunal veg og driftes av Karmøy kommune. Det er ingen områder som skal overtas av kommunen. VA-anlegg i kommunal veg vil bli overtatt av kommunen.

Det er 44 boliger knyttet til Dalabrekkå og vegen har ikke etablert fortau i dag. Kommunal norm sier at ved 50 boenheter skal det bygges fortau langs vegen. Dette skal vurderes ved 30 boenheter. På sikt vil det måtte kreves opparbeidelse av fortau, ellers blir dette noe kommunen selv må bygge i fremtiden.

Avvik fra kommunale, regionale og statlige normer:

Frisikt: Det er lagt inn frisikt iht. SVV sin håndbok N100. Frisikt mot kommunal veg er regulert 3x20m fra regulert vegkant for kjøreveg og gatetun. Det er ikke regulert inn frisikt i overgangen fra gatetun til parkeringen, da det ikke anses som nødvendig.

Tetthet ATP: Planområdet er på 2,8 daa og tettheten skal i følge ATP være 3 boliger/daa. For å sikre boligtetthet skal det egentlig oppføres 9 boliger, men pga. forringelse av solforhold er boenhetene redusert til 8. Dette gir en tetthet på 2,9.

Universell utforming: Eksisterende veg (Dalabrekkå) ligger på rundt 13 % langs med planområdet. Ny adkomst inn i planområdet vil ha en stigning på ca. 8,7 %, se vedlegg – Plan- og profiltegning veg.

SAKSBEHANDLING:

Varsel om igangsetting av reguleringsarbeid er gjort i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 12-8. Frist for merknader var 18.5.2020.

Følgende uttalelser er kommet til oppstart av planarbeidet:

A: Offentlige myndigheter

- | | |
|--|------------|
| 1. Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen | 24.04.2020 |
| 2. Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv 1 | 22.04.2020 |
| 3. Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv 2 | 25.05.2020 |
| 4. Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv 3 | 30.09.2020 |
| 5. Fylkesmannen i Rogaland | 09.05.2020 |
| 6. Statens vegvesen, region Vest | 18.05.2020 |
| 7. Mattilsynet | 20.05.2020 |

B: Private og organisasjoner

- | | |
|--------------------------|------------|
| 1. Torill Osen Osnes... | 11.05.2020 |
| 2. Knut Harald Skeisvoll | 17.05.2020 |
| 3. Bjarne Vikshåland | 20.04.2020 |
| 4. Bjørn Olav Nordskog | 15.05.2020 |
| 5. Leif Ernst Rødde | 18.05.2020 |
| 6. Solfrid Liknes | 04.04.2020 |

De innkomne uttalelsene er vurdert og vedlagt.

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

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Det foreliggende forslag til reguleringsendring er en oppfølging av den arealbruken og det plankrav som kommuneplanen trekker opp. Detaljene i endringen er i samsvar med de krav til teknisk anlegg, friområder og fellesarealer som kommunens retningslinjer stiller.

Kommunalsjef teknisk sin konkrete vurdering er at planforslaget legger opp til fortetting på en akseptabel måte. Eksisterende bebyggelse innad i planområdet ligger på en høyde og planlagt bebyggelse forringer solforholdene til omkringliggende eiendommer. Eksisterende adkomstveg har en stigning på nesten 14 % og det er behov for en ny, mer sikker vei inn til planområdet. Plasseringen av lekeplassen i tilknytting til boligene gjør at barn og unge har en trafiksikker tilkomst til lekeplassen.

Plan 482 – Avaldsnes brygge, vedtatt 16.12.03, legger opp til inntil 50 boenheter innad i reguleringsplanen. I 2008 ble det bygget en boligblokk på 15 boenheter, rett nord for planområdet. Ellers består området av frittliggende eneboliger. Planforslaget ligger nært barnehage, barneskole og sentrum, slik at det er viktig å tilrettelegge for ulike boligtypologier som passer for barnefamilier eller andre som ikke ønsker å bo i overnevnte boligtyper. Avviket på tettheten på 0,1 kan forsvares med gode løsninger for barn og unge, behovet for ulike boligtyper i tilknytning til Avaldsnes sentrum, samt hensynet til naboen i nord i forhold til solforhold.

Konklusjon:

På bakgrunn av det som er sagt over, vil kommunalsjef teknisk derfor anbefale at Hovedutvalg teknisk og miljø ved 1.gangsbehandling vedtar at forslag til reguleringsplan, datert 18.05.2021, legges

ut til offentlig ettersyn.

Kommunalsjef teknisk i Karmøy, 18.05.2021

Eiliv Staalesen
Sign.

SAMMENDRAG AV INNKOMNE UTTALELSER, SAMT ADMINISTRATIV VURDERING

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

OFFENTLIGE MYNDIGHETER

1. **Rogaland fylkeskommune, regionplanavdelingen, 24.04.2020**
2. Boligfortetting er i tråd målsettingene i regionalplan for areal og transport på Haugalandet. Tettheten bør være minimum 3 boliger pr dekar. Fylkesrådmannen vil peke på at planområdet ligger i kort avstand til Avaldsnes sentrum og også tett inntil kollektivakse. Dette er moment som taler for å vurdere en høyere tetthet enn minimumskravet.
3. I tillegg til boligtetthet vil fylkesrådmannen særlig nevne krav til størrelse og kvalitet for felles uteoppholdsareal og lekeplasser og forutsetter at disse temaene blir ivaretatt i tråd med retningslinjer i regional plan for areal og transport på Haugalandet. Det vil også være viktig å sikre trygg adkomst for gående til sentrum og østover til friområder langs sjøen.

Forslagsstillers kommentar:

1. Tatt til orientering. Planområdet er ca. 2,8 daa. En legger opp til 6 nye boenheter og beholder 2 eksisterende eneboliger i sør, dette gir da 2,9 bolig /daa.
2. Tatt til orientering. En har lagt til grunn min. 30 m² felles uteopphold/lek, regulert inn som lekeplass f_LEK1 i plankartet

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Kommunalsjef teknisk viser til saksfremstillingens overskrifter: *Tilpasning til omkringliggende bebyggelse, Uteoppholdsareal, Barn og unge, samt kommunalsjef teknisk sin vurdering.*

2. Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv 1, 22.04.2020

Fylkesrådmannen har, som regional kulturminnemyndighet, vurdert reguleringsplanen med hensyn til automatisk freda kulturminner. Vi må befare området før vi kan gi en endelig uttale til planforslaget. Dette er for å avgjøre om det er potensial for funn av til nå ikke kjente, automatisk freda kulturminner som planen kan komme i konflikt med. Vi vil gi endelig uttale til planforslaget når resultatet av befaringen, og om nødvendig den videre arkeologiske registreringen, er klart og forholdet til automatisk freda kulturminner er avklart.

Forslagsstillers kommentar:

Tatt til orientering.

3. **Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv 2, 25.05.2020.**
4. Tidligere arkeologiske undersøkelser og funn langs denne delen av Karmsundet har

blant annet avdekket en rekke bosetningsspor fra steinalder og opp til historisk tid (bl.a. id 65606, 54165 og 14705), i tillegg til at det ligger flere mektige gravmonumenter langs denne delen av Karmsundet (bl.a. Avaldsnes id 262696, Reheia id 34378 og Grønhaug id 72135).

5. Riksantikvaren er i gang med å utarbeide et register over kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse i Norge (KULA). Rapporten med 17 kulturhistoriske landskap i Rogaland er sendt ut på offentlig høring, blant annet til Karmøy kommune, med høringsfrist 15. september. Registeret skal være et kunnskapsgrunnlag og signalisere tidlig og tydelig hvilke landskap det må tas særlige hensyn til i areal- og sektorplanlegging. Intensjonen er å bidra til en god forvaltning av landskap generelt og disse nasjonalt viktige landskapene spesielt.
6. Den varslede reguleringsplanen ligger innenfor ett av landskapsområdene som er foreslått som KULA-landskap i Rogaland, «Avaldsnes – maktsenter i leia mot nord». I dette området inngår kulturminnene på Avaldsnes, Reheia og skipsgravene langs Karmsundet som hovedgrunnlaget for at området er pekt ut som kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse. Avaldsnesplataet med Olavskirka ligger øst for planområdet. Her ligger gravmonumenter, bosetningsspor og kulturmiljøer knyttet til tidligere høvdingedømmer og kirkemakt tett omkring Olavskirken, og området har høy nasjonal verdi. Nordvest for planområdet ligger Reheia, Norges største monument fra bronsealderen som er unik også i internasjonal sammenheng. Den moderne bebyggelsen som ligger mellom disse to kulturmiljøene fører i dag til at viktige siktlinjer er brutt, og det er bare noen steder en fortsatt kan oppleve den visuelle sammenhengen mellom de forhistoriske maktsentraene på Avaldsnes og Reheia.
7. Varslet planområde ligger bare om lag 250 meter fra det automatisk freda kulturmiljøet på Avaldsnes, og i siktlinjen mellom Olavskirken og de monumentale gravmonumentene på Reheia. Landskapet er sårbart for store bygninger og høye installasjoner som vil kunne bryte med viktige siktlinjer og sammenhenger i landskapet. Fylkesrådmannen understreker viktigheten av at planforslaget ivaretar de viktige siktlinjene mellom Reheia og Avaldsnes som er nasjonalt verdifulle kulturmiljø. Dagens bebyggelse preges av frittliggende eneboliger i tradisjonell utforming. Rekkehusene må ikke få en dominerende utforming med tanke på materialvalg og fargebruk, men tilpasses eksisterende bebyggelse slik at de underordnes de nærliggende kulturmiljøene.
8. Planforslaget inneholder for få opplysninger til at vi kan gjøre en endelig vurdering ut fra tilsendt materiale. Maksimum byggehøyde er oppgitt til 9 meter, dette er en del høyere enn dagens boliger og kan bli vurdert som for høyt med tanke på bevaring av sammenhengen mellom Reheia og Avaldsnes. Vedlagte skisseforslag viser at byggene har en kombinasjon av skråtak og flatt tak/ takterrasse og stående kledning. På grunn av nærheten til det automatisk freda kulturmiljøet må vi ha bedre grunnlag for å vurdere den visuelle innvirkningen byggene vil få for dette. Vi ber om at det utarbeides visualiseringer av planlagte bygg sett fra Reheia og sett fra Olavskirka på Avaldsnes for å vurdere dette nærmere.
9. Fylkesrådmannen signaliserer allerede nå at de planlagte byggehøydene kan bli vurdert som for høye. Dette kan gi grunnlag for innsigelse til detaljreguleringsplanen når den kommer på offentlig ettersyn.
10. Vi påpeker at en i det videre planarbeidet må ta hensyn til det eksisterende bygningsmiljøet og at byggenes utforming tilpasses hensynet til kulturmiljø og de

kulturhistoriske sammenhengene i landskapet.

Forslagsstillers kommentar:

Tatt til orientering.

4. Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv 3, 30.09.2020

Viser til e-post med vedlegg datert 28.09.2020 vedrørende visualiseringar ved nye bygg som er planlagt oppført i samband med detaljregulering for Dalabrekkå, gnr 85 bnr 4 m.fl., i Karmøy kommune.

Fylkesrådmannen, ved seksjon for kulturarv, etterspurte visualiseringar som viser dagens situasjon og framtidig situasjon med oppførte bygg. Dette for å ha eit betre grunnlag for å vurdere om byggehøgde, volum osv, kunne verke utilbørleg skjemmande ovanfor kulturvernområdet på Avaldsnes.

Etter vår vurdering vil den planlagte fortettinga i Dalabrekkå ikkje ha nokon utilbørleg skjemmande verknad på kulturmiljøet på Avaldsnes. På vilkår av at det er desse teikningane/visualiseringane, mønehøgde og voluma som vert lagde til grunn for vidare arbeid, har fylkesrådmannen ingen merknader når det gjeld automatisk freda kulturminne/innverknad på kulturmiljøet på Avaldsnes.

Forslagsstillers kommentar:

Tatt til orientering. I etterkant er antall boenheter i den nordre rekken blitt redusert med én. Byggenes utforming og mønehøyde er uendret.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Viser til forslagsstiller sin kommentar.

5. Fylkesmannen i Rogaland (nå Statsforvaltaren), 09.05.2020

6. Planforslaget må være i tråd med føringer gitt i gjeldende kommuneplan, Regionalplan for areal og transport på Haugalandet (ATP – Haugalandet) og Rikspolitiske retningslinjer for å styre og unges interesser i planleggingen.
7. Felles uteoppholdsareal og lekeplasser skal være mest mulig sammenhengende, ha gode solforhold og trafikkikker adkomst og være skjermet fra trafikk, forurensing og støy. Viser også til arealkrav til nærlekeplass og kvartalslekeplass i ATP –Haugalandet.
8. Gjør oppmerksom på at krav til tetthet er min. 3 boliger/dekar ifølge ATP – Haugalandet. Pga. nærhet til sentrum og kollektiv-tilbud ligger det til rette med høyere tetthet.
9. Oppfordrer til å bruke naturbaserte løsninger. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort.

Forslagsstillers kommentar:

1. Tatt til orientering.

2. Tatt til orientering.

3. Tatt til orientering. Planområdet er ca. 2,8 daa. En legger opp til 6 nye boenheter og beholder 2 eksisterende eneboliger i sør, dette gir da 2,9 bolig /daa.

4. Tatt til orientering.

Kommunalsjef teknisk sin kommentar:

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

6. Statens vegvesen, 18.05.2020

7. Statens vegvesen legger til grunn at drøftinger og avklaringer knyttet til trafiksikkerhet og framkommelighet skjer i dialog med Rogaland fylkeskommune.
8. Fremhever viktigheten av tilrettelegging for trygg skoleveg samt trafiksikre løsninger for renovasjon og varelevering
9. Generelt innspill vedrørende krav til planarbeid.

Forslagsstillers kommentar:

Tatt til orientering.

Kommunalsjef teknisk sin kommentar:

Tas til orientering.

7. Mattilsynet, 20.04.2020

Mattilsynet har ingen merknader til planen på dette tidspunktet i prosessen.

Forslagsstillers kommentar:

Tatt til orientering.

Kommunalsjef teknisk sin kommentar:

Tas til orientering.

PRIVATE OG ORGANISASJONER

1. **Torill Osen Osnes, på vegne av alle beboere i Peder Skeievegen 39, gnr. 85, bnr. 45, 10 og 101, 11.05.2020.**
2. Mener rekkehusbebyggelsen vil føre til vesentlig dårligere lys- og solforhold for nærliggende eiendommer. 9 m høyde på rekkehusene vil innebære at de mister all tilgang på sol på sørsiden av deres eiendom, og terrassene vil ikke brukes uten sol. Videre vil innsynet oppføringen fører med seg føre til stor grad av sjenanse. Oppføringen vil ha dramatiske konsekvenser og medføre betraktelige ulemper for eiendommen, både i form av utnyttelse og verdi. De mener på bakgrunn av dette at oppføringen vil stride mot pbl. § 29-4 som skal sikre at byggverk får en hensiktsmessig plassering på tomten og herigjennom sikre at naboeiendom ikke blir unødig skadelidende mht. lys og luftighet mellom eiendommer.
3. Tilhørende sjøtomt på bnr. 101, med historiske Dalen brygge, er mye brukt, spesielt på

solrike dager. Oppføring av rekkehusene vil medføre en stor begrensning på solforholdene, og vil innebære store ulemper også for denne tomten, både når det gjelder utnyttelse og verdi.

4. Oppføring av bebyggelsen vil påføre eiendommene urimelig støy under hele prosessen. Ettersom de fleste hus i nabolaget er eldre bygg er lydisolasjonen dårlig, og støyet vil derfor påvirke dem i stor grad.
5. Planen vil medføre mer trafikk. Adkomstvegen er svært smal og kronglete. Det er mye barn i området, og økt trafikk vil også føre med seg en endring i selve risikobildet, noe som vil være en ulempe for området og dets beboere. Videre vil mer trafikk føre til dårligere miljø i området, samt være til ulempe for sjøtomten, da det både vil føre til økt støy og være til sjenanse.
6. I tillegg skrives det i referatet at det er mulighet for å stenge veien på et sted for å fordele trafikken. En slik ordning vil være til stor ulempe for oss, da vi har veikjørsel opp Dalabrekkå. Dersom veien stenges må vi, i likhet med andre beboere med samme veikjørsel, snu for å endre kjøreretning. Tatt i betraktning at veien er smal, vil dette være svært kronglete samt tidkrevende, noe som muligens kan føre til enda mer trafikk.

Forslagsstillers kommentar:

1. Bebyggelsen på gnr/bnr 85/45 ligger ca. 3m lavere enn planområdet, dette medfører at enhver bebyggelse på tomt 85/35 vil medføre dårligere solforhold for bebyggelse i nord om eiendommen skal kunne bygges. Gjeldende plan åpner opp for bebyggelse innenfor eiendom 85/35, der nybyggingen skal tilpasses den generelle bygningsform i omgivelsene. Dette menes å være ivaretatt i planforslaget, se arkitektens redegjørelse for valgt løsning. En har redusert antall boenheter ift. hva som ble varslet, slik at en får luft imellom den nye bebyggelsen i nord. Se også vedlagte illustrasjoner og soldiagram.
2. En kan ikke se at den nye bebyggelsen i planområdet påvirker eiendom 85/101 i noen særlig grad. Se vedlagte soldiagram.
3. Utbygger legger opp til dialog med naboer underveis, en skal varsle før svært støyende arbeider og en skal prøve å begrense anleggsarbeid til vanlig arbeidstid 07-16.
4. En legger opp til en økning av antall boenheter, fra 4 eneboligtomter (hvor 3 er bebygget) til 6 boenheter som er iht. ønsket fortetting i regionalplan. Eksisterende bebyggelse på eiendom 85/4 og 85/21 beholdes. En økning på 3 boenheter vil medføre en økning i ÅDT på 15, noe som utgjør en mindre trafikkøkning.
5. Tatt til orientering. En foreslår å beholde Dalabrekkå slik vegen er i dag, slik at bebyggelsen nord for planområde kan kjøre via Peder Skeievegen som i dag.

Kommunalsjef teknisk sin kommentar:

Kommunalsjef teknisk viser til forslagsstiller sin kommentar, samt saksfremstillingens overskrift: *Tilpasning til omkringliggende bebyggelse.*

2. **Knut Harald Skeisvoll, gnr. 85, bnr. 9, 17.05.2020.**
3. Rekkehusbebyggelsen som søkes oppført vil føre til svært sjenerende innsyn og

vesentlig dårligere lys- og solforhold. Det planlagte bygg ligger høyt over gnr/bnr 85/9 med innsyn direkte ned på vinterhage, terrasse og uteområdet. Bygget vil i vesentlig grad skygge for sol i store deler av året. Terrassen ligger delvis i skygge ettermiddag og kveld selv uten bebyggelse, det nye bygget vil være en solid vegg som skygger totalt for ettermiddags- og kveldsolen hele sommerhalvåret.

4. Ber om at det utarbeides sol/skyggediagram for 1. mai, 1. juni og 1. august, og at det i tillegg inkluderes kl. 21 i diagrammene.
5. Ber om at det tas spesielt hensyn til grunnforhold og omliggende bebyggelse ved bråtet ned mot vegen. Fjellmassen i området er av dårlig kvalitet og kan utgjøre en rasfare om det ikke tas hensyn til med tilstrekkelig sikring.
6. Det nevnes også en mulig stenging av gjennomkjøring Dalabrekkå/Peder Skeievegen. Dette vil være en svært uheldig løsning da Dalabrekkå er bratt. Spesielt på vinterstid er vegen krevende, og da må man ha mulighet for å benytte Peder Skeievegen.
7. Overvann er ofte et stort problem i nedre del av Dalabrekkå. For å ikke ytterligere forverre forholdet må det tas hensyn til det i planleggingen.
8. Ber om at tiltaket ikke godkjennes i nåværende form, men at eventuell byggehøyde reduseres og/eller at bygningene trekkes lengre inn ifra bråtkanten.

Forslagsstillers kommentar:

1. Se soldiagram og illustrasjoner.
2. Tatt til følge.
3. Tatt til følge. Lagt inn egen planbestemmelse som skal ivareta dette før oppstart av anleggsarbeid.
4. Tatt til orientering. En foreslår å beholde Dalabrekkå slik vegen i dag, slik at bebyggelsen nord for planområde kan kjøre via Peder Skeievegen som i dag.
5. Tatt til følge, det legges ny overvannsledning over gnr/bnr 85/16.
6. Tas ikke til følge.

Kommunalsjef teknisk sin kommentar:

Kommunalsjef teknisk viser til forslagsstiller sin kommentar, samt saksfremstillingens overskrift: *Tilpasning til omkringliggende bebyggelse.*

I planbestemmelsene er det lagt inn følgende:

§ 27. Før det blir gitt igangsettingstillatelse til utbygging innenfor BF3 skal det gjøres en fagkyndig vurdering av fjellmasse og eksisterende støttemurer som blir påvirket av ny bebyggelse. Nødvendige sikringstiltak skal gjøres før anleggsarbeid starter opp.

3. Bjarne Vikshåland, gnr. 85, bnr. 208, 20.04.2020

Gjør oppmerksom på at siktlinje for avkjørselen berører hans eiendom. Innenfor siktområdet er det et beplantet bed med mur på alle sider. Gårdsrommet berøres også. I tillegg til beplantning har de et skjermet område for bossdunkene. Slik gårdsplassen er utformet i dag er også akkurat plass til å få snudd bilen på egen eiendom.

Forslagsstillers kommentar:

Tatt til orientering. Det er lagt inn friskt iht. SVV sin håndbok N100 på 3x20m fra regulert vegkant, en går klar mur på eiendom 85/208.

Kommunalsjef teknisk sin kommentar:

Viser til forslagsstiller sin kommentar.

4. Bjørn Olav Nordskog, gnr. 85, bnr. 145, 15.05.2020

Informerer om at de ble fortalt av Karmøy kommune da de bygget i 1969 at den gamle bebyggelsen på Gamle Dalen skulle bevares. Med den planlagte rekkehusbebyggelsen på 9 meters høyde vil mye av utsikten til Avaldsnes kirke og Karmsundet forsvinner. Det gjelder også for naboer, og det vil forringe bokvalitet og verdien på eiendommen.

Forslagsstillers kommentar:

Tatt til orientering.

Kommunalsjef teknisk sin kommentar:

Kommunalsjef teknisk viser til merknader fra *Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv* over. Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv har vært på befaring og etter vurderinger av innsendte illustrasjoner, har de konkludert med at planlagt bebyggelse ikke vil ha noen utilbørlig skjemmende virkning på kulturmiljøet på Avaldsnes.

Det kan ikke påregnes at sikt i boligstrøk beholdes, med krav til fortetting. Kommunalsjef teknisk minner også om at gjeldende reguleringsplan tillater boliger på eiendommen, med standard byggehøyde 9 m.

5. Leif Ernst Rødde, gnr. 85, bnr. 126, 18.05.2020

Har ringt saksbehandler hos COWI, ytret sin bekymring for mur som grenser til hans eiendom. Har også sendt bilder av mur til saksbehandler på mail.

(Bildene ligger vedlagt i *Sammendrag og kommentarer til merknader*).

Forslagsstillers kommentar:

Tatt til orientering. Det er lagt inn en egen planbestemmelse som skal sikre at nødvendige sikringstiltak gjøres før oppstart av anleggsarbeid.

Kommunalsjef teknisk sin kommentar:

Det er lagt inn planbestemmelse:

§ 27. Før det blir gitt igangsettingstillatelse til utbygging innenfor BF3 skal det gjøres en fagkyndig vurdering av fjellmasse og eksisterende støttemurer som blir påvirket av ny bebyggelse. Nødvendige sikringstiltak skal gjøres før anleggsarbeid starter opp.

6. Solfrid Liknes, gnr. 85, bnr. 110, 04.04.2020

7. Veien mellom 85/110 og 85/58 samt 85/49 er i forslaget til plankart vist med rosa farge. Ber om bekreftelse på at dette betyr gang- og sykkelveg.
8. Bemerket at nordvestre og nordøstre hjørne av eiendommen berøres av planforslaget. Ber om bekreftelse på at dette beror på en feil, og at eiendommen ikke skal berøres av reguleringsplanen.
9. Har en brønnrett på gnr/bnr 85/4. Legger til grunn at vannkilden ødelegges i løpet av

gjennomføringen av reguleringsplanen. I så fall må det kobles til offentlig vann, kostnadene må dekkes av utbygger. Det må inngås en privatrettslig avtale om dette før reguleringsplanen kan godkjennes.

Forslagsstillers kommentar:

1. Tatt til følge, bekreftelse er sendt på mail.
2. Eksisterende veg reguleres om til gatetun. Vegen skal fortsatt være kjørbare adkomst til gnr/bnr 85/49 og 85/110. Dagens vegareal som ligger innenfor 85/110 blir berørt av planen.
3. Tatt til orientering. Utbygger har tatt kontakt med vedkommende for ytterligere avklaringer.

Kommunalsjef teknisk sin kommentar:

Kommunalsjef teknisk viser til forslagsstillers kommentar.

Vedlegg:

Planbestemmelser - Plan 443-1 Dalabrekkå
Planbeskrivelse - plan 443-1 Dalabrekkå
Plankart R443-1-hm1
ROS-analyse Dalabrekkå
Skisse til teknisk plan, H001
Notat teknisk plan
Beregning brannvann (Karmøy kommune)
Plan- og profiltegning veg, C001
Utomhusplan BHB - Dalabrekkå
Soldiagram BHB
Perspektiver BHB
Snitt BHB
Arkitektonisk redegjørelse BHB
Sammendrag og kommentarer til merknader
Merknader
Gjeldende reguleringsplan r443



Saksbehandler: Elin Davidsen

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
062/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	18.05.2021

Samlesak for referatsaker

Underliggende saker:

001/21, Forebygging av hatefulle ytringer og trusler rettet mot politikere og andre samfunnsdebattanter



Saksbehandler: Siv Elisabeth Røksund Lie

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
011/21	Kommunestyret	10.05.2021
063/21	Formannskapet	19.04.2021
	Hovedutvalg administrasjon	
006/21	Hovedutvalg helse og omsorg	28.04.2021
004/21	Karmøy ungdomsråd	16.04.2021
004/21	Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne	27.04.2021
	Eldrerådet	
	Sakkyndig overtakstnemnd (klagenemnd)	
007/21	Hovedutvalg oppvekst og kultur	21.04.2021
001/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	18.05.2021

**Forebygging av hatefulle ytringer og trusler rettet mot politikere og andre
samfunnsdebattanter**

:



Saksbehandler: Elin Davidsen

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
063/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	18.05.2021

Samlesak for spørsmål