



Innkalling

Utvalg:	Hovedutvalg teknisk og miljø
Møtested:	Kommunestyresalen
Dato:	15.06.2021
Tid:	Kl. 17:00

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

Varamedlemmer møter kun etter nærmere avtale med sekretariatet.

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

**Sak 65/21 - gnr. 106/3 - Etablering av brygge og flytebrygge - klagebehandling
Oppmøte ved Fosnanesvegen 107 innenfor tidsrommet kl. 1510 - 1530**

**Sak 66/21 - gnr. 70/69 - Nybygg Naust - klagebehandling
Oppmøte ved Revurvegen 13 - innenfor tidsrommet kl 1550-1610**

Saksliste

Sak nr.	Sakstittel
064/21	Alternativ til elektriske renovasjonsbiler
065/21	Vedtak i klagesak - Etablering av brygge og flytebrygge - gnr. 106 bnr. 3 - Fosnanesvegen
066/21	Vedtak i klagesak - Nybygg naust - gnr. 70, bnr. 69 - Revurvegen 13
067/21	Vedtak i klagesak - Deling av grunneiendom - gnr. 64 bnr. 167 - Nonsvardvegen 12
068/21	Vedtak i klagesak - Riving og nybygg enebolig og garasje - gnr. 21 bnr. 17 - Stavagarden
069/21	Vedtak i klagesak - Tiltak i tilknytning til fritidsbolig - gnr. 110 bnr. 79 - Fosnavegen 641
070/21	Vedtak i klagesak -Nybygg enebolig med garasje -gnr. 113 bnr. 48 - Døle
071/21	Vedtak i klagesak - Tilbygg, påbygg og fasadeendring enebolig - gnr. 13 bnr. 424 - Smalavegen
072/21	Gnr. 142, bnr. 28 - Avslag fradeling bolighus nr. 2, klagebehandling
073/21	5104 - Plansak for offentlig ettersyn - Plan 5104 - Varaneset fiskekai

074/21	2127 - Plansak for offentlig ettersyn - Nye Veia barneskole - 4/12 mfl
075/21	467-4 - Vedtak om mindre endring - Osnes - endring av veitrasé
076/21	2041-5 - Plansak for offentlig ettersyn - Detaljregulering
077/21	4085 - Sluttbehandling plansak - Masseuttak på søre Våge - del av V 84/5 og 89/2,3
078/21	5111 - Plansak for offentlig ettersyn - HK - kraft Spanne - Detaljregulering
079/21	Samlesak for referatsaker
080/21	Samlesak for spørsmål

Karmøy, 04.06.2021

Rune Midtun

leder

**Saksbehandler:** Torbjørn Heggheim**Kommunedirektør/rådmann:** Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
064/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	15.06.2021
	Formannskapet	
	Kommunestyret	

Alternativ til elektriske renovasjonsbiler

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Rådmannen gis mandat til kjøp av renovasjonsbiler med biogass som drivstoffkilde i stedet for elektrisk.
2. Det skal jobbes videre med endelig modell for fyllestasjon.
3. Gitt positivt vedtak, gis eiendomsavdelingen fullmakt til å erverve tomt til fyllestasjon for utleie. Budsjett for ervervelse av tomt til fyllestasjon settes til 3,9 million. Det budsjetteres 3,3 million for opparbeidelse av arealet som skal benyttes til fyllestasjon.
4. Dersom det ikke oppnås enighet om biogass, har rådmannen mandat til å anskaffe renovasjonsbiler med diesel som drivstoffkilde.

Saksutredning

Sammendrag

Karmøy kommune skulle i 2022 bli først ut med helelektrisk innhenting av avfall.

Leverandørmarkedet har dessverre ikke kommet så langt som man ble forespeilet i 2020. Siden rekkevidden blir for liten, må renovasjonen se på andre alternativer. Administrasjonen har utredet et alternativ med utslippsfri innhenting via biogass. Dette alternativet koster litt mer enn diesel, men er bærekraftig, miljøvennlig og i tråd med planer som renovasjonsstrategien, kommunens klimaplan, NTP's mål om utslippsfri transportsektor fra 2025, FN's bærekraftsmål og Paris-avtalen. Planen går ut på å erverve en tomt på Bygnes industriområde, tilrettelegge den, og leie den ut til Gasnor som stiller med fyllteknisk utstyr. Stasjonen blir åpen for andre, så Karmøy kommune blir første kommune på Haugalandet som tilrettelegger for komprimert biogass til nærtransport.

Bakgrunn for saken

Som del av renovasjonsstrategien, har Kommunestyret innvilget 25,1 millioner til innkjøp av 5 elektriske renovasjonsbiler og tilbringerbil. ENOVA-støtte på 5,9 reduserer investeringen til netto 19,2 millioner. Sektor VAR ved renovasjonen har jobbet med anskaffelsen, med ambisjon om at Karmøy kommune skal bli først i verden med helelektrisk innsamling av avfall. Planen har blitt lagt merke til nasjonalt, og det har bidratt til mye positiv omtale om Karmøy kommune, både i renovasjonsbransjen og innen grønne anskaffelser. Nå viser det seg dessverre at rekkevidden på biler som kan leveres i 2022 likevel ikke vil være tilstrekkelig på vinterstid. Renovasjonen er derfor nødt til

å avslutte forsøket på elektrifisering, og har utredet et alternativ for klimanøytral innhenting med biogass. Renovasjonen har utarbeidet en modell for etablering av fyllestasjon for biogass på Bygnes som sikrer klimanøytral innsamling av avfall. Samtidig kan stasjonen være åpen for andre, slik at annen nærtransport også kan kjøre på biogass på Haugalandet. Netto investering i 5 biogassbiler og en mulig tilbringerbil er 15,53 millioner. Dersom det ikke vedtas støtte til biogass, må det vedtas å kjøpe dieseldrevne biler.

Saks- og faktaopplysninger

Hvorfor elektrifisering ikke går

Renovasjonen har hatt flere møter med leverandørindustrien siden 2020, men ny erfaring fra andre viser at rekkevidden på renovasjonsbilene ikke blir så lang som tidligere forespeilet, uavhengig av merke. Rekkevidden var forespeilet å gå fra 20 mil uten påbygg for renovering, til 9 mil når påbygg er montert. Erfaring fra de som har tatt tilsvarende biler i bruk, viser at reell rekkevidde på vinteren kan komme ned i 4-5 mil. Det er for lite for å renovere våre ruter. Det er mulig med større batteripakker, men dette krever lengre akselavstand som vil redusere framkommeligheten på bilene. Med en del smale, trange gater/veier og tettbygde områder, lar ikke dette seg gjøre. Dette er også grunnen til at bussene kan kjøre elektrisk, mens det ikke er like enkelt å få til for renovasjonsbilene. Renovasjonen har lagt opp til å gå fra dagens 7 til 5 biler, og er avhengig av en effektiv rutestruktur for å få det til. Lynladere via Haugaland Kraft er vurdert som ikke aktuelt, da rutene vil bli for ineffektive. Selv om det hadde vært stas å være først ute med helelektrifisering, er hensynet til tjenesten, kjerneoppgavene og oppetid på innhenting den viktigste. Det blir da rett og slett ikke blir forsvarlig å gå for det planlagte innkjøpet. Erfaring fra de som har tatt dem i bruk viser at selv om servicebehovet er mindre enn på diesalbiler, er delelager og infrastrukturen for service og reparasjon så dårlig utbygget at bilene blir satt ut i lengre tid. Det er et kritisk punkt for oss som kommer til å ha 5 biler. Denne sårbarheten gjør at det ikke er aktuelt å kjøpe inn 2-3 elektriske for de kortere rutene heller.

Alternativer til elektriske biler

Da elektrisk framdrift ikke lengre er aktuelt, vurderes denne energiformen ikke i den videre orienteringen. Valget står da mellom diesalbiler eller biogass-biler. I saken om elektriske renovasjonsbiler og tilbringerbil la man opp til at tilbringerbilen var en varebil. Nå legges det opp til en liten skapbil med lift. Den kan da også brukes til innsamling av farlig avfall, om det blir en del av løsningen for fremtiden, utkjøring av beholdere osv. Det er ikke sikkert denne blir innkjøpt, men renovasjonen vil ta høyde for det nå, inkludert i ENOVA-søknaden.

Diesel

Diesalbiler er «kjent vare», og en fortsettelse av dagens bilpark av Euro 6 standard. Innkjøp av diesalbiler er ikke i tråd med miljøperspektivet i renovasjonsstrategien. Det er heller ikke optimalt om vi som offentlig aktør kjøper diesalbiler tre år før den nasjonale ambisjonen om utslippsfri transportsektor i 2025. Forventet levetid på bilene er ca 7 år. Selv om diesebilene er rimeligst i innkjøp, forventer vi at økning i CO2 avgiften frem mot 2030 vil øke driftskostnadene for diesel betydelig mot slutten av levetiden. Det er lagt inn en økning på 2 kr pr liter som gjennomsnitt over levetiden i kalkylen.

Investering i 5 diesalbiler og en skapbil estimeres til 14 millioner. Det gis ingen ENOVA-støtte til dette alternativet.

Avansert biodrivstoff

Om vi kjøper diesalbiler, har vi kanskje mulighet for å kjøre på avansert biodiesel. Dette er sertifisert

palmeolje-fritt biodiesel laget av bl.a. organisk avfall. Det vil redusere CO2 utslippet vesentlig i forhold til diesel, men har også en høyere literpris. En avsjekk med Cirkel-K viser at de ikke tilbyr avansert biodiesel (HVO100) på bensinstasjonene på Karmøy. Ved tilstrekkelig volum er det mulig å få det tilkjørt til egen tank på eget anlegg. Miljødirektoratet fraråder imidlertid nå prioritering av avansert biodrivstoff i offentlige anskaffelser. Det er en begrenset ressurs, og Norge er allerede i verdenstoppen i forbruk av biodrivstoff via innblandingskrav i diesel. Miljødirektoratet mener avansert biodiesel forsinker ned vedtatte overgangen til utslippsfri transportsektor, og anbefaler prioritering av utslippsfrie alternativer som strøm og biogass.

Biogass

Da renovasjonsstrategien ble vedtatt, var ikke biogass tilgjengelig på Haugalandet. Det vil det være fremover, da Gasnor har kjøpt 50 % av Renovo som bygger biogass-anlegg for fiskeriavfall og husdyrgjødsel på Stord. Renovo har planer om 9 andre anlegg. Biogass er metan, det samme som naturgass. Forskjellen ligger i hvor gassen kommer fra. Naturgass er fossil gass, og ligger lagret under havet. Uttak av denne tilfører CO2 til atmosfæren. Biologisk avfall som fiskeavfall, husdyrgjødsel og matavfall er allerede i sirkulasjon, og gir ingen netto tilførsel til atmosfæren. Anlegget på Stord vil gi gass som er mer enn klimanøytral. 40 % av gassen som dannes er CO2. Denne vil bli fanget og brukt industrielt. I tillegg vil bioresten (etter gassen er tatt ut) erstatte kunstgjødsel. Totalt er klimaeffekten på netto -41 %. Beregningen er basert på en biogassnorm utviklet av Carbon Limits og Miljødirektoratet i samarbeid med bransjen.

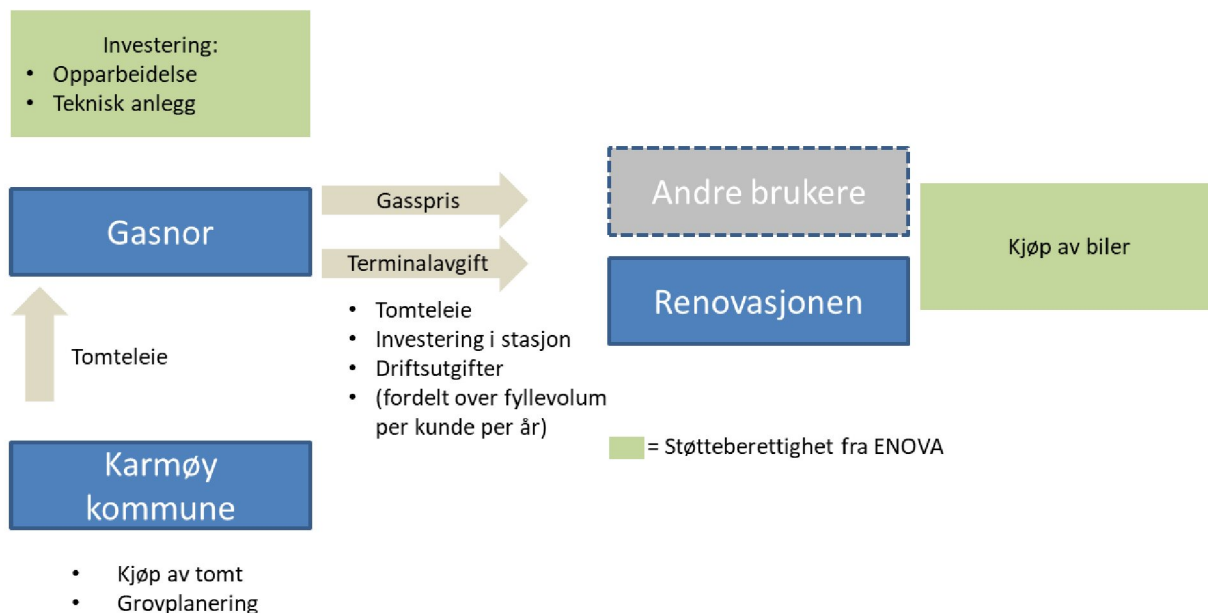
Gassen blir transportert med tankbil til Snurrevarden på Karmøy, og fasett inn i gassrørnettet. Ved å etablere en fyllestasjon på Bygnes kan vi dermed fylle komprimert biogass på bilene. Fyllingen tar 5-15 minutter. Det betyr at om en bil blir satt ut, kan en annen bil kjøre en kveldsrute etter en enkelt fylling langs ruta. Dermed unngår vi en av de viktigste sårbarhetene som elektrifisering ville ha medført.

Andre aktører vurderer etablering av fyllestasjon for flytende biogass på Haugalandet. Mest sannsynlig kommer dette på Gismarvik, og er beregnet for langtransport. Renovasjonsbilene trenger komprimert gass, og kan ikke bruke flytende biogass. Det er årsaken til at vi trenger å etablere egen stasjon på Karmøy for å få biogass på renovasjonsbilene.

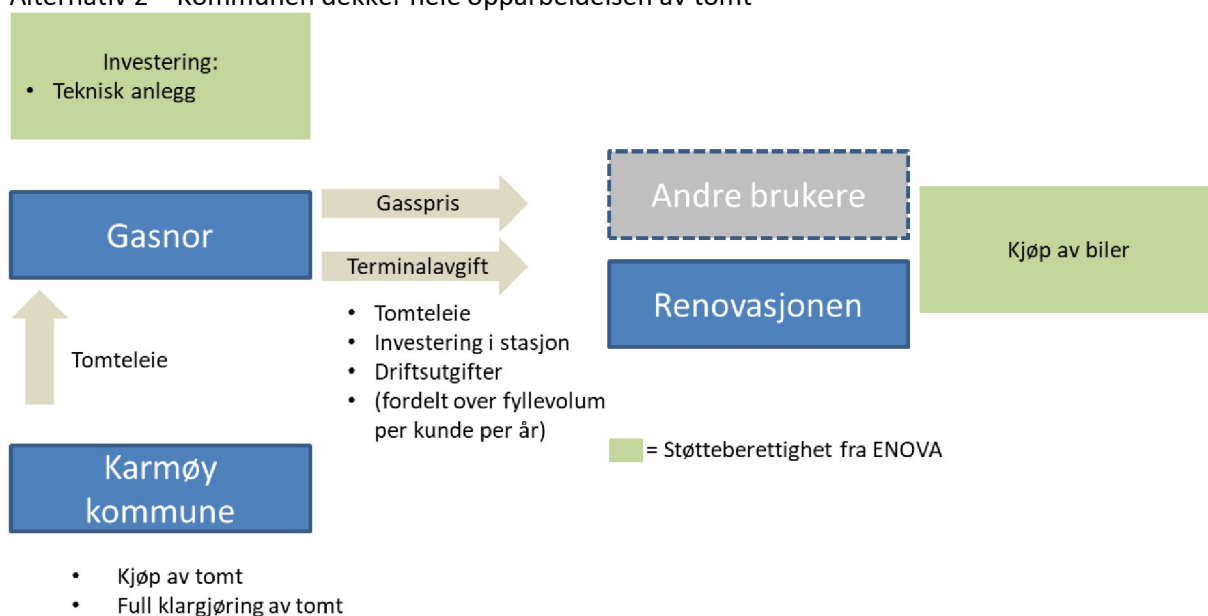
Litt om modellen med Gasnor

Administrasjonen har utarbeidet to ulike modeller for samarbeid med Gasnor. Forskjellen går på hvem som dekker kostnader for opparbeidelse og klargjøring av tomten.

Alternativ 1 – Gasnor og kommunen deler på opparbeidelse av tomt



Alternativ 2 – Kommunen dekker hele opparbeidelsen av tomt



Gasnor har på forespørsel fra renovasjonen sagt at de kan stille med fyllteknisk utstyr til kommunen, dersom kommunen stiller med tomt. Administrasjonen har sett ut en passende tomt for dette formålet på Bygnes, like ved Gassco. Tomta er regulert for industri og ligger like ved det planlagte renseanlegget, rett ved gassrøret. Da elektrisk vil være å foretrekke for små kjøretøy, og langtransport bruker flytende biogass og ikke komprimert, anses sannsynligheten for stor trafikk som liten. Plasseringen er sentral for alle renovasjonsbilene, og en god plassering for andre virksomheter som kan kunne tenkes å gå over til biogass.

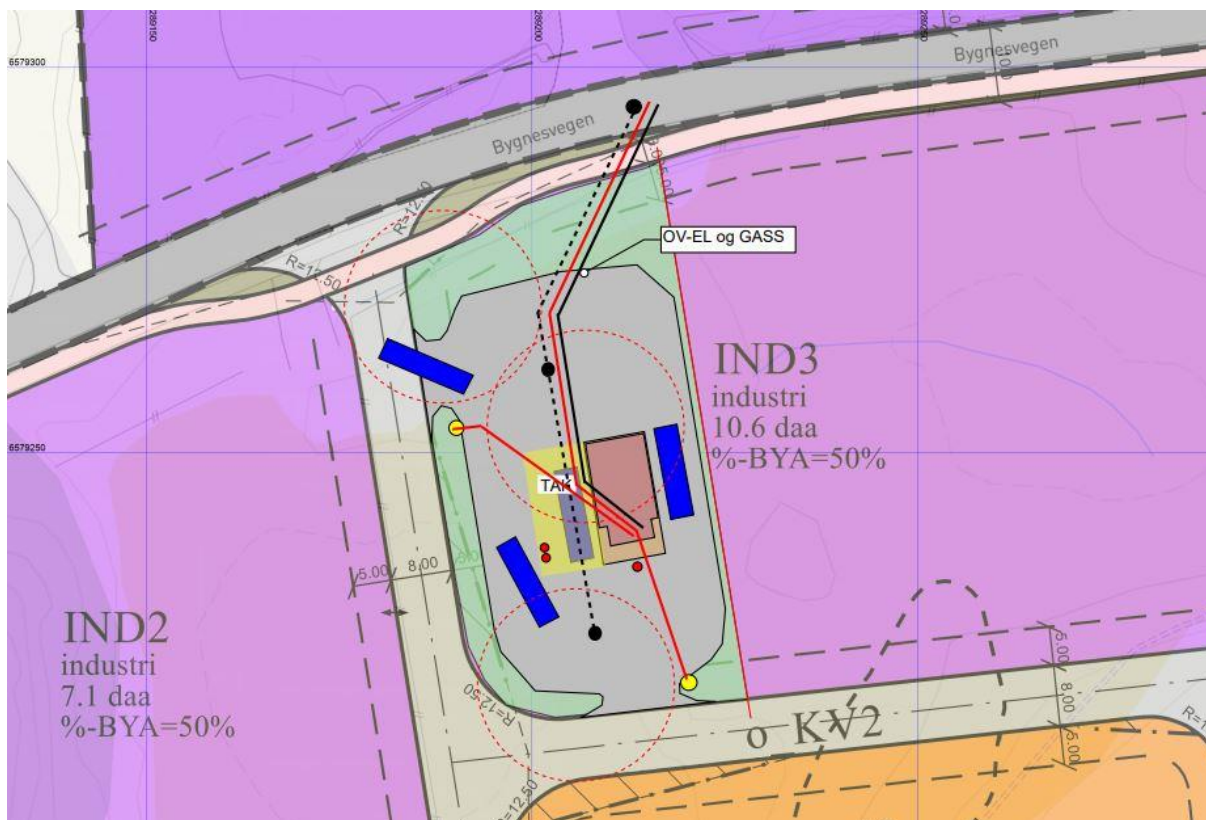
En forutsetning for ENOVA-støtte er at stasjonen gjøres tilgjengelig for andre brukere. Deler av utstyret Gasnor skal stille med var delvis brukt som fyllestasjon for 30 busser på Flotmyr tidligere. Det har muligheter for fylling for to biler parallelt, så det er tilstrekkelig kapasitet for flere enn renovasjonsbilene. Kalkylene legger imidlertid opp til at det ikke blir andre brukere, og at kostnaden dekkes gjennom fyllekostnad for renovasjonen.



Illustrasjon 1: Den aktuelle tomten på Bygnesveien (nedkjørsel til Gassco) ligger like ved gassrøret. Den oransje tomte er tomte hvor det planlegges renseanlegg.



Bilde: Tomten er regulert til industri og krever relativt lite bearbeiding.



Illustrasjon 2: Skisse over hvordan stasjonen kan se ut. Blå klosser er lastebiler

Kjøp av og oppgradering tomt og oppgradering av strøm

Karmøy kommune er i dialog med grunneierne om kjøp av denne tomten (IND3), og tomt for nytt renseanlegg. Kommunen har avklart følgende med grunneierne:

Tomt til renseanlegg:

Renseanleggstomten kjøpes i 2021 for kr. 270,- pr m². Budsjett inkludert omkostninger: 3,9 millioner.

Kjøpet framskyndes fra 2023 til 2021.

Tomt til blant annet fyllestasjon:

Alternativ A: Karmøy kommune gis opsjon på kjøp av tomten for kr. 230,- innen 1 år fra kontraktens signering, eventuelt avtalt dato. Tomten er på 10,6 dekar, som gir en pris på 2.438.000 kr.

Alternativ B: Opsjon på kjøp av IND 3 for kr. 250,- pr m² innen 5 år fra kontraktens signering/avtalt dato.

Karmøy kommuner gis i begge opsjonsperiodene rett til å disponere IND tomt 3 vederlagsfritt, jfr. tidligere mail. Dersom opsjonen ikke påberopes skal det betales leie av det areal som benyttes til biogassanlegg fast til kr. 25,- pr m² i årsleie. Leiekontraktens varighet er max .5 år etter utløpet av siste opsjon.

Karmøy kommune frafaller refusjonskrav knyttet til Ind tomt 3.

Opparbeidelse av tomt:

Tomten er på 10,6 mål, mens fyllestasjonen trenger 2,3 mål. I kalkylen har renovasjonen fått beregnet kostnader for å opparbeide nødvendig areal for stasjonen, og ikke hele tomten. Det budsjetteres med 3,3 millioner for grovplanering og opparbeidelse av tomten. I tillegg vil Gasnor stå for noe opparbeidelse som kan knyttes til klargjøring av det fylltekniske anlegget. Kapitalkostnad for kjøp knyttet til 2,3 mål ligger nå inne i kalkylen for tomteleie. Tomteleien kan justeres senere. Beslutningen blir da en balanse mellom inntekter for kommunen og reduserte merkostnader for renovasjonen og andre brukere av stasjonen. Modellen er ikke avgjørende for beslutningen og trenger ikke landes nå.

Fyllestasjonen krever 400v strøm. En kartlegging fra Haugaland Kraft viser at en oppgradering av trafo rett over veien estimeres til 0,7 millioner kroner. Det anbefales at Karmøy kommune dekker dette. Det planlagte renseanlegget vil også trenge 400 V, så dette er en investering som må komme

snart uansett. Kostnaden for oppgradering av strøm vil være en del av tomteleien for fyllestasjon mot Gasnor. Videre så er det naturlig at VAR betaler en del av kostnaden for strøm med tanke på det fremtidige renseanlegget som kommer innen 10 år. Man må også se på å få anleggsbidrag fra næringsaktører i samme industriområdet, dersom de ser behov/nytte for 400 V strøm. Økning i leien er ikke bakt inn i kalkylen, da fordelingsnøkkelen ikke er vurdert enda. Det vil uansett ikke bli en vesentlig økning. Med en investering på 0,7 millioner kroner over 40 år, utgjør dette i snitt ca. 27.000 kroner i årlige kapitalkostnader, som skal fordeles på flere aktører.

Administrasjonen er i tett dialog med ENOVA, og ENOVA har uttalt seg positive til initiativet. Støtte til bilene er uproblematisk. Det knyttes større usikkerhet til kostnader ved opparbeiding av selve tomten. ENOVA kan ikke gi støtte til tomtekjøp, og Karmøy må beregne å ta grovplanering og sprenging på egen kappe uten statlig støtte. Utover dette, kan ENOVA støtte annen, mer teknisk tilpasning av tomte. Full tilrettelegging av tomte er kostnadsberegnet til ca. 4 mill. eks moms, basert på nasjonale priser. Lokale priser ligger 15-20 % lavere, så dette er lagt inn i beregningen. Vi har to alternativer for å dekke disse kostnadene.

Alternativ 1: Karmøy kommune dekker sprenging og grovplanering, uten ENOVA-støtte. Gasnor dekker resterende tilretteleggingskostnader med ENOVA-støtte. Gasnor baker da inn selskapets kapitalavkastningskrav. Dette er ikke fastsatt enda, men 7 % er lagt inn i kalkylen. Summen av årlige kapitalkostnader for tomt opparbeidet av både Karmøy kommune og Gasnor blir 547.000 som skal fordeles over fylt volum per år i terminalavgiften.

Alternativ 2: Karmøy kommune dekker hovedopparbeidelsen av tomte selv, uten ENOVA-støtte. Det gir en årlig kapitalkostnad på 419.000. Dette bakes inn i tomteleien til Gasnor som videresendes sluttbruker gjennom terminalavgiften. Kommunens finansieringsmåte med momsfritak, lavere rentekostnader enn Gasnors kapitalavkastningskrav (og kun 10 års nedskrivning) gjør dermed at det er rimeligere om kommunen opparbeider arealet uten ENOVA-støtte, enn at Gasnor gjør det med støtte.

Rådmannen anbefaler derfor at Karmøy kommune selv dekker hovedopparbeidelse av tomten.

Pumpeprisen vil bestå av to elementer. En pris for gassen, og et terminalgebyr som fordeles årlig over fylt volum. Terminalgebyret består av driftskostnader (vedlikehold, strøm og leie for grunnen til kommunen) og kapitalutgifter til det driftstekniske utstyret. Dersom kommunen selv dekker hele opparbeidelsen av tomte vil leien fra kommunen som Gasnor viderefakturerer på terminalgebyret dekke årlige kapitalkostnader til tomt og opparbeidelse. Det er selvsagt mulig for kommunen å legge inn en fortjeneste i leien, men prosjektet har ikke tatt stilling til hva den eventuelt bør ligge på.

Gasnor vil selv søke om ENOVA støtte til det driftstekniske utstyret. Nettoutgiften, estimert til ca 3,25 millioner vil avskrives over 10 år, og fordeles årlig over fylt volum på stasjonen. Det betyr at om kun renovasjonen fyller, betaler vi hele utgiften. Jo flere andre som fyller, jo lavere blir kostnaden per fylling.

Eksisterende avtale med Gasnor

Karmøy kommune benytter naturgass til oppvarming av flere større bygg. Avtalen med Gasnor ble fornyet i 2020. Avtalen åpner for tilkobling på andre punkter, og kan dermed benyttes direkte til fyllestasjonen. For å sikre at man er i tråd med anskaffelsesregelverket, kan imidlertid kommunen utlyse en konkurranse på levering av biogass til Bygnes. Ingen andre aktører har gassnett der, men det er mulig å transportere «containerflak» med komprimert gass fra andre steder i landet. Det er lite trolig at andre kan konkurrere med Gasnors infrastruktur og dermed kostnadseffektivitet. Om det ikke kommer flere tilbud, eller prisen er høyere, kan man gå direkte inn på avtalen med Gasnor.

Karmøy kommune har fått et tilbud fra Gasnor for overgang fra naturgass til biogass for oppvarming

av bygg. Prisen tilsvarende 1,05 kr/kwh. Om renovasjonsbilene også bruker biogass, vil det bli 25 % økt biogassvolum. Etter utfordring fra renovasjonen har Gasnor kommet med en bedre tilbudspris for biogass til både bygg og biler på 1 kr/kwh. Basert på estimert gass til oppvarming av bygg har denne prisjusteringen i seg selv medført en årlig reduksjon i merutgifter på 200.000 kr til oppvarming i forhold til tidligere tilbudt pris (det kommer egen sak i forbindelse med budsjett 2022 fra eiendomsavdelingen). Gasnor presiserer at de har dårligere margin på biogass, men de ønsker å være relevante distribusjon av energi gjennom rørgettet, også når samfunnet går over til fornybare kilder.

Investering i biogassbiler

Merkostnaden for biogassbiler er ca 550.000 per bil i forhold til dieslbiler. ENOVA dekker 40 % av merkostnaden til bilene, i tillegg til andre nødvendige merkostnader til investeringen. Total investering i 5 biogassbiler og potensiell skapbil er på 16,55 millioner. Etter ENOVA-støtte på 40 % av merkostnaden blir netto investering i bilene 15,53 millioner. Til sammenligning har Kommunestyret allerede bevilget 25,1 millioner til elektrisk alternativ (netto 19,2 etter ENOVA-støtte).

Sammenligning av årlige kapital og driftskostnader for renovasjonen

Tall i millioner	Diesel	Biodiesel (HVO100)	Biogass
Kapitalkostnad uten tilbringerbil	2,02	2,02	2,23
Kapitalkost tilbringerbil	0,19	0,19	0,21
Driftskostnad uten tilbringerbil	1,67	2,03	2,09
Sum årlig kostnad uten tilbringerbil	3,69	4,05	4,33

Sammenligningen inkluderer ikke driftskostnader for skapbil, da det foreløpig er usikkert om den blir anskaffet, og hvor mye den blir brukt. Sammenligningen viser at kapitalkostnadene vil være høyere med biogass enn diesel, men driftsutgiftene noe høyere. Totalt er det relativt liten forskjell på de ulike alternativene. Det skiller 632 000 kroner i året mellom diesel og biogass, men biogass kan bli rimeligere jo flere som bruker stasjonen.

I tabellen over ligger en forventet økning i CO2 avgiften for diesel i snitt på 2 kroner over levetiden på bilene. Pris på biodiesel er ikke økt, men med økning i CO2 avgiften er det nok å forvente at etterspørselen og dermed markedsprisen på biodiesel vil øke. Denne kan også øke grunnet økt etterspørsel internasjonalt når alle skal redusere utslipp av klimagasser. Allerede nå er det til tider krevende å få tak i avansert biodiesel. Biogassprisen ligger fast i perioden, men justeres i henhold til konsumprisindeksen. Denne er dermed ikke eksponert for større svingninger i markedspris og avgiftsøkninger som biodiesel, diesel og strøm.

Økonomi

Dagens bilpark er slitt og svært kostbar å vedlikeholde. Årlige vedlikeholdsutgifter estimeres å reduseres fra 1 mill i 2020 til 0,53 mill. I tillegg kan man gå fra 7 til 5 biler. Man beholder antall ansatte frem til 2024, da man går fra 1 til 2 personer på flere av bilene. I oppstartsfasen med nye ruter, nye beholdere og ny kildesorteringsordning, vil det også være et ekstra «trykk» på tjenesten. I 2024 kommer første naturlige avgang, og man tar sikte på og ikke erstatte den ansatte i denne hjemmelen.

Dette gir følgende DKI for prosjektet:

	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028
Energi	168 500	337 000	337 000	337 000	337 000	337 000	337 000
Utgifter leasing biler	1 680 000						
Årsverk			-600 000	-600 000	-600 000	-600 000	- 600 000
Vedlikehold	-236 500	-473 000	-473 000	-473 000	-473 000	-473 000	-473 000
Sum	1 612 000	-136 000	-736 000	-736 000	-736 000	-736 000	- 736 000

Dagens bilpark må dessverre finansieres til leasingavtalen går ut i 2025, da det ikke var mulig å få bedre avtale etter overtakelsen av bilene ved RenoNordens konkurs. Kommunen kan vurdere å kjøpe bilene ut av leasingavtalen og selge bilene, men den problemstillingen holdes utenfor denne saken. Antatt DKI på nåværende biler estimeres til 3,2 mill.

Vurdering

Etablering av stasjonen vil gi klimanøytral innhenting av avfall, samtidig som Karmøy kommune blir først på Haugalandet til å tilrettelegge for biogass for nærtransport. Det vil være et svært gunstig tiltak for å stimulere til overgang til et fossilfritt samfunn, i tråd med Paris-avtalen og FN's bærekraftsmål. Biogass er en sirkulær, klimanøytral og fremtidsrettet energikilde og regnes som det mest klimavennlige man kan kjøre på. Løsningen gjør at kommunen framstår både løsningsorientert og framoverlent i det grønne skiftet.

Som tabellen ovenfor viser, er ikke merkostnaden for å velge klimanøytralt stor. Det er en merkostnad for å bidra til å oppfylle nasjonale klimaforpliktelser, kommunens klimaplan, renovasjonsstrategien og FN's bærekraftsmål. Merkostnaden i forhold til diesel er på ca. 632 000 kroner i året. Det utgjør ca. 1,2 % av inntektene til renovasjonen. På grunn av ulike kostnadseffektive grep renovasjonen har gjort, kan det dekkes uten økning i renovasjonsgebyret. Som påpekt i det opprinnelige saksframlegget for elektriske renovasjonsbiler, får man også en positiv driftskonsekvens ved nye biler, da man ved overgang til 2 avfallskammer og optimalisering av rutene går fra dagens 7 til 5 biler.

Karmøy kommune vil med dette alternativet gå foran som tilrettelegger for utslippsfritt drivstoff på Haugalandet, og sikre tilgang på et sirkulært drivstoff. Det har også en positiv omdømmefaktor for kommunen. Det presiseres også at renovasjonen stiller strenge miljøkrav og vektlegger miljøvennlige

produksjons- og transportløsninger i kontraktene på transport og behandling av avfall. Kommunen bør derfor også stille disse kravene til vår egen del av verdikjeden der det er mulig.

Rådmannens konklusjon

1. Rådmannen gis mandat til kjøp av renovasjonsbiler med biogass som drivstoffkilde i stedet for elektrisk.
2. Det skal jobbes videre med endelig modell for fyllestasjon.
3. Gitt positivt vedtak, gis eiendomsavdelingen fullmakt til å erverve tomt til fyllestasjon for utleie. Budsjett for ervervelse av tomt til fyllestasjon settes til 3,9 million. Det budsjetteres 3,3 million for opparbeidelse av arealet som skal benyttes til fyllestasjon.
4. Dersom det ikke oppnås enighet om biogass, har rådmannen mandat til å anskaffe renovasjonsbiler med diesel som drivstoffkilde.



Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
057/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	18.05.2021
065/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	15.06.2021

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.

Hovedutvalg teknisk og miljø 18.05.2021:

Behandling:

Haglands utsettelsesforslag enstemmig vedtatt.

HTM- 057/21 Vedtak:

Saken utsettes for befaring.

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 befaringsargumentasjon for brygge

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: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
055/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	18.05.2021
066/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	15.06.2021

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.

Hovedutvalg teknisk og miljø 18.05.2021:

Behandling:

Haglands utsettelsesforslag vedtatt med 6 stemmer mot 3 (Ap 1 (Storesund) KrF 1, MDG 1).

HTM- 055/21 Vedtak:

Saken utsettes for befarng.

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, sauatang, rur, strandsnegl, eremittkreps, purpurnegl, sjøstjerner kråkebolle, tanglopper, børstemarker, 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 ubebygde 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 kulant 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. Vilåårene 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: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
067/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	15.06.2021

Vedtak i klagesak - Deling av grunneiendom - gnr. 64 bnr. 167 - Nonsvardvegen 12

Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 504/20.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

I delegert sak nr. 504/20 ble det gitt tillatelse til fradeling av 2 parseller. Vedtaket ble påklaget i brev datert 16.03.2021. Søker har i brev datert 02.05.2021 kommentert klagen med at den er for sent innkommet. Kommunen viser til at klagen er innkommet innen 3 uker fra vedtaket ble utsendt, og klagen er således innkommet rettidig.

Klagen

Klagen kan oppsummeres i følgende punkter:

- Det er ikke der det er vist på kartet det er mest kritisk med tanke på trang veg.
- Er det ingen krav til bredde med tanke på plass til utrykningskjøretøy?
- Disse svingete, trange vegene er ikke en fartsdemper slik det beskrives.
- Hvis eiendommen Liarlundvegen 18 har fått skilt ut tre hustomter, blir det seks familier totalt på vegen.
- Totalt blir det ca. 5-10 ekstra faste biler som kjører den vegen.
- For oss som bor i området er det viktigste at utrykningskjøretøy skal kunne komme seg inn og ut uten noe problem.

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Vurdering

Fradeling av eiendom er søknadspliktig i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1 første ledd bokstav m). Omsøkte eiendom er avsatt til boligformål i kommuneplanen.

I klagen er det i hovedsak vist til at vegen er smal og trang, og at utrykningskjøretøy tidligere har hatt problemer på vegen.

I henhold til plan – og bygningslovens § 26-1 skal eiendom ikke deles eller opprettes på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot lov, forskrift eller plan.

Omsøkte fradeling omfatter deling av to nye parseller. I klagen er det vist til fradeling av tre hustomter. Eiendommen er bebygd med bolig, og det er to nye tomter i tillegg til eksisterende. Fradelingen er i samsvar med arealanvendelsen i kommuneplanen, og det er ikke reguleringskrav for denne eiendommen. Kommunen er klar over begrensningene i eksisterende vegsystem, vegen er smal flere steder. Kommunen viser imidlertid til pbl. § 27-4 der det heter følgende:

«Før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse eller oppføring av bygning blir godkjent, skal byggetomta enten være sikret lovlig atkomst til veg som er åpen for alminnelig ferdsel...»

Eiendommen har atkomst fra offentlig veg, og kommunen kan dermed ikke se at det foreligger noen avslagshjemmel for fradelingen. Det vises videre til pbl. § 21-4 der det fremkommer følgende:

«Når søknaden er fullstendig, skal kommunen snarest og senest innen den frist som framgår av § 21-7, gi tillatelse dersom tiltaket ikke er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven.»

Bestemmelsen innebærer at kommunen har en plikt til å gi tillatelse når søknaden er i samsvar med lovverket.

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. 504/20 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 64, bnr. 167 - Klage på vedtak

Situasjonskart

Situasjonskart

Gnr. 64 bnr. 167 - Deling av grunneiendom med oppmålingsforretning

Merknad til nabovarsel med kommentar

Godkjenning av rørleggermelding

Vedtak om deling - Gnr. 64 bnr. 167 - Deling av grunneiendom - Nonsvardvegen

Gnr. 64 bnr. 167 - Mottatt mangler - Situasjonskart med frisiktsone

64.167



Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
068/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	15.06.2021

Vedtak i klagesak - Riving og nybygg enebolig og garasje - gnr. 21 bnr. 17 - Stavagarden**Forslag til vedtak:**

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i HTM-sak nr. 44/21.
Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for videre klagebehandling.

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

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

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

Begrunnelse for dispensasjonen.

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

Saken oversendes fylkesmannen for uttalelse.»

- Saken ble oversendt for uttale til Fylkesmannen i Rogaland og Rogaland fylkeskommune.
- I HTM-sak nr. 108/20 ble følgende vedtatt:
«Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 87/20. Saken oversendes Fylkesmannen i Rogaland for klagebehandling.»
- Under sak 114/20 "Samlesak for spørsmål" foreslo Hagland (KL) å anke saken (sak 108/20) inn for formannskapet. Haglands forslag fikk 3 stemmer og saken sendes formannskapet for endelig avgjørelse.
- I sak nr. 129/20 ble det fattet følgende vedtak i formannskapet:

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

Ny sak fremmes etter at følgende er avklart:

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

- Vedtaket fra formannskapet ble sendt for uttale til partene.
- Saken ble på nytt lagt frem for hovedutvalg teknisk og miljø på møte 16.02.21, der det ble fattet følgende vedtak:
«HTM anbefaler dispensasjon fra PBLs §§. 31-5 og 11-6 slik at gammelt hus kan rives og nytt hus, tilpasset dagens standard, kan bygges. Begrunnelse for dispensasjonen. Antall bygninger på stedet endres ikke, omsøkte bygg anses for erstatningsbygg. Stedet der nytt hus er tenkt bygd, fremstår som tun/plen til nytt eksisterende hus på stedet og har ikke i nyere tid vært brukt til beite. Eldre bygg på stedet er i så dårlig forfatning at det ikke kan restaureres på en forsvarlig måte. Omsøkte endring, vil ikke ha innvirkning på landbruksdriften på stedet og fordelene anses vesentlig større enn ulempene, om man gir en dispensasjon her. Saken sendes fylkesmannen for uttale.»
- Statsforvalter har i brev datert 19.03.2021 kommet med ny uttale.
 - På møte den 13.04.2021 fattet HTM følgende vedtak, nr. 44/21:

*«Hovedutvalg teknisk og miljø gir dispensasjon fra PBLs §§ 31-5 og 11-6, slik at gammelt hus kan rives og nytt hus, tilpasset dagens standard, kan bygges.
Begrunnelse for dispensasjonen
Antall bygninger på stedet endres ikke. Omsøkte bygg anses som erstatningsbygg. Stedet der nytt hus er tenkt bygd, fremstår som tun/plen til nytt eksisterende hus på stedet og har ikke i nyere tid vært benyttet til beite. Eldre hus på stedet er i så dårlig forfatning at det ikke lar seg restaureres på en forsvarlig måte. Omsøkte endring vil ikke ha innvirkning på landbruksdriften på stedet og fordelene anses vesentlig større enn ulempene, om man gir en dispensasjon her.»*
- Statsforvalteren i Rogaland har påklaget vedtak i saksnr. 44/21.

Klagen

Statsforvalteren viser til tidligere uttale der dispensasjon frarådes, og har følgende supplerende bemerkninger:

«Det er ingen landbruksdrift på eiendommen og jordbruksareal er leid ut til bruk med aktiv landbruksdrift. Nåværende eiere har siden oppkjøpet i 2002 ikke drevet selvstendig landbruksdrift på eiendommen. Kommunens landbrukskontor skriver: «I forbindelse med oppføring av nytt bolighus på eiendommen i 2003 (02/4168) etter eierskiftet, ble det imidlertid ikke stilt krav om riving av eksisterende eldre bolighus. Dette ble begrunnet med denne ikke lenger var egnet som bolig, men skulle kunne brukes til utleie og turisme. Det er dette bygget det nå søkes om erstatningsbolig for. Siden det fremdeles ikke er

selvstendig drift på eiendommen, og eiendommens arealgrunnlag ikke tilsier at det pålegges boplikt i forbindelse med framtidig eierskifte, finnes det heller ikke nå behov for to boliger på gnr. 21, bnr. 17.» Vi legger fremdeles til grunn at det ikke er behov for det aktuelle huset i gårdsdriften. Det er flere momenter som vi vurderer som uheldig ved omsøkt tiltak. Eksisterende bygning har en BYA på om lag 65 m2, omsøkt tiltak har en BYA på 332m2. Som nevnt er det ikke behov for to gårdshus på gården. Dagens tun er omkranset av dyrka mark og innmarksbeite, som kan gi kryssende bruksinteresser i et område hvor LNF-formålet skal ha prioritert fremfor boliginteresser. Omsøkt bygning erstatter ikke en eksisterende boligbruk. Omsøkt tiltak har en stor grunnflate, og kan gi en uheldig presedensvirkning på størrelse på gårdshus. Ved oppføring av boliger i LNF-området på dispensasjon blir boliginteressene prioritert fremfor landbruksinteressene.

Vi vil i tillegg bemerke at omsøkte tiltak beslaglegger rundt 0,3 dekar innmarksbeite, se figur 1 og 2. Jordvernet står sterkt, og en nedbygging av 0,3 daa stor innmarksbeite er uheldig, jf. også pbl. § 19.2, 3. ledd, der det er fremhevet at jordvern er blant de hensyn som skal ha særlig vekt i dispensasjonsvurderingen.

Vi står ved vår opprinnelig vurdering av saken og vil med det som grunnlaget klage på kommunen sitt vedtak gitt av hovedutvalg for teknisk og miljø, den 13.04.2021 i sak 44/21. Vi kan heller ikke se at det i de oversendte saksdokumentene ellers er vist til forhold av en slik karakter og vekt som kan tilsi at dispensasjon skal bli gitt.

Konklusjon

Hensynet bak LNF-formålet blir etter vår vurdering vesentlig tilsidesatt ved å gi dispensasjon til en bolig som ikke erstatter en eksisterende boligbruk. Dette vil gi boliginteressene ytterligere prioritet i det aktuelle landbruksområdet.

Lovens nødvendige vilkår for å kunne gi dispensasjon er etter vårt syn derfor ikke innfridd.

Vi ber om at kommunen sitt vedtak i nevnte sak 44/21, om å gi dispensasjon for oppføring av ny bolig og garasje på gnr./ bnr. 21/1, blir omgjort.

Dersom vedtaket ikke blir endret ber vi om at saken blir sendt Statsforvalteren for oversendelse til klageinstans.»

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Ansvarlig søkers kommentar til klagen

«Vi anser saken som såpass kjent, og tilstrekkelig redegjort for, at vi ikke ser det som nødvendig å kommentere dette ytterligere.

Vi reagerer derimot på at Statsforvalteren finner det nødvendig å gå til slike skritt for å på nytt fremheve sin vurdering av saken og vi ønsker å gi våre synspunkt til dette.

Statsforvalteren har gitt uttale til saken tidligere og har da vist til hvilke hensyn som må vektlegges, samt gitt sin anbefaling til utfall av saken.

Saken har deretter vært behandlet av både HTM og i Formannskapet i kommunen. Uttalen fra Statsforvalteren har vært en del av denne saksbehandlingen og det ble også gitt mulighet for Statsforvalteren å på nytt gi uttale før endelig vedtak ble fattet. Statsforvalteren viste til at det ikke forelå moment som ga grunnlag for å endre sin tidligere vurdering av saken.

HTM har fattet vedtak basert på det grunnlag som foreligger, samt sakens realiteter.

Vi reagerer sterkt på at Statsforvalteren baserer sitt syn utelukkende på et teoretisk grunnlag og ikke har funnet det nødvendig å ta befarings på tomten. (som vi er kjent med)

HTM har derimot vært på befarings som en del av sin saksbehandling og har vurdert de hensyn som påpekes mot realitetene på stedet.

Statsforvalteren mener likevel at deres grunnlag for å vurdere saken står sterkere enn de vurderinger

som er gjort av både HTM og Formannskapet og vi stiller spørsmål til om dette er riktig.

Vi ber kommunen om å ta med følgende punkt når de nå på nytt skal vurdere saken:

- *Statsforvalteren sin klage er av ren prinsipiell karakter*
- *Boligen som søkes revet har ikke vært brukt til gardsturisme, som det vises til i klagen. Dette var kun en av flere muligheter som ble vurdert når saken om hus nr. 2 ble behandlet i 2002. (annen sak) Det er i dag to boliger på tomta og dette skal ikke endres. Klagen gis dermed på feil grunnlag på dette punktet.*
- *Plasseringen berører ikke innmarksbeite, men settes på opparbeidet uteområde tilknyttet dagens boliger. Dette viser tydelig på ortofoto som er tatt inn i klagen.*
- *Hensyn til jordbruksområdene i området endres ikke om det er dagens bolig eller en erstatningsbolig som står på tomten.*
- *Klagen inneholder ingen nye moment som ikke var kjent da saken ble behandlet av både HTM og Formannskapet og vi ser ikke at det er grunnlag for å endre på det vedtaket som er gitt.*
- *Klagen bidrar i stor grad til å undergrave det kommunale selvstyret og vi viser til at kommunaldepartementet ved flere anledninger har påpekt ovenfor de ulike Statsforvaltere at dette skal vektlegges i vurdering av klagesaker.»*

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Vurdering

Kommunalsjef teknisk viser til tidligere saksfremlegg, og befaring foretatt av hovedutvalg teknisk og miljø. Saken legges frem uten utfyllende saksutredning.

Kommunalsjef teknisk er negativ til dispensasjon i saken, men på bakgrunn av vedtak i HTM- sak nr. 44/21 anbefales det at vedtak nr. 44/21 opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 21, bnr. 17 - Klage på vedtak

Gnr. 21, bnr. 17 - Kommentarer til klage

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

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

Saksframlegg

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

Landbruksfaglig kommentar til foreslått vilkår fra søker

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

Gnr 21 bnr 17 - Stavagården - Uttalelse vedrørende kulturminneforhold

Situasjonsplan med område med potensial markert.pdf

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

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

Saksprotokoll

Saksframlegg

Saksprotokoll 19.05

KLAGE-PÅ-VEDTAK_87-20

Avslag

Uttale kommuneantikvar

Uttale landbrukskontor

Søknad om rammetillatelse

3_SØK-DISP_DISPENSASJONSSØKNAD_B1-DISPENSASJONSSØKNAD
4_SØK-DISP_DISPENSASJONSSØKNAD_B2-
TILLATELSE_SVV_DISPENSASJON_BYGGEGRENSE_SAK_19-325075
7_KART_SITUASJONSPLAN_D1-SITUASJONSPLAN_REV-2
8_TEGN_TEGNINGEKSISTERENDEFASADE_E8-FOTO_EKSISTERENDE_BOLIG
9_TEGN_TEGNINGNYFASADE_E4-FASADER_1-200_REV-2
12_TEGN_TEGNINGNYFASADE_E1-3D_ILLUSTRASJONER
2020.01.23 REDEGJØRELSE
SAK 2003
Oversiktskart



Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
069/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	15.06.2021

Vedtak i klagesak - Tiltak i tilknytning til fritidsbolig - gnr. 110 bnr. 79 - Fosnavegen 641**Forslag til vedtak:**

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak datert 05.03.2021.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Den del av klagen som gjelder tilbygg (10,2m²) tas til følge, og tilbygg godkjennes.

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

Det ble gitt avslag på diverse tiltak i vedtak datert 05.03.2021. Tiltakene omfattet tilbygg, overbygg, markterrasser i mur/tre (de to sørligste) og tilknyttet terrengmurer, gjerder, levegger, trapper, mur, bryggeanlegg og andre tiltak i området ved sjø. Tiltakene er allerede oppført, og søknad er innkommet på bakgrunn av ulovlighetsoppfølging. Vedtak om avslag er påklaget av adv. Nereng på vegne av tiltakshaver. I eget vedtak ble det gitt tillatelse til markterrasse i tre, mur og terrengendring ved parkering og terrengmur i østre grensegang. Kommunen har i tillegg bedt om at det søkes om veg frem til hytten, men dette har søker avvist, da de mener det ikke er søknadspliktig. Kommunen vil forfølge den saken videre med ulovlighetsoppfølging.

Klagen

Klagen kan oppsummeres i følgende hovedpunkter:

- **Vedtaket punkt 2-** overbygg- er fjernet. Det aksepteres også å fjerne trapper i sti ned til sjø, samt at mur som lagde nivåforskjeller ved sjø og deler av forstøtningsmur mot bnr. 5 er fjernet. Tiltakshaver aksepterer også å fjerne ytre del av bryggen, ca. 50% av bryggearealet.
- **Om punkt 1- Tilbygg 10,2 m²:** Etter at overbygg er fjernet er samlet BYA under 80 m², og ikke lenger avhengig av dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser.
- **Om punkt 3 – Markterrasse i mur/tre :** Bakgrunnen for dette tiltaket er at det var nødvendig å sprengte bort eksisterende fjell i forbindelse med plassering av septiktanken til hytten, murene tjener et fornuftig og nødvendig formål.
- **Om punkt 4 – Gjerder og levegger:** Gjerdene og leveggen tjener som grensegjerde mot naboeiendommen hvor det går sau på beite. Terrenget er svært bratt rundt hytten, og det vises til TEK vedrørende sikring.
- **Om punkt 5 – Gjerder, levegg, trapper, mur, bryggeanlegg og andre tiltak i området ved sjø:** De fleste tiltak er fjernet, de resterende tiltakene er så lite inngripende at det bør gis dispensasjon. Etter at den ytterste delen er fjernet er den resterende delen av bryggen plassert slik at den i størst mulig grad samsvarer med slik den opprinnelige bryggen var

opparbeidet. Det vises også til gitt tillatelse til brygge på gnr./bnr. 110/13.

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Godkjenning av tilbygg

Det fremkommer av klagen at overbygg er fjernet, og samlet BYA er under 80 m². Størrelsen på fritidsboligen er dermed i samsvar med kommuneplanens bestemmelser pkt. 9.1, og tilbygg på 10,2 m² godkjennes dermed som omsøkt.

Uttale Statsforvalteren i Rogaland

«Kommuneplanen har retningslinjer for tiltak på eksisterende bebygde fritidseiendommer innenfor 100-metersbeltet som sier at tilbygg, påbygg samt nybygg ved riving av eksisterende fritidsbolig kan behandles og tillates med et samlet areal på inntil 80 m² BYA. Oppføring av frittstående anneks eller bod med inntil 20 m² og inntil 8 meter fra hovedbygningen kan tillates hvor samlet areal ikke overstiger 80 m² BYA. I uttalen til dispensasjonssaken for oppføring av fritidsboligen hadde vi faglig råd om å redusere størrelsen til 60 m² BYA, selv om kommuneplanen åpner opp for 80 m². Vi pekte på presedensvirkninger, hensynet til natur og landskap og silhuettvirkninger. Det søkes nå om et bebygd areal på 84,2 m². Kommunen må nøye vurdere virkningen denne økningen kan få med tanke på landskapsvirkningen og presedens. Fylkesmannen er enig i kommunens vurdering når det kommer til terrassen nærmest fritidsboligen, terrengendring og murer ved parkering og mur oppført i østre grensegang til og på eiendom 110/5. Terrassen i tre foran fritidsboligen bidrar til gode utearealer, og mur og terrengendringen ligger bak fritidsboligen og vil ikke komme i konflikt med strandsoneinteressene. Fylkesmannen fraråder de resterende tiltakene. Disse gir samlet sett et betydelig inngrep i et område hvor det i utgangspunktet er et dobbelt byggeforbud (LNF og pbl. § 1-8). Dette fører til en økt privatisering i et relativt uberørt område hvor hensynet til allmennhetens interesser skal vektlegges med styrke. Tiltakene kan også gi uheldige presedensvirkninger.»

Vurdering

Oppføring av tiltak som omsøkt er søknadspliktig i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.)§ 20-1 bokstav a). Eiendommen ligger i et område som er avsatt til landbruk-, natur- og friluftsområde (LNF-område) i kommuneplanen. I slike områder kan det kun bygges/deles i tilknytning til landbruksdrift. Da dette ikke er en landbrukseiendom, er tiltakene avhengig av dispensasjon fra arealanvendelsen i kommuneplanen. Eiendommen ligger også i 100-metersbeltet langs sjøen, og er avhengig av dispensasjon fra pbl. § 1-8.

Klager viser til at tiltakshaver har fjernet og aksepterer å fjerne deler av de avslåtte tiltakene. Det argumenteres imidlertid for at markterrasse i mur/tre, samt gjerde og levegg er nødvendige tiltak, samt at de resterende tiltak ved sjø er lite inngripende, og at bryggen bør kunne godkjennes. Kommunen ser det som positivt at tiltakshaver har fjernet deler av tiltak som er avslått. Det foreligger imidlertid ikke grunnlag for å beholde de resterende tiltak.

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.

Hensynet bak bestemmelsen er vesentlig tilsidesatt: I strandsonen skal det etter pbl § 1-8 første ledd tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Disse hensynene skal ikke bli skadelidende om dispensasjon gis.

Strandsonen er definert som område av nasjonal verdi. Karmøy kommune er blant de kystkommuner i Rogaland med stort press på arealene.

De generelle hensyn bak at et område avsettes til LNF-formål er å ivareta landbruksproduksjon og /eller sikre naturområder med spesielle naturkvaliteter og/eller spesiell betydning for friluftslivet. Dette er arealer som i det vesentlige skal være ubebygget, eller bare bebygget i tilknytning til landbruket og for bruk av området til friluftsliv.

For denne eiendommen gjelder altså et dobbelt byggeforbud. Det er vektlagt i dispensasjonsvurderingen at det i forbindelse med søknad om oppføring av hytte på eiendommen ble lagt tydelige signaler om at eiendommen bør bebygges i minst mulig grad. Det at det er gitt dispensasjon for oppføring av fritidsbolig på eiendommen innebærer ikke et «frislipp» for en fullstendig utbygging av eiendommen. Når fritidsboligen ble godkjent, ble veg og bryggeanlegg trukket ut av søknaden på bakgrunn av negativ uttale fra Statsforvalter (daværende Fylkesmann). Kommunen ser svært alvorlig på at tiltak som er trukket, likevel er oppført.

Når det gjelder brygge er det i klagen vist til at det tidligere var steinbrygge på stedet, samt at det er vist til godkjent brygge i nærheten.

Ut fra innsendt dokumentasjon, samt en gjennomgang av tidligere flyfoto, kan ikke kommunen se at det har vært brygge på stedet tidligere. Dette er dermed ikke et argument som taler for dispensasjon. På gnr./bnr. 110/13 ble det godkjent gjenoppføring av brygge ved naust. Kommunen kan ikke se at godkjent brygge på 110/13 er sammenlignbar med omsøkte brygge. Dette begrunnes med at brygge på 110/13 ble godkjent inntil et eksisterende naust i et område av strandsonen som er bebygd med naust og brygger, mens strandsonen på omsøkte eiendom er uberørt.

Kommunen vurderer det slik at bryggen privatiserer en uberørt strandsone. Det samme gjelder de øvrige tiltakene ved sjøen (levegg osv.) Det setter også en uheldig presedens, da kommunen opplever stort utbyggingspress i strandsonen.

I klagen er det vist til at gjerder og levegger rundt hytten er nødvendige for sikring.

Det er korrekt slik klager skriver at det er krav i teknisk forskrift til sikring av nivåforskjeller. Det er imidlertid ikke krav til at det skal være tette gjerder/levegger for å være tilstrekkelig sikret. Et enkelt nettinggjerde oppfyller kravet, og kommunen kan ikke se at det foreligger særlige grunner for at denne eiendommen har behov for mer sikring enn andre eiendommer med nivåforskjeller. De tette gjerdene/leveggene rundt hele hytten gir et «innbygget» og privatiserende inntrykk, noe som ikke er ønskelig i 100-metersbeltet.

I klagen er det videre vist til markterrasse i mur/tre, og at dette tjener et nødvendig formål.

Kommunen vurderer tiltaket til å være massivt og overdimensjonert i forhold til hva som er nødvendig for å dekke til en septiktank.

Vilkårene for dispensasjon etter pbl. § 19-2 anses ikke å være oppfylt.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

Kommunalsjef teknisk kan ikke se at det i klagen er fremlagt nye momenter som skulle tilsi at vedtak datert 05.03.2021 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes

Vedlegg:

Gnr. 110, bnr. 79 - klage på vedtak

Vedlegg 1 - klagesak på avslått deling

Vedlegg 2 - tillatelse til utslipp

Vedlegg 3 - ferdigattest brygge

Vedtak om avslag på rammesøknad - Tilbygg, overbygg, markterrasser i mur og tilknyttet
terrengmurer, gjerder, levegg, trapper, mur, bryggeanlegg og andre tiltak i området ved sjø -
Fosnavegen

Situasjonsplan_000-situasjonsplan.pdf

Gnr. 110 bnr. 79 - Uttale til dispensasjon for tilbygg til fritidsbolig, terrasser, mur, terrengendringer,
bryggeanlegg, hagestue, gjerder, trapp, leegger

Gnr. 110 bnr. 79 - Revidert søknad om dispensasjon

Gnr. 110 bnr. 79 - Søknad om tilbygg fritidsbolig, mur, terrengendring og nybygg hagestue

TegningNyFasade_300-fasade-nord-og--st.pdf

TegningNyPlan_101-plan-1--etasje-utvidelse.pdf

TegningNyttSnitt_301-fasade-s-r-og-vest.pdf

RedegjoerelseGrunnforhold_6940-s-knad-veg-200928.pdf

RedegjoerelseEstetikk_11-kommentar-s-knad-30-09-20.pdf

RedegjoerelseEstetikk_001-utsnitt-sit---bryggeanlegg.pdf

Folgebrev_6940-s-knad-ulovlige-tiltak-200929.pdf

Bilde brygge

Bilde levegg

Bilde mur-markterrasse

**Saksbehandler:** Gry Trovåg Hansen**Kommunedirektør/rådmann:** Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
070/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	15.06.2021

Vedtak i klagesak -Nybygg enebolig med garasje -gnr. 113 bnr. 48 - Døle**Forslag til vedtak:**

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

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Saksutredning**Saks- og faktaopplysninger**

- I delegert sak nr. 473/20 ble det gitt avslag på søknad om oppføring av enebolig med garasje. Avslaget ble gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 18-1, vedrørende krav til opparbeiding av regulert veg, samt § 12-4, vedrørende rekkefølgekrav.
- Vedtaket ble påklaget av ansvarlig søker.
- På HTM-møte den 16.02.21 ble saken utsatt for befarung.
- På HTM-møte den 16.03.21 ble befarung avholdt, og følgende vedtak fattet, sak nr. 25/21:

«Søknaden sendes i retur til administrasjonen. Karmøy kommune tar initiativ til å utarbeide en kravspesifikasjon som må oppfylles for at den private delen av Dølevegen kan overdras kommunen, som da overtar ansvar for drift og vedlikehold for denne.»

- Sektor samferdsel og utemiljø har hatt ny befarung på stedet, og laget et notat i saken, jf. vedlagt.

Klagen

I klagen fremkommer følgende hovedpunkter:

- *«Innledningsvis er det grunn til å påpeke at det er søkt om midlertidig dispensasjon etter § 19-2 og § 19-3. Dette har stor betydning for vurderingen av vilkårene for å gi dispensasjon. Vi kan ikke se at dette kommer klart frem av administrasjonens begrunnelse, og det kan derfor virke som at administrasjonen heller ikke har tatt hensyn til dette når søknaden er behandlet.»*
- *«Videre må vi påpeke at begrunnelsen som er gitt for avslaget er svært generell, uten henvisning til hvordan de faktiske eller trafikkale forhold er i Dølevegen og hvordan søknaden*

om dispensasjon påvirker dette. Så lenge administrasjonen ikke viser til hvilke faktiske forhold og hensyn de har vurdert og hvordan de gjør seg gjeldende i akkurat denne saken, blir også argumentasjonen om at dispensasjonen «har presedensvirkning» fullstendig feilslått og uten rot i virkeligheten.»

- «Administrasjonens påstand om at det vil være forskjellsbehandling å gi dispensasjon for eiendommen 113/48 er heller ikke riktig. Det er vanskelig å forstå hvordan administrasjonen kan skrive dette, all den tid tiltakshaver har lagt til grunn at man vil opparbeide deler av Dølevegen og at man kun har søkt om midlertidige dispensasjon for en del av strekningen.»
- Det er heller ikke riktig, slik kommunen skriver, at tiltakshaver kan kreve refusjon fra andre eiendommer langs Dølevegen. Siden eiendommene langs Dølevegen er bebygde, og kommunen aldri har krevd at veien blir opparbeidet tidligere, er det ingen andre eiendommer å kreve refusjon fra. Ettersom tiltakshaver kun søker om midlertidig dispensasjon, vil imidlertid tiltakshaver selv kunne bli refusjonspliktig dersom senere utbygging gjør det nødvendig å opparbeide Dølevegen. Ulempene av å gi dispensasjon er derfor minimale. Begrunnelsen for avslaget etterlater alt i alt et inntrykk av at kommunen ikke har foretatt en konkret vurdering av om vilkårene for å gi midlertidig dispensasjon er oppfylt i akkurat dette tilfellet. Dette er i strid med § 19-2. Ut fra hvordan forholdene faktisk er i Dølevegen, og med de rammer som ligger til grunn for dispensasjonssøknaden, er vilkårene oppfylt for å gi dispensasjon.»

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Nabomerknader

Nabomerknad, gnr./bnr. 113/52:

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

Ansvarlig søkers kommentarer til nabomerknad:

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

Nabomerknad, Gnr.bnr. 113/39:

«Jeg viser til nytt Nabovarsel mottatt i går vedrørende oppføring av nybygg på Gnr.113 Bnr. 48, hvor dere ønsker dispensasjon på ut arbeidet og godkjente planbestemmelser for området. At Garvik Prosjekt har vært og besøkt og målt vegbredder på en fin sommerdag og kommet til at vegen er god nok ut en oppgradering, kan jeg dessverre ikke akseptere. Etter å ha bodd her i over 50 år mener jeg meg bedre kvalifisert til å uttale meg om vegstandarden her til alle årets år ider, og ikke bare en fin sommerdag. Dette er en adkomstveg som er både smal og uoversiktlig. Opp fra krysset til Dølevegen er det store utfordringer hele året med renovasjonsbiler som ikke klarer svinge ut på veg uten å først kjøre inn i gårds plass for deretter rygge ut på vegen, dårlig sikt som har ført til

sammenstøt mellom kjøretøy samt kjøretøy som kommer glidende på glatt føre vinterstid både bakover og fremover ut i Dølevegen.

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

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

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

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

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

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

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

Ansvarlig søkers kommentarer til nabomerknad:

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

Nabomerknad, gnr./bnr. 113/59:

«Det står nå i Nabovarselet at utbyggere er villig til å ta sin del av en eventuell utbedring av veien. Den andelen er forholdsvis liten. For meg er veien god nok og vi har kostet asfalt og annet vedlikehold opp gjennom og jeg er ikke interessert i å legge ut penger på veien pr nå. Det er heller ikke annet nytt siden sist varsel, jeg påpekte da at det må tas et fellesmøte med alle som har rettigheter til denne private veien for å se om det var muligheter og få et samlet positivt svar, dette har ikke skjedd. Når jeg var hjemme på fri sist gang hørte jeg av en nabo at det hadde vært folk fra Garvik og målt og sett på veien uten at vi naboer fikk beskjed. Har ingen ting imot at de får bygge der, men veien er fortsatt et tema og jeg ser ikke at det er noe spesielt nytt her. Merknader fra forrige nabovarsel står fortsatt ved lag.»

Uttale fra sektor samferdsel og utemiljø

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

Konklusjon:

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

Vurdering

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

avhengig av dispensasjon fra pbl. § 18-1. I pbl. § 18-1 heter det følgende:

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

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

Opparbeidelseskravet er videre presisert i planbestemmelsene § 11:

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

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

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

Videre heter det i pbl. § 19-3:

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

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

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

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

Opparbeidelseskravet gjelder fra gnr./bnr. 113/37 og til og med omsøkte eiendom. Vegen er regulert offentlig, men er ikke opparbeidet eller overtatt av kommunen. Den aktuelle vegstrekningen er smal, på det smaleste er det kun ca. 2,9 m asfaltbredde. Sektor samferdsel og utemiljø, som har vært på befarig, viser også til at det stedvis er dårlig sikt i kurver, dårlig asfalt, samt at det er behov for autovern på en del av strekningen. Det er ikke ønskelig med mer trafikk på vegen før den blir opparbeidet i samsvar med plan. De mange nabomerknadene forsterker kommunes vurdering på dette området. Det veier tungt i dispensasjonsvurderingen at de beboerne som bruker vegen til daglig har så sterke motforestillinger til at det skal tillates ytterligere bebyggelse før vegen blir opparbeidet i samsvar med planbestemmelsene.

Etter kommunens vurdering er det ikke forsvarlig å tillate dispensasjon uten opparbeidelse, selv om

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

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

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

Kommunalsjef teknisk kan ikke se at det i klagen er fremlagt nye momenter som skulle tilsi at vedtak i delegert sak nr. 473/20 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 113, bnr. 48 - Melding om politisk - klagebehandling - nybygg enebolig med garasje

Ny vurdering opparbeidelse av veg til 113/48

Dølevegen bilde 1 m238

Dølevegen bilde 2 m231

Dølevegen bilde 3 m235

Dølevegen bilde 4 m213

Dølevegen bilde 5 m175

Vegutvidelse_asfalt

Situasjonskart

Dølevegen kart lagt over ortofoto

Gnr. 113, bnr. 48 - Døle. Melding om politisk vedtak, klagebehandling. Nybygg enebolig med garasje.

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

Gnr. 113 bnr. 48 - Klage på avslag

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

Situasjonskart 113-48

Gnr. 113 bnr. 48 - Ny søknad om dispensasjon

Situasjonskart

Vegutvidelse_asfalt

nabovarsel_kvittering-1-1

nabovarsel-1

Nabovarsel Atle Horsfjord

Terje Sjursen SvarPaaNabovarsel-6_1

_Kurt Åge Stakkestad_Ingen merknad_SvarPaaNabovarsel-2

Nabovarsel Atle Holsfjord_Ingen merknad
Erik Johan Kallekodt SvarPaaNabovarsel-1
Hans Petter Eike SvarPaaNabovarsel-5
Terje Sjursen SvarPaaNabovarsel-6
Malvin Matre SvarPaaNabovarsel-3
Svein Kvale SvarPaaNabovarsel-7
Svein Kvale SvarPaaNabovarsel-7_1
Tanja Anita Høiberg SvarPaaNabovarsel-4
Svar på nabomerknader revidert dispensasjonssøknad - 020920(1373577.1)
113.48



Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
071/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	15.06.2021

Vedtak i klagesak - Tilbygg, påbygg og fasadeendring enebolig - gnr. 13 bnr. 424 - Smalavegen

Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 488/21.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

I delegert sak nr. 488/21 ble det gitt avslag på søknad om tilbygg, påbygg og fasadeendring. Vedtaket ble påklaget i brev datert 13.05.21.

Klagen

I klagen fremkommer i hovedsak at klager ikke er enig i kommunens avgjørelse, og at avslaget er basert på et tynt grunnlag og begrunnelsen bærer preg av spekulasjoner og forhåndsbestemt avgjørelse. Det vises videre til at de i klagen viser til at omsøkt tiltak har samme forutsetninger som det kommunen har lagt til grunn i sine tidligere vurderinger av tilsvarende saker.

Det vises for øvrig til vedlagt klage.

Vurdering

Oppføring av tilbygg, påbygg og fasadeendring er søknadspliktig i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1 første ledd bokstav a og c. Eiendommen er omfattet av reguleringsplan nr. 220 –Tjøsvoll Øst I – og er regulert til boligformål. Omsøkt tiltak er avhengig av dispensasjon fra pbl. § 12-4, herunder planens bestemmelser vedrørende byggegrense, utnyttelse, gesimshøyde og takform. Når det gjelder dispensasjon fra byggegrense og utnyttelse har kommunen konkludert med at hensyn bak bestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt. Avslag på dispensasjon gjelder dermed gesimshøyde og takform.

I klagen vises det til at klager ikke er enig i kommunens avslag.

I planbestemmelsene § 11 fremkommer følgende:

«Gesimshøyden skal for 1-etasjes hus ikke være over 3,5 m, for 1 1/2 etasjes hus ikke over 4,5 m over tilstøtende terrengs høyeste punkt. Bebyggelsen skal være forsynt med sadeltak med ikke over 35° takvinkel. Bygningsrådet kan for grupper av hus forlange annen takform.»

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.

Omsøkte bolig bryter med bestemmelsene både når det gjelder gesimshøyde og takform. Omsøkt gesimshøyde er 7,3 m, og omsøkt takform er flatt tak.

Hensynet bak bestemmelser om gesimshøyde vil i hovedsak være å sikre et helhetlig uttrykk av bygningenes høyde og volum i planområdet. Hensynet bak bestemmelser om takform er hovedsakelig at estetiske hensyn ivaretas med hensyn til områdets helhetlige uttrykk.

Etter kommunens vurdering er det en markant overskridelse av gesimshøyde som er omsøkt. Da boligen i tillegg er prosjektert med flatt tak, vil den få en dominerende utforming. Saksbehandler har vært på befaring, og omsøkt bolig ligger midt i et område med ensartet bebyggelse. Alle boligene i nærheten har saltak, og omsøkt bolig vil fremstå svært ruvende i forhold til de andre boligene. Det flate taket vil skille seg kraftig ut i området.

Boligen er prosjektert med en gesimshøyde som er høyere enn mønehøyden til nabo i nord. Selv om gesimshøyden på omsøkt er lavere enn mønehøyden til naboer i øst og sør-øst, må det tas med i vurderingen at et flatt tak medfører større volum og er mer ruvende i seg selv enn boliger med saltak. Omsøkte bolig ligger på en topp og er godt synlig fra Tostemvegen og Dalsvegen, men også Nylandsvegen. Det innebærer at den er synlig for mange.

Klager viser i stor grad til likebehandling. Kommunen kan ikke se at det er saker som er direkte sammenlignbare. Selv om det er gitt dispensasjoner for flate tak i andre områder av samme reguleringsplan, betyr ikke det at det gis frislipp for flate tak innenfor planområdet. Gjeldende reguleringsplan dekker et stort område, og kommunen viser til at hver sak må vurderes konkret.

Hensyn bak bestemmelsen er vesentlig tilsidesatt, og vilkår for dispensasjon er ikke oppfylt, jf. pbl. § 19-2.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

Kommunalsjef teknisk kan ikke se at det i klagen er fremlagt nye momenter som skulle tilsi at vedtak i delegert sak nr. 488/21 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 13, bnr. 424 - Klage på vedtak

Vedtak om avslag på rammesøknad - Tilbygg, påbygg og fasadeendring enebolig - gnr. 13, bnr. 424 - Smalavegen
13-424bilder

Situasjonsplan med reguleringsplankart

Gnr. 13, bnr. 424 - Søknad om dispensasjon

Gnr. 13, bnr. 424 - Tilbygg, påbygg og fasadeendring enebolig - Smalavegen

Tegning 3D-Illustrasjoner

Tegning, eksisterende
Tegning fasade Vest og sør
Tegning fasade øst og nord
Tegning snitt
Tegning plantegninger
Reguleringskart 13.424

**Saksbehandler:** Helge Hustoft**Kommunedirektør/rådmann:** Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
072/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	15.06.2021

Gnr. 142, bnr. 28 - Avslag fradeling bolighus nr. 2, klagebehandling**Forslag til vedtak:**

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

Kommunen avslår fradeling av omsøkte kårbolig 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. Mail den 30.05.21 - Bekreftelse fra søker.
2. Vedtak og saksfremlegg; HTM-053-21
3. Gnr. 142 bnr. 28 - Klage på avslag
4. Gnr. 142 bnr. 28 - Avslag fradeling våningshus, jordloven
5. Gårdskart med kulturminne 142-28 - 27.10.2020
6. Gårdskart 142-2 - 27.10.2020
7. Sit.kart med reg.plan 142-2 - 27.10.20
8. Gnr. 142 bnr. 28 - Uttale til søknad om dispensasjon fra kommuneplanen - fradeling av bolighus
9. Søknad om dispensasjon
10. Markslagskart oversikt 142-28 m.fl. pr.16.12.2020

11. Flyfoto oversikt bygninger 142-28 m.fl.
12. Oversiktskart med kom.plan pr.17.12.2020

SAKSFREMLEGG

Bakgrunn:

- Saksbehandler har innhentet bekreftelse fra søker angående hva som skal behandles (se vedl. 1).
- HTM vedtok i sak nr. 053/21 å returnere saken til administrasjonen for avklaring (se vedl. 2.).
- I brev klager søker på avslaget (se vedl. 3).
- 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.). Fradeling av kårbolig ble også avslått i denne delegerte saken - se vedl. 4 tom. 12).

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.

Kommunalsjef teknisk finner det beklagelig at en misforståelse angående hva det er søkt om ikke ble fanget opp av klager eller saksbehandler på et tidligere tidspunkt enn ved forutgående behandling i HTM. Kommunalsjef teknisk gjør også oppmerksom på at det i delegert vedtak i sak nr. 491/20 feilaktig er skrevet våningshus. Denne skrivefeilen er derfor i forslaget til vedtak rettet til kårbolig.

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 denne 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 den omsøkte kårboligen på gnr./bnr. 142/28 og våningshuset med gnr./bnr. 142/160 (se vedl. 10)
3. Klager ønsker ikke å flytte til våningshuset på bnr. 28.

Kommunalsjef teknisk finner ikke 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 3).

Til pkt. 1 vil kommunalsjef teknisk vise til sin vurdering i delegert sak nr. 491/20 (se vedl. 4: side 4/6). Der fremheves det at bolighus i regulert boligområde ikke lovlig etter jl. kan defineres som del av en landbruksmessig driftsenhet. Dette fordi det i bestemmelsene til gjeldende reguleringsplan ikke er inntatt at jl. §12 skal gjelde.

Kommunalsjef teknisk vil til utvalgets orientering sitere jl. § 2 – hvor det står følgende om lovens virkeområde:

«Denne lova gjeld for heile landet. Føresegnene i §§ 9 og 12 gjeld likevel ikkje for område som:

a) I reguleringsplan er lagt ut til anna føremål enn landbruk eller hensynssone som med tilhørende bestemmelse fastlegger faresone, jf. plan- og bygningsloven § 12-6.

b) I bindande arealdel av kommuneplan er lagt ut til

1. bebyggelse og anlegg, eller

2. landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift der grunnutnyttinga er i samsvar med føresegner om spreidd utbygging som krev at det ligg føre reguleringsplan før deling og utbygging kan skje.

Ved vedtak eller godkjenning av kommuneplan eller reguleringsplan kan det gjerast vedtak av planmyndigheitene om at føresegnene i §§ 9 og 12 skal gjelde for planområda eller avgrensa deler av dei.»

Kommunalsjef teknisk kan ikke se at klagers argumentasjon under pkt. 1 inneholder nye eller endrede opplysninger som ikke ble landbruksfaglig vurdert i den delegerte saken.

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

Til pkt. 3 vil kommunalsjef teknisk bemerke at beliggenheten til dette bolighuset gjør at det uomtvistelig vil være den nye driftsenhetens naturlige våningshus. Se oversiktskart markslag og kommuneplan i delegert sak (vedl. 10 og 12).

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 kan tas til følge. Derfor anbefaler kommunalsjef teknisk at HTM opprettholder tidligere delegerte vedtak om å avslå fradeling av kårboligen.

Kommunalsjef teknisk gjør avslutningsvis HTM oppmerksom på at dersom man ønsker annet vedtak en det foreslåtte, har lovverket (forvaltningsloven) også krav om konkret begrunnelse for hvorfor man da tar klagen til følge. Kommunalsjef teknisk vil i den forbindelse gjøre utvalget oppmerksom på at Statsforvalteren i Rogaland skal ha saken oversendt, og kan påklage HTM sitt vedtak.

Vedlegg:

Mail den 30.05.21 - Bekreftelse fra søker

Vedtak og saksfremlegg; HTM-053-21

Gnr. 142 bnr. 28 - Klage på avslag

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: Aage Steen Holm

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
073/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	15.06.2021

5104 - Plansak for offentlig ettersyn - Plan 5104 - Varaneset fiskekai

Kommunalsjef teknisk sitt framlegg til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1. gangsbehandling at forslag til detaljreguleringsplan 5104 for Varaneset fiskekai – gnr. 106/85 mfl., datert 15.06.21, legges ut til offentlig ettersyn. Berørte grunneiere varsles, jf. plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.

Saksutredning

PDS Arkitekt AS har på vegne av Øyvind Vaaga utarbeidet forslag til privat reguleringsplan for plan 5104 Varaneset fiskekai – gnr. 106/85 mfl.

Formålet med planen er å regulere for nytt sjøhus (lager, kontor, og oppholdsareal med soverom) for eier av fiskebåt og mannskap, samt nødvendig parkeringsplasser. Området vil fortsette å fungere som «heimbrygge for fiskebåt». Planforslaget omfatter et areal på ca.2,0 daa.

OVERORDNA PLANER:

Planforslaget omfatter arealer som i kommuneplanen er vist til LNFR-formål.

I henhold til Regional plan for samordnet areal og transport på Haugalandet (ATP), er det ikke satt av områder for næring i området. I utgangspunktet skal næring legges nærmere tettsteder, men det må gjøres en konkret vurdering i det enkelte tilfellet. I ATP står det at det skal være «rett næringsvirksomhet på rett sted», og det er i dette tilfellet snakk om en type næring som ofte ligger i tynt befolkete steder, og tilknyttet eksisterende anlegg. Videreføring av eksisterende «heimbrygge» for fiskebåt og mannskap kan gi tolkningsrom som støtter sakens formål i tråd med den regionale planen. Fosen er ikke et kjerneområde for landbruk, og tiltaket vil ikke påvirke landbruksdrift negativ.

Tiltakets plassering (fiskekai for båt med mannskapsrom i LNFR-område) er også nærmere vurdert ved oppstartsmøtet og i oppstartvarsel, samt i politisk prinsippavgjørelse. Hovedutvalg teknisk og miljø har i prinsippavgjørelsen 03.11.20 vedtatt at:

«Hovedutvalg teknisk og miljø er positiv til omtalt fiskerinæringsvirksomhet med plassering på eiendommene gnr. 106/84 og 106/85.»

EKSISTERENDE FORHOLD:

Reguleringsplan:

Planområdet er uregulert.

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

Det er eksisterende 40mm med trykk på 6,9 bar. vann og 63 mm pumpeledning for avløp på eiendommen.

Dagens løsning med offentlig energiforsyning er vurdert å være godt tilpasset fremtidig bruk. Per i dag er det minimalt ordinært avfall som produseres på eiendommen, dette blir avhentet sammen med eiers private avfall. Større mengder kjøres vekk av eier ved behov.

Det er i utgangspunktet småvarer som fraktes via veien, større forsendelser skjer via båt. Fra regulert kryss (innenfor planområdet, ved gnr. 106/77) er det privat vei ned til Varaneset fiskekai (gnr. 106/84 og 85). Denne går over annen grunneiers eiendom. Fiskekaien har veirett fram til fiskekaien, men grunneier av veien ønsker ikke at veien skal inngå i reguleringsplan slik den nå ligger. Veien er derfor ikke tatt med i planforslaget.

Annet (eksisterende bebyggelse mv.):

Dagens bebyggelse er et eldre sjøhus og er blitt brukt i forbindelse med fiske, byggeår er ukjent. Bygget er dessverre i en sånn forfatning at selv om det er bygningsdeler som er verdt å ta vare på er det ikke hensiktsmessig å istandsette bygget. Bygget som i dag benyttes i drift er i svært dårlig stand og fungerer dårlig i forhold til dagens bruk. Foreslått planforslag tar hensyn til virksomhetens daglige drift og behov, noe eksisterende bygg ikke er dimensjoner for. Bygget er ikke registrert i SEFRAK-registret, kommuneantikvaren har uttalt at de finner sjøhuset interessant med mange originale/eldre utvendige bygningsdeler. Se kapittel 5 *Kulturminner* i planbeskrivelsen for ytterligere detaljer.

PLANFORSLAGET:

Generelt:

Tiltakshaver ønsker å rive eksisterende sjøhus og bygge nytt sjøhus med lager, kontor og overnatting, tilknyttet hjembrygge for lokal fiskebåt. Bygningen skal ha følgende funksjoner:

- 1. etasje: Våt/skitten sone.
Denne sonen benyttes til lager og drift. Dette er en sone der det benyttes mekaniske hjelpemidler. Bad i første etasje skal fungere som skitten sone slik at ansatte her kan skifte før de benytter ren sone i bygg eller ved arbeidets slutt.
- 2. etasje: Inneholder funksjoner for drift, vedlikehold og kontorarbeid. Arbeidsoperasjoner som foregår er bøting av trål og annet forefallende arbeid, driftsmøter, administrative oppgaver og regnskapsføring. Driftsrom fungerer som spiserom med kjøkken for ansatte.
- 3. etasje: Inneholder støttefunksjoner for driften.
Det er lagt opp til overnatting i forbindelse med beredskap, som er væravhengig og sesongbetont arbeid der ansatte i korte perioder går i land. Antall overnattingsplasser er bestemt i forhold til typisk mannskapstall for beredskap og drift på båt. Logistikk rundt innkvartering vil da minimaliseres for å kunne maksimere effektiv hviletid for ansatte.

Veikryss og snuplass er dimensjonert for liten lastebil (renovasjonsbil, samt henting av fisk på kaien i 7,5 tonns bil). Veien fram til Varaneset er imidlertid ikke tilstrekkelig for brannbil (da det ikke er min. 3,5 m kjørebredde).

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

Det er eksisterende 40mm med trykk på 6,9 bar. vann og 63 mm pumpeledning for avløp på eiendommen. Det er tilstrekkelig kapasitet på eksisterende anlegg for planlagt utvidelse.

Overvann og flomvann ledes ut i sjø. Eiendommen ligger på kaikanten og fall mot sjø tar hånd om alt over- og flomvann.

Planforslaget medfører ikke endringer eller økt behov for energiforsyning. Dagens løsning med

offentlig energiforsyning er vurdert å være godt tilpasset fremtidig bruk.

Avfallshåndtering avtales med renovatør. Det er avsatt snuplass på eiendommen, men renovatøren har gitt signal om at det ikke er ønskelig å kjøre ned på plassen, da de ønsker å begrense tidsbruken. Renovasjon av eiendommen er mulig, med plassering av dunker langs eksisterende rute om det ikke er mulig å få til en avtale med avhenting på eiendommen.

Brannvann:

En brannbil må enten parkere ved gnr. 106/77 (ved regulert kryss) der det er en kommunal brannkum. Herfra kan slanger legges ca. 150 m ned privat vei til Varaneset fiskekai. Eventuelt kan brannbil kjøre til kommunal brannkum ved gnr. 106/11 rett øst for Varaneset fiskekai. Herfra kan det legges slangsutlegg ca. 50 m bak eksisterende naust eller foran på kaianlegg fram til Varaneset fiskekai. Begge kummene ligger langs kommunal vei. Brannløsning avviker fra retningslinjene til Haugaland brann og redning IKS, se kommunalsjef teknisk sine vurderinger lenger ned.

Barn og unge:

Planen tilrettelegger ikke for boligområde eller opphold for barn og unge. Det er ikke lagt opp til lek- og uteopphold areal tilknyttet dette. Planen påvirker ikke eksisterende lekeareal eller befolkningsstruktur i området i øvrig.

Folkehelse:

Det er små konsekvenser for folkehelsen tilknyttet planen. Ingen rekreasjonsområder blir berørt, og det er ikke nevneverdig økt mengde forurensing, lukt eller støy. Planen stadfester i stor grad dagens forhold, foruten mulighet til overnatting.

Kaien ligger skjermet på godt og vondt, den er ikke et åpenbart mål for kriminell virksomhet. Men kriminelle vil i perioder kunne operere uten å bli oppdaget om det ikke er aktivitet i området, men det forventes ingen økt kriminell virksomhet som følge av tiltak på området. Heller tvert om vil en sanering og et nybygg på området, med økt aktivitet som mannskapsovernatting, administrative funksjoner, mv. kunne medføre at området samlet sett er under bedre oppsyn enn i dag.

Naturmangfold:

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

Tiltaket viderefører lokal tradisjon for fiskerinæring. Arealene i planen har relativt lite naturmangfold da området er utbygd. Reguleringsplanen legger opp til et nytt bygg som erstatning for eksisterende. Vi kan ikke se at planen påvirker naturmangfold. Det er ikke registrert sårbare naturtyper eller arter, innad i planområdet.

Økonomiske konsekvenser:

Ny avkjørsel til kommunal vei skal opparbeides. Denne skal i praksis strammes opp ift. i dag, men for øvrig er det ingen endring. Kommunen skal ikke overta noe anlegg som medfører kostnader i fremtiden, foruten påkobling til kommunalt vann og avløp som dekkes av kommunale gebyrer.

SAKSBEHANDLING:

Varsel om igangsetting av reguleringsarbeid er gjort i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 12-8. Frist for merknader var 12.10.18.

Følgende uttalelser er kommet til oppstart av planarbeidet:

A: Offentlige myndigheter

- | | |
|---|----------|
| 1. Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen | 12.10.18 |
| 2. Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv | 02.10.18 |
| 3. Statsforvaltaren i Rogaland | 09.10.18 |
| 4. Kystverket Vest | 10.10.18 |
| 5. Fiskeridirektoratet | 17.10.18 |
| 6. Karmsund Havn IKS | 04.10.18 |

B: Private og organisasjoner

1. Nabo – Inge Vaaga 27.09.18 og 17.12.18

De innkomne uttalelsene er vurdert og vedlagt.

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

KOMMUNALSJEF TEKNISK SIN VURDERING:

Kommunalsjef teknisk sin konkrete vurdering er at planen legger til rette for en virksomhet som eksisterer i dag, men som ved å tilrettelegge for kontor og overnatting, innebærer en viss økt fare for liv og helse enn ved dagens forhold. Plassering av fiskekaiaen, og størrelsen på eiendommen, gjør det vanskelig å sikre alle hensyn som normalt stilles i plansaker. Samtidig er det, slik som også flere innspill ved oppstart tilsier, viktig at kommunen sikrer fortsatt variert fiskerinæring.

Det var flere hovedproblemstillinger som ved oppstart ble trukket frem ved planarbeidet:

- Regulering av fiskerinæringsvirksomhet i et LNFR-område, deriblant privatisering av strandsonen.
- Forholdet til næringsvirksomhet i forhold til Regional plan for areal og transport på Haugalandet: Plasseringen ligger langt fra andre funksjoner, kollektivtrafikk mv.
- Dårlig adkomstvei til området
- Miljøkonsekvenser og ev. negative effekter på nærliggende hyttebebyggelse

Ved innsending av planforslag første gang, ble også stormflo et tema. Dagens kai ligger godt under nivået for fremtidig havnivå, og kan bli berørt av stormflo også med dagens havnivå. Kommunen ble oppmerksom på problemstillingen etter at Statsforvalteren fremmet innsigelser til flere planer pga. bygging i flomsonen.

Ved behandling av planforslaget har administrasjonen funnet det vanskelig å se at sentrale problemstillinger er løst. Men fordi det ikke er kommet til enighet mellom forslagsstiller og administrasjonen om problemstillingene, og fordi det er rom for tolkning og skjønn, har administrasjonen sagt at planforslaget kan fremmes for politisk behandling og ev. legges ut til offentlig ettersyn. Administrasjonen poengterer imidlertid at planforslaget slik det foreligger, har klare svakheter, som vil kunne få konsekvenser for administrasjonens anbefaling av planen etter offentlig ettersyn. I dette ligger det at – dersom tilbakemeldingene ved offentlig ettersyn klart går i retning av at planen ikke oppfyller generelle krav – vil administrasjonen anbefale at planarbeidet avsluttes.

Et sentralt spørsmål er hvorvidt eiendommen er egnet til å fungere med tanke på plassbehov, ønsket bruk og hensyn til omgivelser. Løsninger på dette kan være dyre å utarbeide, både på plannivå og byggesaksnivå.

Kommunens administrasjon og forslagstiller med fagkyndig, avholdt 20.08.20 et møte for å diskutere videre planarbeid. Gjennom godkjent referat i etterkant av møtet, ble det bekreftet at forslagsstiller ønsker å løfte saken til politisk nivå for å få en prinsippavgjørelse. Prinsippavgjørelsen gikk ut på hvorvidt ønsket drift (og dermed reguleringsplan) er ønsket i dette området – selv med en usentral plassering i et LNFR-område.

Administrasjonen så at en slik prinsippavgjørelse kunne gi både administrasjonen og høringsparter

ved offentlig ettersyn, en avklaring av virksomhetens plassering og omfang – og kan dermed danne grunnlag for å gå videre med andre faglige problemstillinger som må løses før et ev. planforslag kan legges frem til politisk behandling. Dersom politisk nivå mente at plassering i forhold til naturgitte utfordringer og omfang ikke bør reguleres i dette området, var det en fordel for forslagsstiller å få saken avsluttet tidlig i planprosessen.

Administrasjonen var i utgangspunktet positiv til at det ble igangsatt et reguleringsarbeid med tanke på å regulere området til LNFR-spredd med formål «næring - heimkai for fiskebåt». Dette var også resultatet av den politiske prinsippavgjørelsen gjennom vedtak i Hovedutvalg teknisk og miljø (HTM), den 03.11.20 (Se vedlegg).

Brannvann og veiadkomst:

Dagens vei til fiskekaaien er delvis under 3 m bred, og er en grusvei. Denne oppfyller ikke minstekravet til brannbiladkomst, som er 3,5 m kjørbare veibane. Selv om det er regulert snuplass ved fiskekaaien, er denne så tett opp til bygget, at den ikke vil egne seg som oppstillingsplass for brannbil ved en større brann. På grunn av veistandarden, kan ikke tankbil legges til grunn som slukkeløsning. Forslagsstiller har derfor kommet til at dagens kummer (en på gnr. 106/11 øst for fiskekaaien og en sørøst for gnr. 106/77) kan benyttes til brannvannuttak.

- For brannuttak ved gnr. 106/11 er det i dag mulig å gå bak eksisterende naust fram til fiskekaaien (ca. 60 m), men en annen reguleringsplan i dette området gjør at denne passasjen kan bli stengt ved nybygg av naust. Fra samme kum kan man gå over eksisterende kaier fram til fiskekaaien (ca. 80 m). Deler av denne strekningen er regulert til offentlig småbåthavn (og består av kai), mens en mindre strekning er uregulert (men oppbygd med kai). Det er med andre ord fullt mulig å gå her i dag, og kaiene vil antakeligvis ikke bli bygd ned (da kommunen vil ønske at ferdsel langs kaiene er mulig). Imidlertid er det ingen planmessig garanti for dette, og det har i følge fagkyndig ikke vært mulig å få til privatrettslige avtaler som sikrer fri ferdsel langs kaiene med grunneierne. Administrasjonen har ansett dette som en svakhet med planforslaget.
- For brannuttak sørøst for gnr. 106/77 kan en brannbil parkere innenfor avkjørsel på privat vei, og derfra legge slangeutlegg fram til fiskekaaien (ca. 130 m fra parkert brannbil). Dette er lenger enn ønsket slangeutleggs lengde iht. retningslinjene fra Haugaland brann og redning IKS (maks 50 m), men vil kanskje være akseptabelt gitt at området er svært spredt bebygd.

Dagens adkomstvei til fiskekaaien er en privat grusvei som delvis er under 3 m bred. Den fungerer likevel i dag som adkomst for brukeren av fiskekaaien, inkl. varetransport, og administrasjonen anser derfor veien som tilfredsstillende for privat bruk. Det er likevel en svakhet ved planforslaget at veien ikke er regulert. Dette skyldes at grunneier ikke har ønsket at den skal reguleres der den i dag ligger, mens forslagsstiller ikke ønsker å regulere veien annerledes, da det ville medføre krav om bygging av ny veistrekning. Dagens privatrettslige veirett regulerer for øvrig bruk av dagens vei.

Stormflo:

Tilbakemelding fra Statsforvalteren vedrørende stormflo, tilsier at det ikke bør legges til rette for virksomheter som berøres av fremtidig havnivåstigning. Da hele planområdet blir berørt av 200-årsflom (opp til ca. 90 cm på bygg i 1. etasje), mener administrasjonen at området ev. må løftes for å unngå stormflo. Adkomstvei utenfor planområdet ligger for øvrig også innenfor samme flomsone. Forslagsstiller argumenterer med at stormflo kun skjer unntaksvis, og at drift på fiskekaaien kan tilpasses dette. Det planlegges også at første etasje i bygget skal tåle sjøvannsinntrengning og at funksjoner i denne etasjen tåler vann. Unntaket er et planlagt baderom, som må ha vann-sperring for å unngå inntrengning av vann.

Administrasjonen ser at dagens drift nok kan tilpasses stormfloforholdene som er i dag. Men med fremtidig havnivåstigning, vil vannet nå 90 cm opp på første etasje ved stormflo, og dekke hele planområdet inklusiv adkomstvei. Erfaringsmessig ser vi også at 200-årsflommer/stormflo oppstår

hyppigere. Administrasjonen er tvilende til at dette er forenlig med planmessig å legge til rette for en fiskerivirksomhet som inkluderer personopphold (også overnatting) og kontor, inklusiv parkering, varetransport og renovasjon. Signaler fra Statsforvalteren i andre plansaker er at arealer for opphold ikke skal planlegges i flomsonen.

Å løfte hele området er, foruten at det er svært kostbart, også vanskelig, da det innebærer at en lengre strekning av adkomstveien må løftes (som igjen krever utfylling i sjø), samt at naboeiendom (106/86, som har adkomst via fiskekaien) vil få en bratt adkomst hvis ikke denne også løftes. Fra administrasjonens side har dette vært et argument for å være negativ til planlagt virksomhet innenfor planområdet. Det har underveis vært anbefalt å vurdere om en bruk, ut over dagens lager/fiskekai, bør legges i et annet område av kommunen, enn her.

Samlet vurdering:

Forslagsstiller mener at hensynet til stormflo og brannvann er løst gjennom planforslaget, selv om det bryter med generelle retningslinjer. Administrasjonen ser også at en fiskekai som er i bruk i dag antakeligvis vil kunne tilpasse seg ev. stormflo i nær framtid, og at det neppe er påregnelig at fiskekaien vil være i bruk til dette formålet om eksempelvis 50 år fram i tid. Planbestemmelsene sikrer også at den kun skal brukes som fiskekai (hjemlbrygge) innenfor hovedformålet LNFR, og at det dermed ikke kan påregnes at bygget i fremtiden kan forventes å bli godkjent til fritidsboligformål. Kommunalsjef teknisk ser at dagens drift er et resultat av mange års drift på stedet, og med en naturlig utvikling av driften. Det som en gang var en gårdstilknyttet fiskeridrift, er i dag blitt en lokal kai for en lokal fisker. Ved regulering er kommunen pliktig til å vurdere miljø-, natur- og samfunnskonsekvenser av et planforslag, uavhengig av om hva dagens drift er. Bakgrunnen for dette er at en plan gir lovmessig planavklaring for fremtidig drift. I denne sammenheng er det fra forslagsstillerens side ønskelig å få fortsette å bruke heimkaien til fiske, samkjøre funksjoner (samfiske, kontor, overnatting) for å gjøre dette attraktivt for lærlinger og fremtidige brukere av fiskekaien. Kommunalsjef teknisk har stor forståelse for dette.

Dagens krav i lover og forskrifter setter imidlertid andre krav til sikkerhet og samfunnshensyn, enn det som gjaldt da driften en gang tok til. Kommunalsjef teknisk mener at en plan som tillater utbygging av et større bygg, som inkluderer kontor, overnatting for arbeidere, parkering, renovasjon og arbeidskai i et område som vil ligge godt under fremtidig havnivået, ifølge prognosene for år 2100, er problematisk.

I denne saken er det vanskelig å vekte generelle krav til sikkerhet og fremtidig risiko, opp mot tilrettelegging av dagens bruk med visse oppgraderinger (også av sikkerhet i selve bygg og kai). Kommunalsjef teknisk velger derfor, under tvil, å anbefale at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn. Samtidig vil kommunalsjef teknisk anbefale at planen ikke nødvendigvis følges opp i etterkant, dersom tilbakemeldinger fra offentlige myndigheter tilsier at planen ikke bør vedtas. Forslagsstiller er blitt gjort oppmerksom på dette, og at kostnader ved førstegangsbehandling av planforslaget slik det nå foreligger, er en økonomisk risiko som ikke nødvendigvis vil innebære at planen blir vedtatt.

På bakgrunn av det som er sagt over, vil kommunalsjef teknisk derfor anbefale at hovedutvalg teknisk ved 1.gangsbehandling vedtar at forslag til reguleringsplan, datert 15.06.21, legges ut til offentlig ettersyn.

Karmøy, 15.06.21
Eiliv Staalesen
kommunalsjef teknisk

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 - REGIONALPLANAVIDDELINGEN

Fylkesrådmannen er enig i kommunens vurderinger rundt arealformålet. Vi anbefaler at planområdet videreføres som LNFR-areal, men at det knyttes konkrete bestemmelser til fiskevirksomheten (jf. Kommunens forslag «heimbrygge for fiskebåt»). Bestemmelsene bør sikre at området benyttes i henhold til arealformålet, her forstått som stedbunden næring knyttet til lokale naturressurser. Det er viktig at bygningene fremstår som et sjøhus med tilhørende kontor/soveplass tilpasset fiskerivirksomheten, og dermed underbygger arealformålet»
«Strandsonen er viktige ressurser i regionens totale natur- og landskapsverdi. Fylkesrådmannen ber det videre planarbeidet å sikre at hensyn til slike verdier blir godt ivaretatt, både gjennom estetisk tilpasning og redusere konsekvenser av fysiske inngrep. Videre bør planarbeidet utrede planens konsekvenser for områdets tilgjengelighet for allmenn ferdsel i strandsonen (unngå privatisering), herunder vurderinger av plassering og omfang av parkeringsplasser

Forslagstillers vurdering:

Eiendommen er regulert til LNFR-N med retningslinjer knyttet til sjøhus/fiskerinæring. Planbestemmelsene sier klart at det kan etableres Fiskerikai med tilhørende anlegg.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Kommunalsjef teknisk viser til sin vurdering tidligere i saksfremlegget.

2. ROGALAND FYLKESKOMMUNE – SEKSJON FOR KULTURARV

Ut frå kart- og arkivsjekk kan vi ikkje sjå at den omsøkte planen vil komme i konflikt med automatisk freda kulturminne. Fylkesrådmannen har på den bakgrunn ingen merknader til planen. Rogaland fylkeskommune vil likevel understreke at sjølv om det pr. i dag ikkje er kjent automatisk freda kulturminne i planområdet, må eventuelle funn ved gjennomføringa av planen straks bli melde til Rogaland fylkeskommune, og alt arbeid må stansast inntil vedkommande myndigheit har vurdert/nærare dokumentert funnet, jfr. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.»

«Stavanger maritime museum kjenner ikkje til kulturminne i sjø i det varsla området. Plan området er svært lite og det vart vurdert til ikkje å ha potensiale for funn av hittil ukjente freda kulturminne eller skipsfunn.

Museet har ingen merknader omsøkt plan. Om det likevel under gjennomføringa av tiltaket vert oppdaga kulturhistorisk materiale som kan vere verna eller freda (for eksempel vrakdelar, keramikk, bearbeida flint, glas, kritt Piper eller anna), må arbeida straks stansast og kulturminnemyndigheitene må varslast, jf. kml § 8, 2. ledd og §14. Tiltakshavar pliktar å informere den som skal utføre arbeida om dette, men står også sjølv ansvarleg for at det vert gjort.

Forslagstillers vurdering:

Fylkesrådmannen Kulturavdelingen har ingen merknader til planen, de har sendt saken over til Stavanger maritime museum som heller ikke har noen merknader til planen.

Evt. funn ved gjennomføringen av planen enten i sjø eller på land vil bli rapportert jmf. Lov om kulturminner §8, 2. ledd. og §14.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Ingen ytterligere kommentar.

3. STATSFORVALTAREN (tidl. FYLKESMANNEN) I ROGALAND

Av søknaden går det fram at det ligg eit eksisterande sjøhus på eigedomen som skal rivast og at nye tiltak ønskes oppført i forbindelse med fiskerinæring. Det går ikkje fram av saka kva som er eksisterande og planlagde dimensjonar på sjøhuset. Fylkesmannen støtter kommunen si tolking av «fiskeriverksemd» og at kommuneplanens føresegner for naust/sjøbod må være retningsgivande for omsøkt tiltak. Vidare er me einig med kommunen om at området ikkje bør regulast til kontor/ næringsverksemd.

Det er såleis viktig at tiltaket ikkje legg til rette for fritidsbustad-/bustadføremål og at sjøhuset i utforming og storleik ikkje overgår det som er absolutt nødvendig for eit arbeidsrelatert sjøhus. Omsøkt eigedom ligg innanfor kystheilandskapet på Haugalandet, som er eit regionalt viktig landskap. I vidare planarbeid må det føreligge ein vurdering etter naturmangfaldlova §§ 8-12, og natur- og landskapsverdiar i området må sikrast.»

Forslagstillers vurdering:

Eiendommer er regulert til LNFR-N med retningslinjer knyttet til sjøhus/fiskerinæring.

Det legges ikke til rette for bolig/fritidsbolig, overnatting i sjøhuset vil være arbeidsrettet. Størrelsen på bygget er nødvendig for å tilrettelegge for moderne drift og krav til mannskapsinnlosjering..

Hensyn til kystlynghei er hensyntatt med utforming av bygget.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Kommunalsjef teknisk viser til sin vurdering av planforslaget tidligere i saksfremlegget. Som det fremgår, er det særlig hensyn til brannvann og stormflo som gjør at kommunalsjef teknisk er usikker på om tiltaket vil kunne anbefales med denne plasseringen. Bygningens størrelse er tilnærmet lik dagens bygg, foruten noe større høyde. Imidlertid er tegninger av bygget juridisk bindende, og disse tilsier at nytt bygg vil gli godt inn i miljøet.

4. FISKERIDIREKTORATET

Det er ikke registrert fiskeri- eller havbruksinteresser i form av fiske- og låssettingsplasser, viktige naturtyper, gytetfelt, oppdrettsanlegg mv. i nærhet av planområdet, som på bakgrunn av det forelagte planvarselet vil kunne bli nevneverdig negativt berørt av aktuelle tiltak som følger av planen. Tvert imot vil vi anse det som bra å tilrettelegge for tiltak som bidrar til bærekraftige og samfunnsøkonomisk lønnsomme løsninger samt sikrer sysselsetting og bosetting i kystsamfunn. Forutsetningen er selvsagt, som kommunen selv er inne på, at planen rendyrker for tiltak som er forenlig med fiskerivirksomhet. Det vil også kunne være hensiktsmessig å inkludere kai, brygge, fortøyning o.l. i planen, slik kommunen også selv er inne på.

Forslagstillers vurdering:

Eiendommen er regulert til LNFR-N med retningslinjer knyttet til sjøhus/fiskerinæring.

Planbestemmelsene inneholder føringer for bruk av kaiområde og ferdsel i sjø.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Kommunalsjef teknisk viser til sin vurdering lenger opp i planforslaget, og har ingen ytterligere kommentar.

5. KARMSUND HAVN IKS

Karmsund Havn IKS har ikke merknader i denne omgang, utover at det ved planlegging i sjø må tas hensyn til sjøvertsferdsel, og det er derfor viktig at det ikke planlegges tiltak/aktiviteter som kan komme i konflikt med fremkommeligheten i farleden.

Forslagstillers vurdering:

Det planlegges ikke noe som kan påvirke fremkommeligheten i farleden.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Ingen ytterligere kommentar.

6. KYSTVERKET

Ved planlegging i sjø må det tas hensyn til sjøvertsferdsel, og det er derfor viktig at det ikke planlegges tiltak/ aktiviteter som kan komme i konflikt med fremkommeligheten i sjøområdet. De tiltak som planlegges etablert må dimensjoneres slik at de kan motstå påregnelig drag og bølgeslag i området. Det må tas med i planbestemmelsene at tiltak som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser skal godkjennes av havnemyndighet.

Forslagstillers vurdering:

Det planlegges ikke noe som kan påvirke fremkommeligheten i farleden. Det settes av område i reguleringsplanen for havneområde i sjø.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Krav om at tiltak som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser skal godkjennes av havnemyndighet, er satt inn i planbestemmelsene.

7. INGE VAAGA (nabo)

Merknad 1:

Eier av GBR 106/5 har innvendinger mot forslaget, gjelder vei og forsalg til parkeringsplass. Dette vil stenge inne garasje på gbr. 106/5

Merknad 2:

Vedrørende denne saken ønsker jeg et snarlig oppklaringsmøte pga. nye opplysninger i saken. Har i dag hatt et møte med tiltakshaver.

Etter de nye opplysningene som kom opp i dag, vil jeg ikke godkjenne dette. Jeg bad om et snarlig møte den 27.09.18. noe det ikke ble noe av, da hadde dette kommet opp, men krever nå at saken stoppes til de nye opplysningene blir klarlagt.

Forslagstillers vurdering:

Til merknad 1:

Dette beror på en misforståelse. Han leste avmerkingen av planområdet som planlagt vei/parkering/snuplass. Der er ikke intensjon å blokkere. Plankonsulent har vært i dialog med nabo og oppklart de faktiske forhold.

Til merknad 2:

Eier av GBR 106/5 har innvendinger mot forslaget. Dette er innkommet etter fristens utløp. Ønsker at veien legges om for å følge annen trasse en dagens vei. Han mener den bør flyttes til å gå nedover langs grensen til 106/77. Plankonsulent vet ikke helt hvilke opplysninger han referer til da det ikke er endret noe i forhold til oppstarts varsel.

I traseen han foreslår ligger eksisterende garasje på 106/77 i kurvens frisisiktsone, og lar seg derfor ikke gjennomføre uten vesentlig endring av dagens situasjon.

Det er forsøkt forhandlinger og det er lagt frem alternative løsninger for å imøtekomme eier uten at dette har ført frem.

Det ble avklart i etterkant av møte mellom plankonsulent, kommunen og forslagstiller 06.06.2019, at

vei mellom avkjørsel og resterende planområde utgår fra reguleringsplan.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Ingen ytterligere kommentar.

Vedlegg:

5104 Planbestemmelser

Illustrasjon 05.07.2019 - Juridisk bindende tegninger til planbestemmelsene

Oversiktskart

Kommuneplanens arealdel - utsnitt

5104 Plankart

5104 Planbeskrivelse og ROS-analyse

3D-Illustrasjon

Stormflo-rapport

5104 Samlet uttalelser

Plan 5104 - Politisk prinsippavgjørelse - utvikling av fiskerinæring på Fosen

**Saksbehandler:** Aage Steen Holm**Kommunedirektør/rådmann:** Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
074/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	15.06.2021

2127 - Plansak for offentlig ettersyn - Nye Vea barneskole - 4/12 mfl

Kommunalsjef teknisk sitt framlegg til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1. gangsbehandling at forslag til detaljreguleringsplan 2127 Nye Veavågen barneskole – gnr. 4/12 mfl., datert 15.06.21, legges ut til offentlig ettersyn. Berørte grunneiere varsles, jf. plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.

Saksutredning

Karmøy kommune har utarbeidet forslag til kommunal reguleringsplan for plan 2127 Nye Veavågen barneskole – gnr. 4/12 mfl.

Formålet med planen er å legge til rette for ny barneskole i Veavågen, med tilhørende idrettshall, samt å sikre nødvendig infrastruktur for ny skole, deriblant trygge skoleveier.

Planforslaget omfatter et areal på ca. 85 daa. Ca. 30 daa av dette utgjør skoletomt med utearealer, parkering, droppsoner mv., mens øvrig areal utgjør regulering av eksisterende flomvannsområder, fortau, utbedring av eksisterende veier mv.

Hele gjeldende reguleringsplan 2070 som omfatter ny skoletomt, blir erstattet med planforslaget. I tillegg griper planen inn i arealer i en rekke andre reguleringsplaner, deriblant 215, 261, 2004 og 2055.

Områdene er tatt med for å sikre nødvendig samferdselsanlegg, samt få regulert en del sidearealer som allerede er regulert i eldre reguleringsplaner, og som med fordel kan inngå i en ny plan (uten at det gjøres endringer i seg selv). I sør er enkelte områder uregulert. Disse er tatt med for å synliggjøre dagens flomvannsområder mot Hapaløksbekken. Områdene blir her regulert med formål som tilsvarer formål i kommuneplanens arealdel.

Hensikten er å tilrettelegge for etablering av ny barneskole med tilhørende anlegg for inntil 400 elever, med mulighet for 20 % økning i elevmassen i et byggetrinn 2. Dette gir behov for et skolebygg på om lag 5 400 m² som inkluderer idrettshall, samt 900 m² ekstra for byggetrinn 2, totalt 6 300 m². Idrettshall skal følge krav til volleyballanlegg med en aktivitetsflate på 16x24 m med etterfølgende krav til lager, takhøyde og garderober. Idrettshallen skal oppfylle krav til tilskudd på kr 4 000 000.

Skolen skal erstatte dagens skole i Vea sentrum.

Vedtak gjort i Karmøy kommunestyre den 11.05.2020, saksnr. 33/20, ligger til grunn forut for planarbeidet:

1. *Kommunestyret ber rådmannen starte en prosess med tanke på at ny barneskole i Veavågen skal oppføres på del av gnr. 3, bnr. 439 og del av gnr. 4 bnr. 12. (Vist på vedlagte kart datert 05.03.20). Prosessen omfatter:*
 - *Utarbeiding av reguleringsplan for tomt og nødvendig infrastruktur*
 - *Erverv av arealer for realisering av skole og øvrige nødvendige anlegg*
1. *Når tilstrekkelig avklaring av de ovennevnte forhold foreligger, starter detaljprosjektering av bygg og øvrig anlegg med mål om ferdigstilling av nytt skoleanlegg i 2024.*
2. *Formannskapet forventer ny sak om prosjektet vedrørende økonomi, funksjonalitet, ulike alternative løsninger (modulbygg) før detaljprosjektering og anbudsprosess. Eventuell etterbruk av dagens skolebygg bør også avklares i saken.*

OVERORDNA PLANER:

Planforslaget omfatter arealer som i kommuneplanen er vist til eksisterende og fremtidige boligområder, offentlig og privat tjenesteyting, sentrumsformål, og friområder. Nytt skoleområde er bare delvis avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting (gnr. 4/13). Planforslaget er dermed delvis ikke i henhold til overordnet plan, selv om boligområder i kommuneplanens arealdel kan også inneholde nødvendige funksjoner for nærmiljøer, slik som barnehager, lokale skoler osv.

I henhold til Regional plan for samordnet areal og transport på Haugalandet (ATP), skal området ha en utnyttelse på 3 boliger/daa i sentrumsnære områder, og 2 boliger/daa utenfor sentrumsområdene. Planens formål omhandler ny barneskole, og plassering er i henhold til ATP. Imidlertid innebærer planforslaget at regulerte boligområder (i plan 2070) utgår. Kommunen har til hensikt å regulere dagens skoleområde – men som egen reguleringsplan – og her vil ATPs krav til boligtett bli fulgt opp.

EKSISTERENDE FORHOLD:

Reguleringsplan:

Området er for det meste regulert gjennom planene:

- Plan 2055 (områderegulering): Krokhaugen og Siljeberg, vedtatt 17.07.2013.

Denne omfatter mesteparten av flomvannsarealene sør for ny skoletomt, samt østre del av skoletomt, og deler av Munkajordvegen, Stølshaugvegen og Østhusneset.

- Plan 2070: Krokhaugen, vedtatt 19.12.2016.

Denne omfatter mesteparten av nytt skoleområde.

- Plan 2004: Veia Sentrum, vedtatt 24.09.2002.

Denne omfatter ny hovedatkomst fra fylkesveien til Stølshaugvegen, samt dagens parkeringsplass og ballbinge, der det skal anlegges droppsone, samt nordre del av Østhusneset

I tillegg berører planforslaget følgende planer, hovedsakelig i forbindelse med utbedring av veier med nye fortau (Munkajordvegen, Stølshaugvegen og Østhusneset):

- Plan 214: Skuteberg, vedtatt 24.06.1981.

Denne omfatter deler av Østhusneset

- Plan 215: Rekkje, Krokhaugen, Båshus, vedtatt 17.06.1981.

Denne omhandler deler av Østhusneset, Stølshaugvegen og Munkajordvegen

- Plan 219: Steinarskogen, vedtatt 20.11.2007.

Denne omfatter deler av Østhusneset

- Plan 261: Østhusneset III, vedtatt 26.10.1993.

Denne omfatter deler av Østhusneset

- Plan 274: Krokhaugen-Siljeberg, vedtatt 29.10.2007.

Denne omfatter en liten flik av skoleområdet i sørvest samt tilgrensende naboer.

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

Vann og avløp:

Det går en vannledning langs Østhusneset fra kryss med Rekkjevegen og videre sørover. I ytterkanten av planområdet i sørvest, over hjørnet sør på eiendom 3/439 og over gnr 3/626 går en vannledningstikkledning privat. Her ligger også, fra kryss med Rekkjevegen til kryss med Steinarskogen, både avløps- og overvannsledninger.

Fra kryss med Fv 852 Austre Veaveg sørøst i planområdet og videre ca. 200 meter nedover Munkajordvegen ligger en vannledning. Fra fylkesvegen går også en vannledning gjennom deler av dagens skoletomt og videre nordover til den treffer fylkesvegen igjen. I Munkajordvegen, fra kryss med Hakon Aasbøs veg, og videre nordover over dagens ballbinge går det avløps- og overvannsledninger som krysser Stølshaugvegen videre opp til Fv 852.

Overvann/flomvei:

Ny skoletomt har naturlig avrenning fra nordøst ned dalen mot sørvest, og videre rett sørover mot Fiskebergvegen og Hapaløksbekken, med utløp til sjø. Mye av området er regulert til friområde og nærmiljøanlegg, mens deler av området er avsatt til konsentrert boligbebyggelse i områderegeringsplan, med krav om detaljregulering.

Høyspent:

Rett sørvest for ny skoletomt, over gnr 3/439 og 3/626, går det en 22kV høyspentledning i luftspenn.

Annet (eksisterende bebyggelse mv.):

Selve skoleområdet er ubebygd med unntak av gnr. 4/84 som ligger som en øy i nytt skoleområde, og er bebygd med bolighus og garasje. Denne eiendommen må erverves av kommunen og bygningene rives for å gi plass til skolebygg, adkomstvei og uteoppholdsarealer. Dagens skoleområde består av gammel dyrka mark (ikke i drift), som delvis har utviklet seg til et tjern, samt skogkledte partier. Området brukes delvis til friluftsmål for skole, barnehage og innbyggere.

Dagens parkeringsplass og ballbinge ved dagens skole inngår i ny plan som parkeringsareal og droppsone. Ballbingen må flyttes til nytt skoleområde. Parkeringsplassen skal fortsatt brukes til samme formål.

Dagens skole inngår ikke i planforslaget. Dette området (med tilhørende sentrumsområder) skal detaljreguleres som egen reguleringsplan.

PLANFORSLAGET:

Generelt:

Planforslaget legger opp til en skoletomt beliggende mellom Stølshaugvegen i nord, Munkajordvegen i øst og sør, og Østhusneset i vest. Hovedatkomst for kjøretøy blir fra Stølshaugvegen i nord, mens det reguleres parkeringsplass (offentlig), buss-droppsone og droppsone for foreldre ved dagens parkeringsplass og ballbinge, like vest for dagens skole. Nye fortau og gangveier skal sikre trygg skolevei fra Austre Karmøyveg via Munkajordvegen, Stølshaugvegen og Østhusneset. Østhusneset skal utbedres til 5 m kjørebane, samt at det skal anlegges fortau på østsiden av veien.

Munkajordvegen stenges for gjennomkjøring mellom ny skole og Fiskebergvegen.

Planområdet er på 85 daa, og utgjør adskillig større arealer enn det som reguleres til skole.

Bakgrunnen for det store planområdet, er å sikre infrastruktur (ledninger, nye fortau, oppgradering av veier, parkering, droppsone for bil/buss osv., samt få regulert en del sidearealer som allerede er regulert i eldre reguleringsplaner og som med fordel kan inngå i en ny plan (uten at det gjøres endringer i seg selv).

Selve skoletomten består av et sentralt område der skole og idrettshall skal ligge, to skolegårdsområder henholdsvis øst og vest for skolen, og et grøntområde (Bambiskogen) rett sør for skolen, som skal bestå som naturområde med skog og vegetasjon. I randsonene mot naboer beholdes naturlig skog regulert som vegetasjonsskjerm.

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.

Vann og brannvann:

Vannforsyningen etableres som fullstendig ringsystem ved å tilknytte ny kommunal vannledning (150 mm) til eksisterende vannkummer. Det skal legges en ny vannledning fra eksisterende kommunal ledning i Munkajordvegen gjennom skoleområdet sørvestover mot kommunal vannledning ved regulert nærmiljøanlegg vest for Fiskebergvegen. Dette vil gi nok brannvann til skolebygg. Det skal også legges en vannledning fra Østhusneset til skole, som et supplement (for å øke trykket), men denne er alene ikke nok til å dekke brannvannbehovet. Nye vannkummer inne på skoleområdet skal etableres for å dekke behovet for brannvesenet.

Langs eksisterende veier der det skal utvides veibredde eller lages fortau, går det også enkelte private vannledninger. Disse kobles på kommunal ledning eller tas hensyn til i byggeprosessen.

Spillvann:

Spillvannsledning skal føres fra ny skole ned dalen innenfor skoletomt, til kommunal avløpsledning ved regulert nærmiljøanlegg vest for Fiskebergvegen.

Enkelte private avløp som i dag går til skoletomt, kobles på ny kommunal avløpsledning.

Overvann:

200-års flom skal håndteres/ivaretas av to fordrøyningsanlegg på skoletomten, et i øst og et lengst sørvest på skoletomten, og erstatter dermed tilrettelagte flomveier ut fra selve skoletomten. I øst kan deler av flomvann fordrøyes over bakken i skolegården ved ekstremnedbør. Utforming av dette (hvilke arealer, ev. som et basseng-element) skal utformes i prosjekteringsfasen.

Overvann mellom fordrøyningsanlegg i øst mot vest skal gå i åpen bekk (maks 20 cm dybde) gjennom skoleområdet. Dersom ikke alt overvannet kan håndteres på overflaten, kan noe ledes i rør under bakken.

Fra fordrøyningsanlegget i skoletomtens sørvestre område skal overvann føres fram til regulert nærmiljøanlegg vest for Fiskebergvegen, delvis i rør. For friområdet rett sør for skoleområdet skal overvannet føres i åpen bekk, og ev. tilknyttes ny dam for amfibier mv. i regulert friområde. Over eksisterende beitemark (gnr. 4/206) skal overvannet gå i rør.

Fra nærmiljøanlegget og sørover til Fiskebergvegen/Hapaløksbekken går overvannet i åpent terreng. Dette området er regulert for vise mulig flomsone ved ekstremnedbør (gitt dagens forhold). Fra skoleområdet (og nedslagsfeltet overfor ny skole) blir det imidlertid mindre overvann ut av skoletomt

enn ved dagens forhold. Reguleringsplanen legger derfor ikke opp til tiltak fra nærmiljøanlegget og sørover.

Ved Fiskebergvegen rett nord for Hapaløksbekken må overvannet gå i rør (som i dag) under Fiskebergvegen. Videre kan overvannet renne fritt i flomsone for Hapaløksbekken, eller bli lagt i rør fram til bekken. Ved utbygging av ny skole blir Hapaløksbekken mindre belastet med overvann fra områdene mot nord enn ved dagens forhold, fordi skoletomten fordrøyer alt flomvann innenfor sitt område.

Renovasjon:

Det skal anlegges et renovasjonspunkt i forbindelse med adkomstvei til ny skole (i nordøst). Hvorvidt renovasjonspunktet blir liggende innenfor regulert veiformål (snuplass ved skole) eller innenfor skoleformålet, avklares i detaljprosjektering.

Nettstasjon:

Det er behov for ny nettstasjon til skolen. Endelig plassering avklares i detaljprosjektering, men den skal ligge innenfor regulert skoleområde, med biladkomst, parkeringsplass, og skal inngjerdes (som sikring mot skolegården).

Se skisse til teknisk plan og planbeskrivelse for utfyllende beskrivelse.

Barn og unge:

For nye Veavågen barneskole med 400 elever, vil dette bety et arealbehov på 17 500 m² netto uteareal innenfor tomtegrensen, når bygninger, parkeringsplasser og annet biltrafikkareal er trukket fra. Planen sikrer dette.

Skolevei vil første og fremst skje via Østhusneset i vest, Stølshaugvegen i nord/nordøst og Munkajordvegen i øst, også for elever fra Sletten lenger sør i Veavågen. Planforslaget legger opp til etablering av fortau langs disse aksene fra fylkesvei inn til skoletomt. For barn som bor i sør (rundt Fiskebergvegen) kan dagens veier brukes (via Munkajordvegen, søndre del). Munkajordvegen skal her stenges for gjennomkjøring.

Det etableres en droppsone for både skolebuss (for elever fra Salvøy) og foreldre ved dagens parkeringsplass. Herfra er det ca. 100 m inn til skoletomt via nye fortau. Droppsonen har adskilte filer for buss og foreldre.

Bambiskogen sentralt i nytt skoleområde skal i størst mulig grad bevares slik det er. Dette området brukes aktivt i dag, og har vært ønsket bevart gjennom medvirkningsprosessene for planen. Den nordøstre delen av Bambiskogen kan bli endret avhengig av plassering av skolebygg/idrettshall, eller for å sikre god passasje mellom skolebygg og Bambiskogen. Her er dalen trang, og en viss utvidelse av dagens dalsøkk vil gi bedre lysforhold og mindre bratte partier rett opp mot skolebygget.

Folkehelse:

Tilrettelegging for en ny skole med store lekeområder, deriblant også bevaring av naturlige skogsområder, anses som en positiv virkning av planforslaget i forhold til folkehelse. Dagens terrengformasjoner beholdes i stor grad, og vil være et positivt element i forhold til terrengendring ved utbygging etter gjeldende reguleringsplaner.

Det legges mer til rette for sikker ferdsel for myke trafikanter. Det anlegges nytt fortau fra fylkesveien nord for dagens skole inn til parkeringsplass og skoleområde, og nytt fortau fra dagens skole vestover langs Munkajordvegen til ny skole. Langs hele Østhusneset anlegges det fortau, og krysningspunkt og friskter opparbeides. Bedre infrastruktur med fortau og åpning av gangvei til skolen både fra øst og vest, bidrar til at flere elever kan gå eller sykle til skolen. Det opprettes godt med sykkelparkeringsplasser (0,7 plasser for hver elev/ansatt), under tak på skoleområdet.

Av negative konsekvenser kan det vurderes at nedbygging av dagens natur på skoletomt er uheldig med tanke på miljø- og naturmangfold. Kommunen legger dog til grunn at planforslaget er utformet for å ta bedre hensyn til dette enn gjeldende reguleringsplaner gjør, og at tiltaket sånn sett vil ha en positiv virkning sett i forhold til hva som dagens planer åpner opp for av utbyggingsmuligheter.

Samlet sett er planforslaget et positivt bidrag for folkehelsen.

Naturmangfold:

Området er pr i dag regulert til boligområde. Dette vil føre til svært omfattende naturinngrep. En reguleringsendring til skoletomt vil trolig føre til mindre inngrep, da store deler av tomten kan brukes som skolegård med tilrettelagte naturområder. Dette vil føre til mindre negativ konsekvens for naturmangfoldet enn ved utbyggings av boliger etter dagens gjeldende plan.

Det anlegges en dam i friområdet sørvest for skoletomt (FRI2-3) som erstatning for eksisterende tjern i nordøst som må fjernes.

Før igangsetting av områder til offentlige formål (veier, fortau, skoleområde mv.), skal det foreligge en faglig kartlegging av fremmedarter (planter) med tiltaksplan for å unngå uheldig spredning av disse.

Kunnskapen om naturverdier i området vurderes til å være god. Utbygging av skole vil gi noen negative konsekvenser for naturmangfoldet, men disse vurderes til å være mindre enn ved utbygging ut fra dagens gjeldende reguleringsplan.

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

Andre forhold:

Landbruk:

Ca. 20 daa dyrka jord og 20 daa dyrkbar jord omfattes av planforslaget. Av dette er det kun ca. 4 daa dyrka jord og 1,3 daa dyrkbar jord som ikke tidligere er KOSTRA-rapportert, da det meste av arealet allerede er regulert til utbyggingsformål. Alle arealer som berøres er avsatt til utbyggingsformål i kommuneplanens arealdel.

I forhold til dagens drift, er det kun ny innkjørsel fra Austre Veaveg til parkering og droppsone som berører beitemarker som delvis er i bruk. Dette området er imidlertid regulert til veiformål og andre formål i gjeldende reguleringsplan. Området sør for skoletomt (BK1) benyttes i dag til beite, og vil fortsatt kunne brukes til beiting inntil området blir bebygd, selv om ny skole krever at VA-anlegg må legges i bakken gjennom deler av dette området.

Kulturminner:

Planen berører ingen kulturminner, foruten at Krokhaugen, gnr. 4/106 og 4/352, vil få et hjørne på henholdsvis sørøst og nordvest avsatt til samferdselsformål. Dette får ingen konsekvenser i forhold til tunet og bygningene. Ny adkomstvei til den nye skolen legges noe lenger unna bevaringsverdig bygning på gnr. 4/352 enn dagens vei.

Rett nord for Krokhaugen er det en steingard (mot gnr. 3/443). Ca. 15 m av denne vil måtte fjernes eller flyttes for å gi plass til adkomstvei. Resten av steingarden (ca. 40 m) er regulert bevart med formål «Vern av kulturminner eller kulturmiljø» (VKK1).

Øvrige steingarder innen skoletomten skal vurderes om kan brukes som naturlige avgrensninger av skoleområdet, ev. flyttes til slik bruk.

Anleggsfasen:

Det er nødvendig med noe masseutskiftning av masser, særlig organiske masser (torv). Selve skoleområdet skal brukes som midlertidig bygg- og riggområde underveis, i tillegg til at det er avsatt soner for midlertidig bygg- og anleggsområder langs veiene som skal utbedres/fortau bygges. For øvrig er det satt et plankrav om at det ved byggetillatelse skal foreligge en godkjent rigg- og anleggsplan for skoleområdet. Denne skal ta hensyn til støy, lukt, lys og støv, samt generell sikkerhet.

Konsekvenser:

Det er i kapittel 6 i planbeskrivelsen gjort en konsekvensanalyse med planforslagets konsekvens sett i forhold til både dagens forhold og dagens gjeldende planstatus. Vurderingene er gjort på en rekke tema, deriblant barn og unge, natur og miljø, økosystemtjenester, kulturmiljø, landskap, trafikk mv. For hvert enkelt tema er det gjort en verdisetting (i positiv eller negativ retning), samt en samlet

vurdering av alle konsekvensene. Vurderingen er at planforslaget i sin helhet har uendret/svakt positiv konsekvens i forhold til dagens situasjon (0/+1) og positiv konsekvens (+2) i forhold til en utbygging etter gjeldende reguleringsplaner.

Økonomiske konsekvenser:

Det er avsatt 303 millioner kr til bygging av skole, inklusiv utearealer slik som skolegård/lekearealer, parkering, sykkelparkering mv. Kostnadskalkylen fra Norconsult vedrørende massebalanse tilsier at kostnader for tilrettelegging av tomt for skolebygg, idrettsbygg, rigg & drift, graving, opplasting og deponering av masser er beregnet til ca. 20 millioner kroner. Dette inngår i budsjettet på 303 millioner kroner.

Da kommunestyret vedtok regulering av ny skole med tilhørende budsjett på 303 millioner kroner, ble det klargjort at dette budsjettet ikke inneholdt kostnader til nødvendig omkringliggende infrastruktur. Kommunen og Norconsult har gjort en kostnadsvurdering av ulike infrastrukturtiltak som vil komme i tillegg. Infrastrukturtiltakene har et kostnadsestimat på ca. 21 millioner kroner.

Kostnaden utgjør under 10 % av budsjettet for selve skoletomten, og anses som rimelig. Det er også verdt å merke seg at utbygging av ny hovedatkomst fra nord til parkeringsplass og videre inn Stølshaugvegen inn til skoleområdet gir andre samfunnsmessige gevinster:

- Ny hovedatkomst til sentrumsområdet på Veia (ved dagens skole) blir bygget, som igjen gir økt realiseringspotensiale for nabotomter, inklusiv kommunens egen tomt der dagens skole ligger
- En adkomstvei til dagens parkeringsplass, som er lite trafiksikker, kan stenges
- Det lages en ny, større og bedre dropp-sone for buss og foreldre (adskilt) ved dagens ballbinge, hvor det videre er god fortauforbindelse fram til ny skole
- Flere boligfelt innover Stølshaugvegen kan utbygges fordi ny hovedatkomst blir bygget. For eiendommene mellom fylkesveien og parkeringsplassen kan kommunen også kreve refusjon på kostnader til ny vei

Ny skole, samt nye eller utbedring av eksisterende veier og fortau som omfattes av planforslaget, innebærer en årlig kostnad i form av drift og vedlikehold.

Erverv/ekspropriasjon:

Planforslaget innebærer at private eiendommer må erverves for å realisere ny skole.

Følgende eiendommer må erverves i sin helhet:

- 3/439, 3/626, 4/12, 4/13 og 4/84

Gnr. 3/626 vil miste adkomst i forhold til dagens reguleringsplan, og deler av eiendommen må også benyttes til overvann- og flomvannshåndtering. På grunn av høyspentlinje er det vanskelig å benytte eiendommen til skoleformål, men den kan heller ikke benyttes til boligformål med eksisterende høyspent og uten veiadkomst. Området reguleres derfor til ulike grøntformål, samt område for teknisk infrastruktur (VA-anlegg fra skole, flomvei mv.).

For å kunne sikre parkeringsplass, må dessuten følgende eiendommer kjøpes av kommunen:

- 3/594, 3/595

Disse utgjør i dag en parkeringsplass til Veia bedehus, og som skolen også benytter seg av. Parkeringsplassen er regulert til offentlig parkeringsplass i gjeldende reguleringsplan.

Alle områder som er regulert offentlig (kjøreveier, annen veigrunn, grøntformål mv.) som inngår i planområdet og som det er rekkefølgekrav om at skal opparbeides mtp. bygging av ny skole, må

dessuten erverves av kommunen. Dette innebærer at en rekke småarealer langs veier vil måtte erverves fra de enkelte grunneiere. Hovedsakelig gjelder det areal langs Østhusneset, Munkajordvegen (østover til Austre Veaveg) og Stølshaugvegen. Dersom frivillige avtaler om erverv ikke kommer i havn, vil ekspropriasjon være nødvendig for å realisere ny skole. Dette er forhold som må regnes med uansett hvor det planlegges større utbyggingstiltak og oppgradering av infrastrukturprosjekter. Samferdselsanlegg er forsøkt plassert slik at det innebærer minst mulig negativ konsekvens for berørte grunneiere. Det er kun et bygg som må rives (garasje), og denne står allerede i dag i regulert veiformål. Hele eiendommen og alle bygninger på gnr. 4/84 (hus og garasje) må dessuten rives, da hele boligeiendommen må inkluderes i ny skoletomt for å gi rom for bygninger og nødvendig infrastruktur.

Avvik fra kommunale, regionale og statlige normer:

Det legges opp til universell utforming av alle anlegg. Fortau langs – og utbedring av dagens veier Munkajordvegen og Stølshaugvegen – vil på korte strekninger ikke oppnå universell utforming mtp. 5 % stigning for myke trafikanter. Veiprofilene kan bedres noe i forhold til dagens veier, men da området er bebygd rundt med avkjørsler mv., er det vanskelig å endre terrengforholdene i særlig grad.

SAKSBEHANDLING:

Varsel om igangsetting av reguleringsarbeid er gjort i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 12-8. Frist for merknader var 04.09.20.

Følgende uttalelser er kommet til oppstart av planarbeidet:

A: Offentlige myndigheter

- | | |
|---|----------------------|
| 1. Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen | 24.08.20 |
| 2. Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv | 03.09.20 og 26.10.20 |
| 3. Statsforvaltaren i Rogaland | 17.08.20 |
| 4. Statens vegvesen, region Vest | 04.09.20 |
| 5. Mattilsynet | 28.07.20 |
| 6. Direktoratet for mineralforvaltning | 13.07.20 |

B: Private og organisasjoner

- | | |
|---|---------------------------------|
| 7. FAU Veavågen skole... | 04.09.20 |
| 8. Styret i Veia bedehus Betel | 04.09.20 |
| 9. Neset og Steinarskogen ve og vel | 04.09.20 |
| 10. Veavågen bygdautvalg v/Herman Holgersen | 04.09.20 |
| 11. Trond Josef Størkersen | 15.07.20 og 16.07.20 |
| 12. Connie Didriksen | 20.07.20, 01.09.20 samt telefon |
| 13. Bjørn Tore Ytraland | 27.08.20 |
| 14. Jill Darlen Andersen | 28.08.20 |
| 15. Anders Vedøy | 02.09.20 |
| 16. Solveig Hagen Myre og Geir Myre | 02.09.20 |
| 17. Sverre D. Bårdsen | 03.09.20 |
| 18. Roy Allen Hansen | 04.09.20 |

Det ble varslet oppstart av utvidet planområdet i 16.11.20, med høringsfrist for berørte eiendommer den 30.11.20.

Følgende uttalelser er kommet til varsel av utvidet planområde:

A: Offentlige myndigheter

1. Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen 27.11.20
2. Statsforvaltaren i Rogaland 25.11.20
3. Statens vegvesen, region Vest 02.12.20

B: Private og organisasjoner

4. Bjørg Sund... 24.11.20
5. Valter Rasmussen mfl. 27.11..20
6. Olav Tveit 27.11..20
7. Sissel Mannes 30.11.20

De innkomne uttalelsene er vurdert og vedlagt.

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

KOMMUNALSJEF TEKNISK SIN VURDERING:

Forslag til reguleringsplan følger i hovedtrekk opp kommuneplanen for Karmøy. Planforslaget legger til rette for ny skole ca. 300 meter vest for dagens skole, i et ubebygd område som tidligere er regulert til boligformål. Parkering og ballbinge ved dagens skole skal benyttes som parkering og dropp-sone for den nye skolen, mens hovedatkomst til ny skole (for varetransport, HC-parkering) skal skje fra nytt kryss fra Austre Veaveg (fylkesveien) via Stølshaugvegen. Fortau oppgraderes/bygges langs Stølshaugvegen, Munkajordvegen og Østhusneset.

Kommunalsjef teknisk sin konkrete vurdering er at planforslaget vil legge til rette for ny barneskole i Veavågen med gode uteoppholdsområder som også ivaretar dagens landskap på en god måte. Med denne planen kan også området ved dagens skole i fremtiden reguleres til ulike sentrumsformål som bidrar til utvikling av Veavågen sentrum og bygda generelt. Nytt skoleområde kan bedre knytte sammen de vestre og sentrale delene av Veavågen gjennom gangveier, stinett og som samlingsplass for ulike aktiviteter knyttet til ny skole og idrettshall.

På bakgrunn av det som er sagt over, vil kommunalsjef teknisk derfor anbefale at hovedutvalg teknisk ved 1.gangsbehandling vedtar at forslag til reguleringsplan, datert 15.06.21, legges ut til offentlig ettersyn.

SAMMENDRAG AV UTTALELSER, SAMT ADMINISTRATIV VURDERING

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

Innspill til planoppstart:

1. ROGALAND FYLKESKOMMUNE - REGIONALPLANAVDELINGEN

Kommunen har vurdert at planen utløser konsekvensutredning. Dette først og fremst fordi kunnskapsgrunnlaget, jfr. naturmangfoldloven, er for dårlig. Planvarselet viser til at det skal gjøres konkrete vurderinger i forhold til naturmangfold og vannkvalitet.

I og med at det varsla planområdet er så stort, kan det gi rom for flere ulike løsninger. I oppstartsvarselet er det konkret pekt på 2-3 ulike mulige plasseringer for skolen. De ulike alternativene vil kunne ha ulike konsekvenser, ikke bare for naturmangfold, men også for en rekke andre tema. Fylkesrådmannen vil derfor oppfordre kommunen i det videre planarbeidet å gjøre en systematisk utredning og sammenlikning av flere andre tema. Viktige tema i videre planlegging vil blant annet være tilpasning til landskap, sammenheng mellom skolens grøntareal og øvrig grøntareal/turområder og ikke minst trygg adkomst for gående og syklende. Ved valg av plassering bør det også tas med i vurdering at byggene og utearealene skal fungere som nærmiljøanlegg utenom skoletid.

Andre viktige tema i videre planlegging er klima. En relevant innfallsvinkel er løsninger for energi- og materialbruk som bidrar til å redusere energiforbruk og utslipp. Videre inngår overvannshåndtering i problemstillinger knyttet til klima, og fylkesrådmannen oppfordrer kommunen til å se på mulige løsninger for overvannshåndtering i sammenheng med konsekvenser for naturmiljø. Noen av de foreslåtte plasseringene vil påvirke tjern og våtmarksområder i større grad enn andre. Fylkesrådmannen minner om føringene i «Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning» om at en i størst mulig grad skal bevare og/eller etablere naturbaserte løsninger.

I oppstartsvarselet er konkrete tall for parkering nevnt. Ut fra målsettingene i «Statlige planretningslinjer for samordnet areal og transport» og «Regional plan for areal og transport på Haugalandet» om å legge til rette for bærekraftige transportløsning, ber fylkesrådmannen kommunen vurdere andel parkeringsplasser for bil nøye. God parkeringsdekning i velegna anlegg for sykkel kan bidra til et mer miljøvennlig reisemønster.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Det er blitt utarbeidet flere delrapporter fra Norconsult mtp. naturvurderinger, landskap, plasseringsalternativer, adkomstmuligheter og overvannshåndtering. En samlet vurdering av planforslaget i forhold til ulike tema er gjort i kapittel 6 (Helhetlig konsekvensvurdering av planforslaget). Plassering av selve skolebygget har vist seg å måtte ligge midt i skoleområdet for å gi akseptabel avstand fra skolebygg til de ulike lekeområdene.

Natur, naturmangfold:

Selve skoleområdet er regulert to ganger, først i områdereguleringsplan for Krokhaug og Siljeberg (plan 2055, vedtatt 17.09.2013), og deretter detaljregulering for Krokhaugen, 4/12 mfl. (plan 2070, vedtatt 19.12.2016). I begge planene er området hovedsakelig satt av til utbyggingsformål (bolig), foruten noen grønne randsoner. Den østre delen av skoleområdet er satt av til offentlig tjenesteyting. Kommunen legger derfor til grunn at området i sin helhet er planavklart til utbygging i forhold til naturverdier og naturhensyn. Ved planoppstart varslet kommunen at det ville vurderes konsekvensutredning for utvalgte naturtyper (styvet løvtrær) og sårbare naturtyper (grunne, kalkrike sjøer). Bakgrunnen for dette, er at disse hensynene er inntatt i naturmangfoldloven og i liste over naturtyper, i etterkant av at de to gjeldende planene ble vedtatt.

Norconsult har foretatt en naturfaglig vurdering av området, inklusiv befaring. Det ble ikke funnet styvet løvtrær eller kalkrik sjø, og behovet for konsekvensutredning av disse utgår derfor. Tjernet er gammel innmark, som gjennom gjengroing av dreneringsgrøfter de senere år har utviklet et visst tjern-preg. Det er satt krav om opparbeidelse av ny dam sørvest i planområdet. For konklusjon, se vedlagte rapport og kommunens totale vurdering etter naturmangfoldlovens §§ 8-12.

Landskap:

I gjeldende reguleringsplan er hele området avsatt til internveier, lekeplasser og boligfelt. Sett ut fra høydekoter og terrengformasjoner, ville dette ha krevd at området ble kraftig terrengendret.

Med planforslaget for ny skole, er det gjort forsøk på å ivareta bestående landskap i langt større grad. Den grønne kollen mot sør (Bambiskogen) er bevart som et uteoppholdsområde, der terrenget i minst mulig grad skal endres, og skogen bestå. Her foreslås det at kun høye grantrær (bl.a. sitkagran) som verken hører naturlig hjemme i området, og som også kan gi farlig vindfall, fjernes. Selve skolebygningen bygges inn i øvre del av dalen mot nord, slik at selve bygningskomplekset blir liggende lavere enn høydedragene rundt, og ikke preger landskapet på en negativ måte. Området som i dag utgjør gammel innmark med tjern, blir opparbeidet som skolens østre skolegårdsområde, med aktivitetsflater (som eksempelvis ballbinge), sykkelparkering mv. Nedre del av dalen mot sørvest blir også et skolegårdsområde (vestre), som ligger lunere plassert i terrenget. Det reguleres vegetasjonsskjerm mot boligområdene i nord, sør og vest, samt mot vernet tun i øst. Ved å legge skolebygningene i øvre del av dalen, blir ikke bygningene sjenerende for de to verna tunene i øst og i sør.

Helt i sør reguleres eiendom 3/626 til friområde/vegetasjonsskjerm. Denne eiendommen har i gjeldende plan adkomst via ny skoletomt, som nå må utgå. De sentrale områdene av tomten må brukes til teknisk infrastruktur (flomvei, vann- og avløpsledninger mv.) for skolen, samt at en høyspentlinje over tomten gjør den vanskelig å bygge ut uten en større omlegging av høyspentlinjen. Kommunen har derfor ansett at tomten best vil egne seg som et grøntområde, også som en buffer mellom fremtidig boligutbygging sør for tomten, og skoleområdet i nord.

Overvannshåndtering:

Den gamle innmarka der dagens tjern ligger, er ingen naturlig våtmark, men har oppstått pga. tette dreneringsgrøfter. Ved utbygging vil dette området bli løftet noe i høyde og masser skiftet ut, slik at området blir bestående av skolegårdsareal. Skisse til teknisk plan viser at det skal lages fordrøyningsløsning under dette arealet. Det er også en mulighet å la definerte områder av skolegården bli oversvømt ved kraftig nedbør. Overvannet vil ledes ut øverst i dalen, der en åpen bekk (tidvis tørr) leder vannet nedover dalen. Nederst i dalen innenfor skoleområdet, anlegges også et underjordisk fordrøyningsanlegg, som sikrer at overvann (20-årsnedbør) og flomvann (200-årsnedbør) for hele nedslagsfeltet for skolen med omland fordrøyes før vannet renner videre sørover mot Hapaløksbekken og havet. Ved sørenden av friområdet (FRI2-3) går dette overvannet i rør fram til regulert nærmiljøanlegg, og derfra i åpent terreng sørover. Se for øvrig planbeskrivelsen og vedlegg angående overvannshåndtering.

Adkomst:

Planbestemmelser sikrer at det blir gang- og sykkeladkomst fra vest, nord og øst. Langs Østhusneset (vegen) i vest, blir det anlagt et 2,5 m bredt fortau som går helt til skoleområdet i sør. Her skal det opparbeides 3 m asfaltert g/s-vei fra Østhusneset østover gjennom dalen til skolen, med forgreining videre østover til Stølshaugvegen i nordøst og Munkajordvegen i øst. Fra skoleområdet blir det 2,5 m fortau langs Munkajordvegen frem til droppsone for elever ved Austre Veaveg (dagens skole).

Parkering (for ansatte og ev. andre brukere på kveldstid mv.) skal være ved dagens parkeringsplass, ca. 200 m øst for den nye skoletomta. Herfra blir det fortau fram til skoleområdet. Fra Austre Veaveg nord for dagens sentrum opparbeides det en ny hovedadkomst til Veas sentrum og parkeringsplassen for skolen, med ny, utbedret adkomstvei for varetransport og HC-parkering gjennom Stølshaugvegen til skoletomt. Sør for regulert parkeringsplass (mot Munkajordvegen) reguleres også ny droppsone for både buss og biler (foreldre). Disse skilles med egne kjørefiler og avsettingsperronger, og kjøring gjennom droppsonen blir enveiskjørt. Droppsonen for foreldre (personbiler) er gjort så bred at biler kan parkere mot perrong samtidig som andre biler kan passere forbi, slik at det ikke dannes køer ved avsetting av skolebarn.

Alle adkomstveier skal være belyste og universelt utformet mtp. stigning. Dagens Stølshaugvegen og Munkajordvegen er imidlertid ikke universelt utformet mtp. stigning, og vil vanskelig kunne utbedres da det er et ferdig utbygd boligområde rundt. Det anlegges sykkelparkering med tak på minimum to plasser ved skolen (øst og vest). Nøyaktig plassering fastsettes i byggesak.

2. ROGALAND FYLKESKOMMUNE – SEKSJON FOR KULTURARV

Fylkesrådmannen har, som regional kulturminnestyresmakt, vurdert planområdet med omsyn til automatisk freda kulturminne.

Fylkesrådmannen viser til tidlegare korrespondanse i saka, samt synfaring som vart gjennomført den 20.10.2020.

Fylkesrådmannen, ved seksjon for kulturarv, har vurdert forslaget til regulering i det aktuelle området som sektormyndigheit innanfor kulturminnevern. Det er eit stort område som er varsla regulert i ny plan, men det går fram av oppstartsvarselet at endeleg planforslag kan bli noko mindre i areal enn det som er vist ved oppstart. Det aller meste av området er regulert tidlegare, det er kun eit lite område heilt sørvest – Hapaløk – som ikkje inngår i nokon reguleringsplan frå før. Det vart i det varsla planområdet ikkje vurdert til å vere potensiale for nye funn av automatisk freda kulturminne. Fylkesrådmannen ser det såleis ikkje som naudsynt å gjennomføre ei kulturhistorisk registrering, jf. Lov om kulturminne §9.

Innanfor det no meldte planområdet er det registrert eitt automatisk freda kulturminne, bautasteinslokalitet ID54198. Denne ligg på gnr. 4 bnr. 10.

Lokaliteten, inkludert fem meters sikringssone, må bevarast for framtida gjennom regulering til omsynssone §11-8 d) – bandlegging etter Lov om kulturminne (SOSI-kode H730) i kombinasjon med grønstruktur – underføremål natur.

I gjeldande reguleringsplan, i området der denne bautasteinslokaliteten ligg (gnr 4 bnr 10) er området regulert til omsynssone §11-8 c) (SOSI-kode H570). Denne omsynssonen må vidareførast i ny plan.

Vi vil gjere merksame på at sjølv om det pr. i dag ikkje er kjent automatisk freda kulturminne i området som vert omfatta av tiltaket, må eventuelle funn ved gjennomføringa av planen straks varslast om til Rogaland fylkeskommune, og alt arbeid må stansast inntil vedkommande myndigheit har vurdert funnet, jfr. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Området for automatisk freda kulturminne i plan 2055 (vedtatt 2013) inngår ikke i endelig planområde. Planforslaget berører derfor ikke bautasteinslokaliteten, eller sikringssonen for denne.

Planforslaget grenser også bare i ytterkantene til de to freda tunene på gnr. 4/106 og 352 (Krokhaugen), samt gnr. 4/10. For Krokhaugen er det helt i sørøst og i nordvest regulert inn fortau og annen vegggrunn inn på eiendommene som utgjør bevaringsverdige tun, men i hovedsak tar planforslaget bedre hensyn til tunene, ved at eksisterende vei i nord rundt låven for Krokhaugen er flyttet lenger vekk, og det er regulert en 5 m vegetasjonsskjerm mellom tunet og skolegården. Det planlegges heller ingen store bygninger i nærheten av tunet. Det samme gjelder formålene «vegetasjonsskjerm» og «landskapsvern» mot gnr. 4/10.

3. STATSFORVALTAREN I ROGALAND (tidl. FYLKESMANNEN)

Planforslaget er vurdert å utløse krav om konsekvensutredning. Miljøtilstand i vannforekomsten (vannmiljø) og truede naturtyper (naturmangfold) skal utredes.

Konsekvenser for andre arealbruksinteresser i nærområdet som for eksempel økosystemtjenester, landskap, natur, friluftsliv, overvannshåndtering, tilgjengelighet til uteområder, gang- og sykkelvegnett og barn- og unges oppvekstvilkår og behov for videre utredninger må også vurderes nærmere.

Skoler er viktige og vi legger til grunn at det lages en grundig ROS-analyse i forbindelse med planarbeidet, jf. § 4-3 i plan- og bygningsloven. Vi ser det som positivt at det legges opp til å etablere en «hjertesone» rundt skolen, som er bilfri og trygg for elevene. Trafikksikker skoleveg er et svært viktig hensyn i den videre planprosessen, og vil bli en sentral del av ROS-arbeidet. Det samme gjelder brannsikkerhet.

Klima er også et viktig hensyn i et nytt skoleprosjekt. Både når det gjelder løsninger for energi- og materialbruk som bidrar til å redusere energiforbruk og utslipp, samt klimatilpasning til et våtere klima, med gode løsninger for overvannshåndtering. Vi viser i den sammenheng til SPR- klima- og energiplanlegging og klimatilpasning som legger til grunn at man skal i størst mulig grad bevare og/eller etablere naturbaserte løsninger. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort.

Vi viser til retningslinje 35 i regionalplan for Haugalandet, og minner om at man bør sikre gjenbruk av matjord fra byggeområdet. Matjord er en viktig ressurs, og bør sikres en bærekraftig og landbruksmessig gjenbruk.

Det legges opp til at Helsedirektoratets arealnormer for uteoppholdsareal følges, videre trekkes det frem at utformingen og variasjon er viktig ved utforming av arealene. Barn og unge tilbringer en vesentlig del av barndommen på skoleområdet, enten det er i skoletiden, på SFO, eller som møteplass på ettermiddagene, kveld og i helgene. Når vi samtidig vet at fysiske omgivelser har stor påvirkning på humør, læring og utvikling, er det viktig å være ambisiøs ved planlegging av nye skoler. God utforming av uteoppholdsareal kan også bidra til mindre mobbing. Barn og unges behov for ute- og lekeområder av tilstrekkelig størrelse og kvalitet må anses som et grunnleggende hensyn ved planlegging av en ny skole, jamfør barnekonvensjonens artikkel 3 om barns beste.

Det er samtidig viktig at man planlegger for at utearealene og til dels byggene skal fungere som nærmiljøanlegg for befolkningen ellers. Deler av skolelokalene kan for eksempel også være attraktive til bruk av frivillige organisasjoner og lag på fritiden.

Grøntstrukturen på stedet er viktig for å skape en god og sammenhengende kontakt mellom friområdene på Veia, og mellom ny og gammel skole. Vi minner om at det kan søkes om tilskudd til nyskapende aktivitetsarenaer hos Kulturdepartementet; <https://www.anleggsregisteret.no/anleggfor-idrett-og-fysisk-aktivitet/nyskapende-aktivitetsarenaer/>. Tilskuddsordningen er et prøveprosjekt til og med 2021.

Vi vurderer at det er foreslått et noe lavt antall parkeringsplasser for sykkel, og utfordrer kommunen til å vurdere antallet opp mot foreslått antall bilparkeringsplasser. Rikelig med sykkelparkeringsplass kan være med å påvirke til et mer miljøvennlig reisemønster til skolen.

Fylkesmannens foreløpige vurdering av skolebyggets plassering:

Plasseringen må vektas opp mot eksisterende verdier, som turområdet og eventuelle

fellesfunksjoner. I vedlagt beskrivelse av tiltaket er det foreslått to mulige plasseringer av skolebygget. Vi vurderer at tjernet har naturkarakter og er ideelt i undervisningssammenheng.

Erstatning av tjernets våtmarksfunksjon andre steder i planområdet, vil etter vår vurdering ikke bli en fullverdig erstatning.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Natur og landskap:

For vurderinger av landskap, natur, friluftsliv, overvannshåndtering mv., viser vi til planbeskrivelsen og vedlagte rapporter på tema, samt vår vurdering av innspill fra Rogaland fylkeskommune (se over). Planforslaget har forsøkt å bevare grøntområdet med skog og terreng mest mulig, for både å bevare eksisterende lekeområder (som også i dag brukes av skolen), og turområder. Samtidig vil ny gangvei gjennom området gjøre større deler av grøntområdet tilgjengelig.

Som det fremkommer av planforslaget, mener vi at tjernet verken har historisk verdi, eller en spesiell naturverdi. Dette er et tjern som har oppstått pga. dårlig drenering av gammel jordbruksmark. For å kunne bevare de sentrale skogsområdene (Bambiskogen), må tjernet vike til fordel for ny skole med tilrettelagte uteområder. Planen legger likevel opp til at deler av dalen kan fungere som kilde til våtmark/vann for dyr og fugler i området, gjennom å legge til rette for en åpen overvannshåndtering, og det er satt krav om opparbeidelse av ny dam sørvest i planområdet med stillestående vann, som erstatning for tapt tjern for særlig amfibier.

ROS-analyse:

Det er gjennomført et eget ROS-møte med brannvesen og andre nødetater, fagetater i kommunen mv., som et ledd i å utarbeide ROS-analysen for planen. Sikkerhet mtp. terreng, bekk (overvannshåndtering), kriminalitetsbekjempelse og trafikk/adkomst er det lagt stor vekt på.

Annet:

På skoleområdet blir det kun kjøreadkomst for vareleveranse og HC-parkering. En bolig har regulert adkomst i samme område, samt at det kan forventes noe trafikk til/fra skolen i forbindelse med tidlig levering av barn til SFO. Hvorvidt kjøring fram til skolen skal tillates utenom skoletida, kan ikke reguleres, da veien uansett må være åpen for varetransport mv. Dette må løses i ettertid gjennom skilting og samarbeid med skolen. Til gjengjeld skal det opprettes flere sykkelparkeringsplasser, minimum to stykk og under tak. Antall sykkelparkeringsplasser er økt slik som ønsket. Utenfor skoleområdet, ved dagens skole, skal det anlegges parkeringsplass og droppsone både for foreldre (personbil) og buss.

Matjord innenfor planområdet vil bli gjenbruk på skolens arealer.

4. STATENS VEGVESEN

Statens vegvesens ansvar i planarbeidet er først og fremst knyttet til arealbruken langs riksveg. Vi har også ansvar for at føringer i Nasjonal transportplan (NTP), statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, vegnormalene og andre nasjonale og regionale arealpolitiske føringer blir ivaretatt i planleggingen. Til denne planen uttaler vi oss som statlig fagmyndighet med sektoransvar innenfor vegtransport.

I/ved planområdet er det fylkesveg 4830. Statens vegvesen legger til grunn at drøftinger og avklaringer knyttet til trafiksikkerhet og framkommelighet på disse vegene skjer i dialog med de aktuelle vegmyndighetene – Rogaland fylkeskommune.

Statens vegvesens uttalelse til varsel om oppstart er ikke uttømmende. Når et planforslag blir lagt ut til offentlig ettersyn, vil vi kunne komme med ytterligere innspill og merknader.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Planforslaget berører nytt kryss langs fylkesveien. For tilpasning langs fylkesveien er Statens håndbok for utforming brukt. Det har også vært kontakt med veiseksjonen hos Rogaland fylkeskommune vedrørende utforming av kryss. Det er brukt samme kryssutforming som for plan 2116 Danielsen ungdomsskole, som ligger litt lenger sør langs Austre Veaveg (krysset Austre Veaveg-Slettavegen). Denne planen er nå godkjent og vedtatt (i mars 2021).

5. DIREKTORATET FOR MINERALFORVALTNING (DMF)

DMF kan ikke se at den foreslåtte planen berører registrerte forekomster av mineralske ressurser, bergrettigheter eller masseuttak i drift, eller at planen vil omfatte uttak av masse som vil omfattes av mineralloven. Vi har derfor ingen merknader. Dersom det i den videre behandling av planen viser seg at noen av våre fagområder kan bli berørt, ber vi om å få saken oversendt når den blir lagt ut til høring og offentlig ettersyn.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Tas til etterretning

6. MATTILSYNET

Mattilsynet har vurdert plan 2127 og har ingen merknader på dette nivå i planarbeidet.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Tas til etterretning.

7. FAU VEAVÅGEN BARNESKOLE

Det er viktig at skulen blir bygd for framtida, og at ein allereie i byggetrinn 1 legg til rette for ei eventuell utviding av skulen etter kvart som elevtalet aukar i bygda. Me har forståing for at det ikkje er økonomi til å byggje større skule enn kva som er framskrive i skulebruksplanen, men ser t.d. at kommunen sine teljingar gjort i samband med ny vurdering av Håvik skule syner at det er ein viss differanse mellom tala i skulebruksplanen og det reelle talet. Det er uansett viktig at bygget frå starten av blir planlagt med nok klasserom og spesialrom til at ein kan ha tre parallellar på kvart trinn, og høve for klassesdeling ved behov.

Området som vert kalla Bambiskogen (høgdedrag sør-aust på tomta) er mykje i bruk av skulen i dag, og dersom det er mogeleg å behalde dette området som naturtomt, trur me det hadde blitt sett pris på av ungane.

FAU er einige i at ungar i størst mogeleg grad bør oppmodast til å gå eller sykle til skulen, og støttar forslaget om å leggje til rette for trafikkavvikling eit lite stykkje utanfor skulen i samband med skulestart og -slutt. Det er likevel viktig å leggje til rette for at til dømes foreldre som leverar og hentar på SFO utanom desse tidene skal kunne køyre nærare skulen, eventuelt ha eit eige avsett område til slik henting.

Me støttar og at bussen ikkje køyrer heilt inn til skulen, på den måten kan me unngå trafikkfarlege

situasjonar på skulevegen. Samstundes må me passa på at me ikkje får ein situasjon kor busselevane blir sleppt av ved busslommen oppe ved gamle skulen, og så opplever trafikkfarlege situasjonar i møte med bilar som køyrer rundt drop-off-sonen (ned ved bedehuset og opp forbi legesenteret). Kan det vera ein idé at bussen og køyrer same trasé som bilane, og slepp av elevane nede på noverande parkeringsplass?

Medlemmane i FAU trur at ungane kjem til å velja noko andre ruter når dei skal gå eller sykle til den nye skulen, og ønskjer at det vert lagt opp til ei undersøkjing blant foreldra for å få best oversikt over framtidig rørslemønster. Me ser til dømes allereie at ungar som bur i nærleiken av den nye skuletomta kryssar vegen ved Ekrene/Klippen/Gamle Vea dagligvare når dei skal til Storhallen, og reknar med at det kjem til å gå motsett veg og, at elevane som bur sør i bygda (Sletten/Skarvedne/Veamyr/Moldbakkane osv.) kjem til å gå kortaste vegen på skrått via «flystripa» og over til Fiskebergvegen for å kome til og frå skulen. Det er derfor viktig å ta dette med i planlegginga, per i dag er det ikkje fotgjengarfelt verken ved Klippen eller i nærleiken av Fiskebergvegen.

Det er i forslaget lagt opp til 0,3 parkeringsplassar for sykkel per person, ca. 140 plassar. Me i FAU meiner det bør vera fleire parkeringsplassar, gjerne på begge sider av tomta, og at ein bør sørgje for tak over plassane. Slik det er i dag er stativa overfylte, og mange må leggja frå seg sykkelen i graset rundt dei andre syklane, eller feste den i gjerdet rundt skulen.

Me ser at det i forslaget er nemnd at ein ikkje treng å ha så stor gymsal/idrettsanlegg, sidan me har storhall i bygda. Ein må likevel hugse på at ikkje alle har høve til å betale for treningstid i hallen på kveldstid, og at det bør vera fleire arenaer med flate golv som kan samle større grupper på Vea. Det er viktig at gymsalen er så stor at den kan romme heile skulen på ein gong, at 6. og 7.-klassingane har tilstrekkeleg med plass til å ha kroppsøving ihht læreplanen, og at tilhøyrande garderobefasiliteter er gode.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Planen legger opp til en skole for 400 elever, en kapasitetsøkning på 20 % i byggetrinn 2. Bambiskogen er forsøkt bevart gjennom å regulere den til vegetasjonsskjerm (mot nabo) og «uteopphold», med egne bestemmelser som sikrer at landskap og vegetasjon beholdes mest mulig. Det er kun området helt nordøst i Bambiskogen som åpnes for utbygging hvis nødvendig. Dette er valgt for at detaljprosjektering av skolebygg og skoleområdet skal kunne ha en viss fleksibilitet, og for å sikre at passasje øst-vest gjennom skoleområdet ikke blir for «trang».

Det blir lagt opp til en sykkelparkeringsdekning på 0,7 plasser per elev/ansatt, med krav om minst to sykkelparkeringer på hver side av skolekomplekset. Sykkelparkeringsplassene skal være under tak. Planforslaget legger opp til ny adkomst for vareleveranse og HC-parkering fra nordøst. Denne adkomstveien blir ikke hovedadkomst for gående og syklende, og er terrengmessig adskilt fra resten av skolegården. Der dagens ballbinge ligger, skal det opprettes en ny og utvides droppsone for foreldre (med bred nok kjørebane slik at det er mulig å stoppe for dropp av barn, uten å lage kø for trafikk bak). Her kommer også egen droppsone for buss. Dagens droppsone mot banken skal på sikt utgå, men kan brukes inntil ny reguleringsplan for Veavågen sentrum stadfester annen bruk.

Det er ikke gjort en undersøkelse blant foreldre på fremtidig bevegelsesmønster for skoleelever. Men spørsmålet har vært reist i møter med FAU, skoleledelsen og elevrådet underveis i planprosessen. Kommunen har gjort egne vurderinger, og finner at det i praksis er 3-5 naturlige adkomstmuligheter til skolen. Disse er hensyntatt i planarbeidet. Blant annet er det lagt inn rekkefølgekrav om et godt lyssatt og opphøyd krysningspunkt ved Klippen (krysset Austre Veaveg – Vestre Veaveg), og opparbeidelse av fortau fra Vestre Veaveg inn mot Fiskebergvegen.

Det legges opp til en idrettshall tilsvarende krav til volleyballbane for skolen.

8. STYRET I VEA BEDEHUS BETEL

Vea Bedehus er i en prosess med mål om å bygge nytt bedehus på gards og bruksnummer 4/467 på Vea og vi anser det som svært sannsynlig at dette blir realisert innen 2022. Under forutsetning av at nytt bedehus kommer på plass planlegger vi å selge eksisterende bedehus (3/127, 3/34, 3/33) og tilhørende parkeringsplass (3/594, 3/595) til høystbydende.

Vi har ved flere anledninger vært i kontakt med Karmøy Kommune for å sjekke eventuell interesse for å kjøpe disse eiendommene, men har aldri fått noen tilbakemelding eller indikasjon på at Karmøy Kommune er interessert i å gå inn i dialog om et eventuelt kjøp.

Salg av overnevnte eiendommer er inkludert som en del av finansieringen av nytt bedehus, det er derfor i Vea Bedehus interesse å omregulere eiendommene med eksisterende bedehus og tilhørende parkeringsplass til formål som gjør dem lett omsettelige og gir mulighet for høyest mulig salgspris. Slik vi ser det er det da ønskelig med en omregulering til boligformål for eiendommene: 3/127, 3/34, 3/33, 3/594, 3/595.

Under forutsetning av at nytt bedehus blir realisert samt godkjenning av bedehusets generalforsamling er vårt innspill til planarbeidet at vi ønsker en omregulering fra eksisterende regulering til boligformål for eiendommene: 3/127, 3/34, 3/33, 3/594, 3/595.

Vi ønsker dialog med Karmøy Kommune i forhold til planarbeidet og omreguleringsprosessen slik at vi får kjennskap til saksgangen og kan få på plass nødvendige godkjenninger før en eventuell omregulering blir iverksatt.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Administrasjonen har hatt møte med styret i Vea bedehus Betel i planprosessen. Det kom frem at bedehuset primært ønsker å bevare parkeringsplassen til egen bruk, inntil de ev. flytter til ny lokasjon. Det kom også frem at det i utgangspunktet vil være liten konflikt mellom bedehusets bruk og skolens bruk av parkeringsplassen.

Parkeringsplassen er i gjeldende reguleringsplan regulert til offentlig parkering, og i kommuneplanens arealdel avsatt til skoleformål. Kommunen har derfor valgt å benytte arealet videre som parkeringsplass (offentlig), og tar med dette planforslaget sikte på å kjøpe arealet fra Vea bedehus. Regulering til offentlig parkeringsplass betyr at kommunen overtar vedlikeholdsansvaret for parkeringsplassen, og at også bedehusets brukere kan benytte seg av denne, på lik linje som resten av befolkningen. De øvrige eiendommene til Vea bedehus berøres ikke av denne planen, men vil bli regulert i egen reguleringsplan for Veavågen sentrum. Kommunen ønsker å være i dialog med bedehuset angående disse arealene når dette planarbeidet starter opp. Det vil her være mulighet for å regulere bedehusets eiendommer til annen bruk (bolig, sentrumsfunksjoner), som kan øke verdien på disse arealene.

9. NESET OG STEINARSKOGEN VE OG VEL

Beboerne i Neset er spesielt bekymret for at Neset kommer til å få en økning i trafikken ved skolestart og slutt. Vi ser for oss at mange kommer til å bruke anledningen til å kjøre og slippe av ungene ved den regulerte stien som går fra Nesvegen og til den nye skolen.

Vi har forstått at det skal være en anbefalt vei via «gamle» skolen og til den nye. Men det er allerede mange som ikke klarer å følge den anbefalte kjøreretningen som er gjeldene i dag på Vea barneskole. Hva tenker dere kan gjøres for å unngå et økt trafikkbilde i Nesvegen?

Det er også flere beboere i Nesvegen som lurer på hvordan kommunen forholder seg til reguleringsplanen når det gjelder utvidelse av veien i Nesvegen og etablering av fortau. Blir det snakk

om ekspropriering for å få dette til?

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Kommunen anser Østhusneset som en adkomstvei som har tilfredsstillende regulert bredde på 5 m. Ikke hele veistrekningen er opparbeidet med denne bredden i dag. I tillegg er det regulert fortau på vestsiden av Østhusneset på 2 m bredde, som ikke er bygget. Kommunens forslag er å la veiens vestre kant gå der veien er i dag, og regulere vei østover i 5 m bredde, med 2,5 m fortau øst for dette igjen. Dette innebærer at en del boligtomter øst for Østhusneset-vegen vil få privat areal beslaglagt til samferdselsformål. Der kommunen ikke kommer til enighet om kjøp av areal, vil det kunne bli aktuelt med ekspropriering.

Fortau på 2,5 m vil gi trygg skolevei for alle barn som velger å gå langs Østhusneset sørover til ny planlagt gangvei inn til selve skolen. Ved å legge fortauet på østsiden, berøres færre eiendommer, og fortauet vil ha færre innkjørsler som krysser fortauet, enn om det legges på vestsiden. Det sikres samtidig frisikt i kryss på vestsiden av Østhusneset, samt enkelte tilrettelagte krysningspunkt.

På vestsiden av Østhusneset reguleres en 1 m sone til «annen veggrunn». Der eiendomsgrensene er fastsatte, er annen veggrunn tidvis regulert bredere. I utgangspunktet har ikke kommunen tenkt å opparbeide vestsiden av Østhusneset i forbindelse med bygging av ny skole, foruten et par fortausområder i kryss for å sikre god kryssing av Østhusneset, samt frisikter. På samme måte er det ikke tenkt å opparbeide krysset mellom Østhusneset og Nesvegen, foruten fortau sørover på østsiden av Østhusneset fram til og med skoletomten. På vestsiden nord for Nesvegen opparbeides et lite stykke med fortau for å sikre god kryssing. Veien videre sørover Østhusneset er i nytt planforslag regulert med fortau på østsiden, men i eldre plan (og videre sørover sør for planområdet) er fortau regulert på vestsiden. For å kunne bygge ut videre sørover, må veien reguleres på nytt. Denne delen av Østhusneset-vegen er i dag uansett ikke utbygd.

Det legges ikke opp til droppsone langs Østhusneset. Dersom det anlegges en slik droppsone, antar vi at mange foreldre vil velge å bruke denne, som gir økt trafikk i Østhusneset-vegen. Dersom foreldre likevel skal kjøre barna, er det stor sannsynlighet for at de uansett vil passere eksisterende droppsone ved dagens skole/Vea sentrum, slik at de heller kan bruke eksisterende eller ny droppsone der. Den nye droppsonen blir regulert kun for foreldre, og skal ikke brukes av buss, som får en egen droppsone-fil i samme område. Med nytt, bredt fortau langs Østhusneset, vil kommunen uansett oppfordre foreldre til å la barna gå til skolen.

10. VEDAVÅGEN BYGDAUTVALG

Vi ble oppfordret til å komme med forslag til hva eksisterende skole tomt kunne brukes til i framtiden. Vi i Vedavågen Bygdautvalg syntes dette var et viktig punkt. Vi har utarbeidet noen punkter hva vi tenker hadde vært godt for Veabygda å benytte denne tomta til.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Kommunen tar innspillene om utvikling av dagens skoleareal/sentrum videre når plan for dette området skal utvikles, og ser gjerne at det blir ytterligere dialog med bygdeutvalget når den tid kommer.

11. TROND JOSEF STØRKERSEN

Som beboer i Austre veaveg 230, ønsker han å få omregulert eiendommen fra bolig med

næringsvirksomhet i første etasje, til rent boligformål. Videre ønsker han å få bortregulert parkeringsplass foran huset mot Austre Veaveg slik at denne kan benyttes til garasjeplass og hage.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Når kommunen skal utarbeide plan for dette området, vil kommunen vurdere formål.

12. CONNIE DIDRIKSEN

Er beboer på gnr. 4/10 og har 200 m felles grense til skoletomten. Gnr. 4/10 har hensynssone for bevaring i gjeldende plan.

Hun påpeker at gnr. 4/12 og 3/349 ikke er undersøkt arkeologisk, for naturmangfold og ev. kvikkleire. Det er mye fugler i området, og barn og voksne bruker området aktivt.

Videre er hun positiv til skoletomt hvis man tar hensyn til miljøet. Påpeker at kommuneplan og områdereguleringsplan ikke har vurdert området som skoletomt.

Det er ikke ønskelig at hennes eiendom berøres på noe vis, og jorda hennes brukes til sauebeite. Hun ønsker et gjerde 5 m inne på ny skoletomt i hele lengden mot hennes eiendom, for å skjerme hennes eiendom fra skoleområdet. Hun påpeker også at hun eier kjørevei inn til gnr. 4/10 og dagens vei sørover mot Siljevegen.

Det meste av 4/12 bør bli uforandret. Lekeplass bør være mellom hennes gård (gnr. 4/10) og Krokhaugen (gnr. 4/106). Opplevelses- og kunnskapsgrunnlaget for barn bør ikke ødelegges.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Connie Didriksen har også sendt inn klage på varslet planområde, og krevd politisk behandling av planområdets størrelse. Dette kravet har kommunen svart på i eget brev, og inngår ikke i merknader til selve plansaken.

Det er gjennom planarbeidet gjort undersøkelser av grunn, overvann/flomvann og naturmiljø av fagpersoner, se vedlagte rapporter. Det er ikke fremkommet forhold som tilsier at området ikke kan bygges slik som planlagt. Kollen mot gnr. 4/10 (Bambiskogen) blir regulert som «annet uteområde» med tanke på å bevare denne som en naturlig kolle med skog. Visse trær (blant annet sitka-gran) må felles for å unngå farlig vindfall. I en 4-7 m bred sone mot gnr. 4/10 reguleres skogen som «vegetasjonsskjerm». Dette tilsvarer dagens forhold, og vil fungere som en grønn buffer mot eiendommen og sauer som er på beite på gnr. 4/10. Privat fellesveg inn mot gnr. 4/10 berøres heller ikke. Nord for privat fellesveg inn til gnr. 4/10 er det satt av et område for «annen veggrunn» som kan benyttes dersom det i fremtiden er behov for utvidelse av veien inn til gnr. 4/10.

13. BJØRN TORE YTRELAND

Som beboer i Munkajordvegen ønskes det svar på hva dette vil si for naboer. Må noen hus vekk, og vil ny skole begrense utbygging på egen tomt?

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Spørsmålene ble besvart av kommunen på e-post den 28.08.2020. Kommunen anså det lite sannsynlig at omtalte tomt blir berørt av planforslaget, annet enn kanskje en viss utbedring av eksisterende kjørevei. Det er senere i dialog med Bjørn Tore Ytreland framkommet at hans eiendom må ha avkjørsel mot sør (til Munkajordvegen), pga. terreng og oppbygd mur. Kommunen har derfor ikke endret på adkomsten til eiendommene rundt Krokhaugen.

Dagens vei ender i en ny g/s-vei som fører videre til ny kjøreadkomst til skolen (Stølshaugvegen). Dette innebærer at det fortsatt blir mulig å gå/sykle fra Munkajordvegen til Stølshaugvegen, mens biler fremdeles vil måtte kjøre ut via Munkajordvegen, slik som i dag.

14. JILL DARLEN ANDERSEN

Hun mener at ny skole vest for nåværende skole vil gi en avsides beliggenhet, og at ny plassering kan være vanskelig mtp. trygg skolevei, adkomst for buss og biler. Hun foreslår derfor at dagens plassering beholdes og ev. utvides med oppkjøp av naboeiendommer. Videre ønsker hun at nåværende skole blir restaurert for å sikre skolens historiske verdi for Veia.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Vi tar til etterretning at det kan være ulike meninger om hva som gir liv i et sentrum. Ny skole er planlagt ca. 400 m fra dagens skole og «sentrum», og kan etter kommunens vurdering ikke anses å være usentralt. Ved flytting av dagens skole, muliggjør det utvikling av sentrumsområdet (der dagens skole ligger) i Veavågen, med for eksempel bedre tilrettelegging for forretning (matbutikk mv.), uteplasser/park og parkering. Dette kan gi Veavågen sentrum et løft i forhold til i dag. Reguleringsplanarbeidet er igangsatt på grunn av et politisk vedtak. Planarbeidet tar derfor ikke stilling til andre mulige tomter. Det er til syvende og sist kommunestyret som vedtar ny reguleringsplan for Veavågen barneskole. Krav til store uteoppholdsarealer per elev gjør det vanskelig å få til ny skole ved dagens plassering av skole, selv ved oppkjøp av nabotomter. Ønske om bevaring av nåværende skole (eldste bygning) tas med videre når reguleringsplan for dette området utarbeides.

15. ANDERS VEDØY

Er beboer på gnr. 4/84 som ligger midt inne på ny vedtatt skoletomt. Mener at det vil være innlysende at hans tomt vil bli kraftig berørt av en skolebygning. Ønsker primært at skolen bygges et annet sted, men ønsker også å bidra til at ny skole kan realiseres. Dette vil imidlertid innebære at kommunen må innlemme gnr. 4/84 i ny skoletomt og kjøpe opp eiendommen. Eiendommen 4/84 har tinglyst veirett over gnr. 4/12 og drikkevannskilde på gnr. 4/12, med tinglyst bestemmelse om vannrett i grunnboken. Dette må tas hensyn til ved regulering.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Kommunen har i løpet av planarbeidet kommet til samme konklusjon om at berørte eiendom gnr. 4/84 må innlemmes i regulert skoleområde. Dette medfører at kommunen vil gå i forhandlinger om kjøp av eiendommen, noe som også vil gjøre at veiretter og hensyn til drikkevannskilde ikke er hensyn som må tas med videre, da ny skole vil ha regulerte veiadkomster og tilknytning til kommunalt vann.

16. SOLVEIG HAGEN MYRE OG GEIR MYRE

De er positive til opprusting av skole, men er kritiske til valgt område. Som eiere av Krokhaug (gnr. 4/106) frykter de virkningene av plasseringen. Deres eiendom ligger i en hensynssone for bevaring av eldre husmiljø, og det vil være krevende å få en så stor utbygging på naboeiendom uten at dette vil kunne forringe hensikten med bevaring av deres eiendom. De mener en stor omregulering må utredes i forhold til kulturminneplanen.

Området som er tenkt som skoleområde er rikt på naturkvaliteter, slik som akebakke, friområde og turområde. De etterlyser også beskrivelse og vurderinger av anleggsvirksomheten, og andre konsekvenser utbyggingen får for deres eiendom og nærområdet, deriblant trafiksikker skolevei

under anleggsarbeidet, smale veier inn til nytt skoleområde mv.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Vi viser til tidligere vurderinger, blant annet at valg av tomt ikke er en del av dette reguleringsarbeidet. Dersom planforslaget medfører negative konsekvenser, kan politisk nivå i Karmøy kommunen velge ikke å vedta denne reguleringsplanen. Vi må imidlertid minne om at hele området (med unntak av hensynssoner for gårdstun) er avsatt til utbyggingsformål i gjeldende reguleringsplaner. Kommunen har gjennom dette reguleringsarbeidet forsøkt å ivareta hensyn til beboere i området, trafikk og trafiksikkerhet, hensyn til eldre bygningsmiljø, natur og landskap på en bedre måte enn i gjeldende reguleringsplaner.

Planforslaget har forsøkt å legge bygningskomplekset for ny skole et godt stykke unna deres eiendom, for at eiendommen ikke skal bli veldig «forstyrret» av større bygninger i umiddelbar nærhet. Skolebygget skal også legges noe nedsenket i terrenget, slik at landskapsdragene bevares. Dette gjelder også kollen i sør mot gnr. 4/10. Mellom deres eiendom og ny skolebygning vil det bli skolegård med adkomstveier, uteområder, ballplass mv. Det er forsøkt å bevare noe grøntområde mot deres eiendom, som en ekstra vegetasjonsskjerm (i 5 m bredde). Dette er i henhold til innspill fra kommuneantikvaren. Hensynssonen som er lagt i gjeldende reguleringsplan, blir videreført (inngår ikke i området for den nye planen).

Med planforslaget blir både ny bilvei til skolen, samt fortau opparbeidet og/eller utbedret. Det er få boliger som har adkomst via Munkajordvegen, og kommunen anser ikke dette trafikkgrunnlaget som et problem i forhold til trygg adkomst for barn. Ny hovedkjøre- og sykkelveg til skolen blir via Stølshaugvegen, og denne vil også oppgraderes. Som et ledd i dette, foreslår vi å regulere en gang- og sykkelveg fra Stølshaugvegen i nord til Munkajordvegen (ved Krokhaugen) i sør. Biladkomst for deres eiendom blir mot Munkajordvegen i sør, slik som i dag.

Det må nok påregnes noe støy i anleggsfasen, og det er dessverre ikke til å unngå dersom det skal bygges en skole med tilhørende fasiliteter. Planbeskrivelsen som følger plansaken inneholder for øvrig en rekke beskrivelser av konsekvenser, omfang osv., både mtp. trafikk, naturkvaliteter og trygg skolevei.

17. SVERRE D. BÅRDSSEN

Mener at ny skole best bør legges der det i dag er et tjern, for i størst mulig grad å unngå berøring av skog og landskap, samt beholde den frodige dalen. Området er mye brukt i dag av skole og barnehager. Plassering på en åpen flate vil også redusere muligheten for uønsket adferd fra enkeltmennesker eller grupper. Det er ønske om at Østhusneset blir tilknyttet ny skole med belyst sti/adkomstvei.

Det bør være et krav om at fortau langs Østhusneset er etablert før ny skole tas i bruk. Videre ønskes det at stien til Siljevegen beholdes slik den er i dag, og ikke gjøres mer attraktiv for økt ferdsel. Det må imidlertid gjøres gode vurderinger av hvor droppsoner og parkering skal anlegges.

På vegne av Didrik G Bentsen, som er eier av tomt 4/206, er det ønskelig at skissert anlegg for overvann og kloakk kan gå noe lenger øst for å ta hensyn til høydekurver og lavpunkt på marka. Området 4/206 blir i dag benyttet til beiteområde, og det ønskes ikke at det skal anlegges noe som reduserer dette i fremtida.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Planen legger opp til fortau langs Østhusneset, med krav om opparbeiding av dette før ny skole tas i bruk. Skolebygget er tenkt lagt lenger vest (i overgangen mellom tjern-området og dalen) av ulike årsaker. Ved å legge skolen her, får man to uteområder (mot vest og mot øst), som begge vil være i kort avstand til skolebygningen. Ved å legge skolebygningen helt i øst, vil det bli for langt til de vestre skoleområdene til at disse kan brukes (og ansatte ha oversikt) i et friminutt. Dessuten vil bygninger helt i øst kunne virke sjenerende ift. bevaringsverdig gårdstun på gnr. 4/106. Med planforslaget

bevares høydedragene, både kollen i sør (mot gnr 4/10) og skogsbeltet mot boliger i nord i planområdet. Den frodige dalen må uansett opparbeides som trygt skoleområde, med tilrettelegging for gangveg mot Østhusneset, drenering av overvann og flomvann samt sikring av bratte partier. Selve dalen vil nok dermed fremstå som mer opparbeidet enn i dag, mens kollen mot sør skal bevares som et grønt skogslekeområde slik det er i dag.

Barnetråkkregistreringer i Siljevegen gjaldt dårlig belysning, og ikke trafikk.

System for overvann, kloakk mv. på gnr 4/206, blir lagt lenger øst slik som ønsket, da dette uansett er naturlig mtp. høydekurver på marka. Tomten rett nord for gnr. 4/206 reguleres til friområde og vegetasjonsskjerm, og vil dermed fremstå som et grøntområde. Skolen vil fordrøye både overvann og flomvann (20- og 200-årsnedbør) på egen tomt. Avrenning av regnvann fra dette området ned på gnr. 4/206 vil dermed bli forbedret i forhold til i dag. Det vil likevel bli regulert en flomvei-sone sørover til Hapaløksbekken/havet, for å synliggjøre at dette er et naturlig og åpent flomvanns-drag ved store nedbørsmengder.

18. ROY ALLEN HANSEN

Er eier av gnr. 4/377 og er dermed nabo til ny skole. Ber om at ny skole bygges på en måte som i minst mulig grad påvirker et godt etablert bomiljø. Videre ber han om at plassering av adkomst til skolen vurderes, deriblant at den går raskere inn på tenkt skoletomt enn i tidlig skisse. Videre kan stenging av Munkajordvegen i sør for gjennomkjøring bidra til at det oppstår en uønsket dropp-sone, noe veien i dag er lite egnet som. Det må også tas hensyn til ev. støyskjerming mot naboer.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Som det fremgår av planforslaget, er ny hovedadkomst for varebiler og HC-parkering lagt fra nord via Stølshaugvegen. Andre brukere (inkludert buss) skal parkere på dagens parkeringsplass ved dagens skole, og skoleelever gå inn derfra. Munkajordvegen oppgraderes med fortau frem til skoleområdet og med 4,5 meters kjørebane-bredde, for øvrig gjøres ingen endringer.

Skolebygget blir trukket nordover mot inngangen til dalen, og vil ikke komme nær boligene langs Munkajordvegen. Området rundt dagens tjern vil bli et skolegårdsområde med lekeplasser, ballbinger, sykkelparkering mv. Dersom det i prosjekteringsfasen framkommer at det er behov for skjerming mtp. støy, kan dette gjøres på skolens egen tomt.

Munkajordvegen i sør vil bli stengt for gjennomkjøring, slik gjeldende reguleringsplan også legger opp til. Det er vanskelig å sikre seg helt mot uønskete droppsoner som kan oppstå. Veiene må holdes åpne for beboere, samtidig som etablering av en droppsone vil medføre økt trafikk. Uheldig kjøring må eventuelt bli et tema mellom skole og foreldre (FAU e.l), dersom problemet oppstår i etterkant.

19. ODD ARILD ABRAHAMSEN

Innspillene gjelder bruk av nåværende skoletomt.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Innspill om regulering og fremtidig bruk av nåværende skole/sentrum tas med videre når reguleringsplan for dette området utarbeides.

Innspill til varsel om utvidet planområde:

1. ROGALAND FYLKESKOMMUNE - REGIONALPLANAVDELINGEN

Vi viser til at deler av utvidelsesområdet er regulert til offentlig friområde og felles lek i gjeldende reguleringsplan og oppfordrer til at dette sikres i det videre planarbeidet. Utover dette viser vi til vår uttale i saken datert 24.08.2020.

Samferdsel: Dersom atkomst velges via Stølshaugvegen, forutsetter vi at tilknytning til fv. 4830, Austre Veaveg, opparbeides som regulert og i tråd med vegnormalene, håndbok N100 og V121. Vi viser ellers til brev fra samferdselsavdelingen av 03.09.2020.

Kulturminner: Fylkesrådmannen har ingen merknader til varsel om utvida planområde med tanke på automatisk freda kulturminner.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Tas til orientering. Kryss/tilknytning til fv. 4830 Austre Veaveg vil reguleres på nytt iht. fylkeskommunens/vegvesenets normer på omtrent samme sted, for å sikre en god innkjøring til skolen og sentrumsområdet på Vea. Krysset får samme utforming som lignende kryss inn til nye Danielsens ungdomsskole ved Karmøy fiskerimuseum (krysset Austre Veaveg/fv. 4830 – Slettavegen), som nettopp er blitt ferdigregulert.

2. STATSFORVALTAREN I ROGALAND (tidl. FYLKESMANNEN)

Det varsles utvidelse av planområdet for å utrede om Stølsvegen kan fungere som adkomstveg, istedenfor Munkajordvegen. Adkomstveien skal først og fremst betjene renovasjonsbil, vareleveranser, HC-parkering og potensiell skolebuss. Andre brukere skal ikke bruke denne vegen. Utvidet planområdet krysser sammenhengende areal avsatt til grøntstruktur. Det bør derfor vurderes behovet for denne adkomsten opp mot den overordna grønnstrukturen. Trafikkmengde og utforming og sammenhenger blir viktig å vurdere i den videre planprosessen. Utover det har vi ingen vesentlige merknader til utvidet planområde til oppstartsvarselet.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Det sammenhengende grøntarealet vil bli krysset, men kommunen mener at planforslaget totalt sett gir en bedre fordeling og bevaring av viktige grøntområder enn i gjeldende planer. Adkomst fra Stølshaugvegen er også valgt for å bedre skille gående/syklende fra bilister (i forhold til adkomst via Munkajordvegen), samt få adkomst for kjøretøy fysisk bedre adskilt fra skolegården (i plassering og høyde). Stølshaugvegen blir oppgradert som følge av at den blir ny adkomstvei.

3. STATENS VEGVESEN

I/ved planområdet er det fylkesveg 4830. Statens vegvesen legger til grunn at drøftinger og avklaringer knyttet til trafiksikkerhet og framkommelighet på disse vegene skjer i dialog med de aktuelle vegmyndighetene – Rogaland fylkeskommune.

Statens vegvesens uttalelse til varsel om oppstart er ikke uttømmende. Når et planforslag blir lagt ut til offentlig ettersyn, vil vi kunne komme med ytterligere innspill og merknader.

Statens vegvesen har ikke merknader til at planområde utvides.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Tas til orientering.

4. BJØRG SUND

Vi vil gjøre oppmerksom på at fra gnr. 3/457 er vann- og kloakkledning langs Stølshaugvegen på tomt 3/330 og vider til 3/571. Vannledningen går videre opp til bedehuset. Det er flere hus som er tilkoblet disse ledningene. Regner med at dette vil bli tatt hensyn til ved ev. gravearbeid osv.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Informasjonen tas til orientering. Dette vil bli fulgt opp i teknisk plan og i byggetillatelse for veianlegg mv., og er ikke en del av selve plansaken. Selve traséen er lagt inn i plankartet som en hensynssone, der vannledningen inngår innenfor planens område.

5. VALTER RASMUSSEN MFL.

Som eiere at gnr. 3/442, 3/713 og 3/443 er de positive til ny planlagt innkjørselsvei langs Stølshaugvegen, og at denne veien dermed oppgraderes. Videre har de forståelse for at noe privat areal må tas til nytt veianlegg, men ber om at veien legges slik at det ikke ødelegger tomtenes utbyggingsmulighet, da særlig på gnr. 3/713.

Ny hovedatkomst sør for dagens Stølshaugvegen – der det i dag er regulert gang- og sykkelvei – bør legges noe mot øst for å unngå unødvendige terrenginngrep. Videre mot ny skole ber de om at veien videre vestover tar mest mulig hensyn til eksisterende steingard langs eiendom 3/443. Dette er et kulturminne som bør bevares.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Veianlegget er lagt slik at det både sikrer gode kryss, stigningsforhold, svingkurver, friskt i svinger og kryss mv., samt hensyn til terreng. Utvidelse av veien vil berøre alle eiendommer på strekningen noe, men vi har forsøkt å ta best mulig hensyn til både deres ønsker og andres. Noe av steingarden vil bli berørt (ca. 10-15 m), for å få til både vei og fortau mellom Krokhaugen og deres eiendom. Denne kan bygges opp igjen på deres eiendom, om ønskelig, som en del av byggeprosessen (må gjøres egne avtaler om dette). Resten av steingarden er regulert med formål VKK1 (Vern av kulturmiljø eller kulturminne).

6. OLAV TVEIT

Har merknader på vegne av Lillebeth Kristensen, Munkajordvegen 19.

Det er tidvis et overflatevannproblem langs dagens Stølshaugvegen ved regulert felles lekeplass. Det bes om at planarbeidet vurderer mulighet for bedre drenering av dette. Videre bes det om at ny veiføring tar bedre hensyn til dagens låve (gnr. 4/352, Krokhaugen), da dagens svært nære veiføring gir utfordringer med vedlikehold av låvebygning.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Ny adkomst til skolen vil bli lagt noe lenger vekk fra låve (vernet bygning) for å ta hensyn til både bygning og svingradius med frisktkurver. Arealet nærmest låven vil bli regulert til «annen veggrunn» for å kunne tillate lysstolper, grøfter for overvann e.l. Totalt sett legges veien lenger bort fra låveveggen enn ved dagens forhold. Hensyn til drenering av veianlegg med tilstøtende arealer vil bli

forsøkt løst ved anleggelse av ny Stølshaugvegen. Imidlertid vil ikke kommunen kunne garantere at hele problemet løses. Det er ikke veianlegget i seg selv som forårsaker mye overflatevann, slik at et fortsatt problem etter utbygging må løses av private grunneiere.

Kommunen ønsker ikke gjennomkjøring mellom Munkajordvegen og Stølshaugvegen, men det blir regulert g/s-vei mellom Munkajordvegen (nordre ende av Krokhaugen) og ny adkomst til skolen via Stølshaugvegen, slik at gående/syklende fremdeles kan krysse her.

7. SISSEL MANNES

Bor i Stølshaugvegen 11. Ser at det er positivt med en bredere og mer oversiktlig vei, for en tryggere ferdsel. Men hun ønsker helst ikke at eiendommen forringes med tung trafikk nærmere huset. Areal som tas må kompenseres for.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Noe areal av eiendommen vil bli omregulert til veiformål for å sikre nok veibredde med sidegrøfter. Oppgradering av vei er et gode for alle beboere av Stølshaugvegen, også et bedre kryss ut mot fylkesveien (Austre Veaveg) og stigningsforhold på Stølshaugvegen. Administrasjonen har forsøkt å legge veien der den er totalt til minst ulempe for alle parter, samtidig som krav til frisiktsoner, kurvatur på veibane mv. må oppfylles. Slik planforslaget nå foreligger, vil kun den nærmeste delen av hekken mot Stølshaugvegen bli litt berørt, for øvrig får planforslaget lite konsekvenser for dagens forhold på din eiendom mot Stølshaugvegen. Ny adkomstvei nordover mot fylkesvei vil også berøre din eiendom. Denne adkomstveien er imidlertid også regulert i gjeldende plan, og endringen på din eiendom utgjør små arealer for å sikre fyllingsfot langs den nye veien.

Alt privat areal som blir «tatt» til offentlig areal (slik som vei, veigrøfter mv.) er kommunen nødt til å kjøpe av den enkelte grunneier før veien kan bygges, basert på en gjensidig enighet om pris. Denne avtaleinngåelsen er ikke en del av reguleringsplanprosesser, men vil bli gjennomført i etterkant når planen er vedtatt.

Vedlegg:

Planbestemmelser - Plan 2127

Oversiktskart

Gjeldende reguleringsplaner - utsnitt

Gjeldende kommuneplan - utsnitt

Gjeldende reguleringsplaner - utsnitt skoleområdet

Plankart - Plan 2127

Planbeskrivelse - Plan 2127

ROS-analyse - Plan 2127

Illustrasjonsplan - mulig utforming av skoleområdet

Skisse til teknisk plan med kart

Overvannshåndtering - Norconsult

Flomvurdering - Norconsult

Datarapport Geotekniske undersøkelser - Norconsult

Masseberegning, uten kostnadskalkyle - Norconsult

Naturverdier ny skole Veia - Norconsult

Mulighetsstudie - Norconsult

Kapasitetsanalyse brannvann - Karmøy kommune

Samlet uttalelse oppstart offentlige myndigheter

Samlet uttalelser oppstart private og foreninger
Samlet uttalelser til utvidet planområde
Samlet referat - møter med skoleledelse, FAU og Betel

**Saksbehandler:** Aage Steen Holm**Kommunedirektør/rådmann:** Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
075/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	15.06.2021

467-4 - Vedtak om mindre endring - Osnes - endring av veitrasé**Kommunalsjef teknisk sitt framlegg til vedtak:**

1. Hovedutvalg teknisk og miljø godkjenner reguleringsendring - plan 467-4 - del av godkjent reguleringsplan for Osnes - plan 467 - med tilhørende reguleringsbestemmelser (vist på kart sist datert 15.06.21).
2. Endringen anses som en reguleringsendring med enkel planprosess, jf. plan- og bygningslovens § 12-14.
3. De berørte parter er varslet, jf. plan- og bygningslovens § 12-14. Vedtaket kan påklages, jf. plan- og bygningslovens § 1-9.

Saksutredning

Ved brev datert 22.11.20 bestiller Øygarden Eiendom AS oppstartsmøte for endring i godkjent reguleringsplan for plan 467 Osnes, vedtatt 27.03.01. Øygarden Eiendom AS er både fagkyndig og forslagsstiller.

Omsøkte endring går ut på at regulert, ubebygd vei fra Storøyvegen fram til boligfeltene B2, deler av B1 og kommunalteknisk anlegg flyttes østover slik at nye boliger får adkomstvei på østsiden av husene, og dermed kan ha vestsiden til hageareal. Det nye boligfeltet får navn B9. Feltet tillates med høyere byggehøyde enn i gjeldende plan (kote 20 mot kote 17 i gjeldende plan). Husene legges lenger vekk fra nabotomter i øst og gir ikke dårligere solforhold enn gjeldende plan.

Adkomst til eksisterende lekeplass sikres samtidig. Veien oppgraderes i bredde og svingradius for å sikre nye krav til brannbil og lastebil til kommunalteknisk anlegg, samt frisktlinjer. Snuplass i enden endres, der den ene snuplassarmen går inn i kommunalteknisk anlegg, i overensstemmelse med kommunen. Fra Storøyvegen legges ny vei noe lenger nordover (i uregulert terreng), for å sikre bedre stigningsgrad på adkomstveien. Nye byggegrenser legges inn.

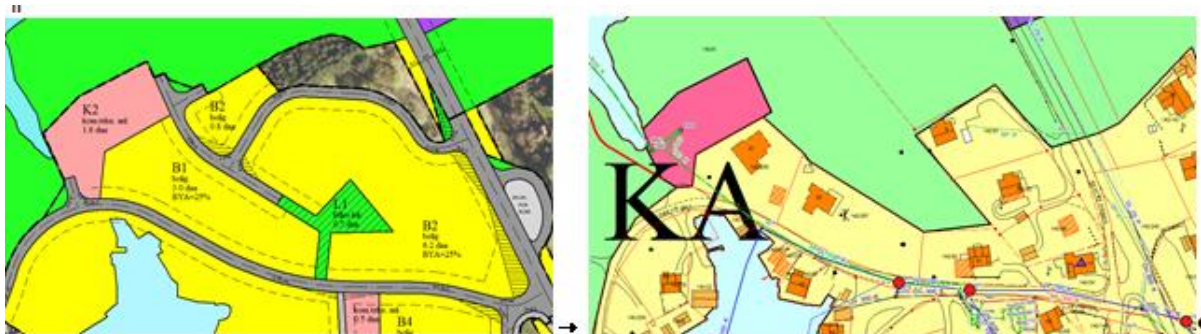
I bestemmelsene gjøres det endringer for å presisere rekkefølgekrav (for boliger kontra kommunalteknisk anlegg), samt at tillatt høyde på nye bygg økes noe. BYA forblir uendret.

En feil i gjeldende plan med henvisning til de kommunaltekniske anleggene K1 og K2 rettes opp.

Disse er mikset om i gjeldende plan. Endringen er dermed bare en stadfestelse av riktig situasjon, og

ikke en reell endring.

Da de ubebygde boligområdene (inkludert dagens nærlekeplass) er endret til «friområder» i gjeldende kommuneplan, i strid med gjeldende reguleringsplan som viser boligformål, ønsker administrasjonen at planendringen vedtas politisk av Hovedutvalg teknisk og miljø (HTM). Administrasjonen kjenner ikke til at det ligger noen reell vurdering til grunn for hvorfor regulerte (og delvis utbygde) boligområder ble avsatt til friområde ved forrige rullering av kommuneplanens arealdel. Det ble gjort en del generell opprydding av arealer for å sikre mest mulig samsvar mellom eiendomsgrenser og formålsgrænser. Administrasjonen mener dette er bakgrunnen for endringen, og at det i dette tilfellet ikke ble tatt hensyn til at området allerede var regulert.



Gjeldende reguleringsplan til venstre, med kommuneplanens arealdel til høyre. Deler av B2 i gjeldende reguleringsplan (inkludert nærlekeplass L1) er i kommuneplanens arealdel avsatt til friområde.

Saksbehandling

Varsel om igangsetting av reguleringsarbeid er gjort i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 12-14. Frist for merknader var satt til 15.05.21.

Det er kommet inn 3 innspill fra offentlige myndigheter og 7 innspill fra private til oppstart av planarbeidet.

1. Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen 14.05.21
2. Statsforvalteren i Rogaland 06.05.21
3. Statens vegvesen.....18.05.21

1. Bjørn Olav Håland.....03.05.21
2. Daniel Thomas Schafer.....04.05.21
3. Svein Jarle Bentsen.....06.05.21
4. Rolf-Arne Osnes.....10.05.21
5. Magne Espeland.....11.05.21
6. Anne Trengereid.....11.05.21
7. Sarunas Andziulis.....15.05.21

De innkomne merknader er vurdert, men kommunalsjef teknisk vil ikke anbefale at planforslaget endres på grunnlag av de synspunkter som kommer fram her. Enkelte merknader berører forhold av privatrettslig karakter som faller utenfor plan- og bygningslovens virkeområde, eller er forhold som skal avklares på et senere i tidspunkt (byggesak, godkjenning teknisk plan).

Vurdering:

Hovedutvalg teknisk og miljø må ta stilling til om den omsøkte endring skal betraktes som en mindre endring, jf. plan- og bygningslovens § 12-14.

Hva som er større og hva som er mindre endringer, må en vurdere konkret i det enkelte tilfelle. Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. I denne saken er kommuneplanens arealdel endret etter at gjeldende reguleringsplan 467 Osnes ble vedtatt. Ubebygde arealer, som i reguleringsplanen er regulert til boligformål og lekeplass (eksisterende), er i kommuneplanens arealdel avsatt til friområder. Administrasjonen kjenner ikke til at denne endringen er gjort med overlegg, og antar at endringen skjedde som et generelt arbeid for å tilpasse kommuneplanens formål i størst mulig grad med eiendomsgrenser. Dersom kommuneplanens arealdel her skal gjøres gjeldende, vil eksisterende lekeplass for nåværende boliger være anlagt i et friområde, og kommunalteknisk anlegg (ubebygd) vil miste en regulert adkomstvei.

På grunnlag av en konkret vurdering av innholdet i det foreliggende forslag til endring og på bakgrunn av tidligere praksis, vil kommunalsjef teknisk anbefale at den omsøkte endring betraktes som en endring med enkel planprosess, og behandles i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 12-14.

Endringsforslagets konsekvenser for barn og unge:

Forslaget til endring av arealbruken medfører ingen vesentlige endringer i det fysiske miljøet med spesiell betydning for barn og unge. Endringsforslaget omfatter en forandring av den interne plassering av de ulike arealbruksformål i gjeldende reguleringsplan, og vil etter kommunalsjef teknisk sin vurdering ikke ha noen merkbare konsekvenser for barn og unges fysiske leke- og øvrige aktivetsmiljø. Regulert lekeareal er uforandret i størrelse, det er kun en arm fram til regulert vei som er flyttet. Kommunen kjenner ikke til at det ubebygde, men regulerte boligområdet for øvrig brukes til lek.

Videre innebærer planendringen at det blir opparbeidet bedre frisikt i krysset mellom adkomstvei og Storøyvegen i øst. Dette er positiv endring i forhold til gjeldene plan.

Planens konsekvenser for naturmangfoldet:

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

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

På bakgrunn av det som er sagt over, vil kommunalsjef teknisk anbefale at hovedutvalg teknisk og miljø godkjenner omsøkte endring. Berørte parter er varslet og er gitt anledning til å uttale seg. De innkomne synspunkter er vurdert og kommunalsjef teknisk har funnet at det foreliggende forslag til endret plan legger til rette for en rasjonell arealbruk.

For merknader med merknadsvurdering fra forslagsstiller og kommunen, se eget vedlegg.

Karmøy, 31.05.21

Eiliv Staalesen, kommunalsjef teknisk i Karmøy kommune
sign.

Vedlegg:

Planbestemmelser - plan 467-4

Oversiktskart

Gjeldende kommuneplan - utsnitt

Gjeldende reguleringsplan - 467

Plankart - 467-4

Planbeskrivelse - plan 467-4

ROS-analyse plan 467-4

Sol- og skyggediagram

Skisse til teknisk-plan

Innspill til oppstart samlet

Merknadsvurdering - plan 467-4



Saksbehandler: Bergitte Hatteland Flatebø

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
076/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	15.06.2021

2041-5 - Plansak for offentlig ettersyn - Detaljregulering

Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

1. Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1.gangsbehandling at forslag til endring i reguleringsplan for gnr. 15, bnr. 82 m. fl. - del av godkjent reguleringsplan for Åkraøynå og Holmane - legges ut til offentlig ettersyn (vist på kart sist datert 15.06.21). Berørte grunneiere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-10 og § 5-2.

SAKSFREMLEGG

Karmøy kommune har utarbeidet forslag til endring i godkjent *reguleringsplan Plan 2041 Åkraøynå og Holmane*.

Planområdet er på ca. 10 daa, og ligger på Åkraøynå og Svendsholmen, gnr 15/82 mfl.

Formålet med planendringen er i hovedsak justering av regulert kjøreveg og fortau i Øyavegen og Holmavegen. Bakgrunn for planendringen er oppfølging av vedtak fra Karmøy kommunestyre den 15.06.2020, saksnr. 86/20, hvor administrasjonen ble bedt om å ta en fornyet gjennomgang av plan 2041, med tanke på krav til og utforming av veg og fortau:

1. *Det vedtas ikke å ekspropriere nødvendig vei- og fortausgrunn benevnt i planen som V04, V06 og F1, fra grunneierne av gnr. 15, bnr. 459, 2090, 160, 239, 328, 2263, 197, 851, 218, 1823, 2169, 307, 690, 330, 237, 125, 724,876, 2265, 232,191 i Karmøy kommune for å gjennomføre reguleringsplan 2040 Åkraøyno og Holmane, egengodkjent av Karmøy kommunestyre den 17.11.15 jfr. Sørknaden.*
2. *Kommunestyret viser til at det i 2019 er vedtatt ny kommunedelplan for Åkrehamn, og ber rådmannen ta en fornyet gjennomgang av Plan 2041, med tanke på en nærmere koordinering mellom målsettingene i Plan 2041 og den nylig vedtatte kommunedelplanen for Åkrehamn, herunder nærmere vurdering av utforming av fortau, gateplan m.m. Herunder forutsettes at en ser nærmere på hvilke utbedringer som er strengt nødvendige for å tilfredsstille reguleringsplanen, samt vurdere alternativer til opphøyde fortau med f.eks nedfresing av stein med annen farge enn omgivelsene eller lignende.*

*Vedtaket inneholder feil benevnelser. Veggen som er omfattet av rekkefølgekravet heter V01 og fortau F1, ikke

V04 som vedtaket antyder.

Notat om forslag til løsning for Øyavegen på Åkra datert 27.11.2020 (vedlagt) ble utarbeidet som en oppfølging av vedtaket fra Kommunestyret og som et utgangspunkt for igangsetting av planprosessen. Av notatet fremgår en beskrivelse av bakgrunn for igangsetting av plan 2041, samt historikk i forbindelse med ekspropriasjonssaken.

Vurdering:

Hovedutvalg teknisk og miljø må ta stilling til om den omsøkte endring skal betraktes som en endring med enkel planprosess, jf. plan- og bygningslovens § 12-14.

Hva som er vesentlige og hva som er mindre vesentlige endringer, må en vurdere konkret i det enkelte tilfelle. Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

På grunnlag av en konkret vurdering av innholdet i det foreliggende forslag til endring, og sakens historikk, vil kommunalsjef teknisk anbefale at den omsøkte endring betraktes som en vesentlig endring og behandles i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningslovens §. 12-11 med full planprosess.

Melding om igangsetting av reguleringsarbeid er forøvrig kunngjort i samsvar med bestemmelsen i plan- og bygningslovens § 12-8.

OVERORDNA PLANER:

Kommunedelplan for Åkrehamn

I kommunedelplanen har området formål boligbebyggelse og kombinert bebyggelse og anleggsformål. Videre sier planen at veg skal bygges i tråd med den til enhver tid gjeldende kommunale vegnorm.

Kommunedelplanen har sagt i § 1-4 at reguleringsplan 2041 skal gjelde foran kommunedelplanen, og det er dermed tatt en konkret vurdering på videreføring av reguleringsplanen sin arealbruk. Den kommunale vegnormen ble brukt som utgangspunkt ved utarbeidelse av plan 2041, hvor kommunen la seg på et minimumsnivå hva gjelder utforming av fortau.

EKSISTERENDE FORHOLD:

Reguleringsplan:

Planområdet er regulert i gjeldende plan 2041 Åkraøynå og Holmane, godkjent 17.11.2015. Området er i hovedsak regulert til veg og fortau.

Dagens situasjon

Planområdet består i hovedsak av dagens opparbeidde vegareal, Øyavegen og Holmavegen, med noe tilgrensende areal. Det er ikke etablert fortau langs vegene, foruten et smalt parti langs gnr 15/111 helt i starten av Øyavegen, og et over broa mellom Åkraøynå og Svendsholmen.

Vegnettet innenfor planområdet har blandet standard, med noen til dels smale partier med tanke på at det foregår transportoppgaver med større lastebiler. Det er for øvrig Øyavegen som har den største trafikkbelastningen innenfor planområdet.

Per dags dato er det 68 boenheter som benytter seg av det første strekket av Øyavegen (fra kaien til og med kryss med Vikavegen). I tillegg er det utbyggingsplaner for 21 boenheter i konkrete prosjekter innenfor plan 2041, med mulighet for totalt 34 enheter dersom resterende ledig boligareal bebygges. Dette gir totalt 102 boenheter. I tillegg skal de som har/bygger naust, lager, forretning og lignende benytte seg av vegen. Se vedlagt planbeskrivelse for nærmere beskrivelse av trafikkmengden.

Radar

I perioden 27.04.21 – 04.05.21 har kommunen hatt ute radar på Øyavegen for å måle trafikkmengde, fart og type kjøretøy. Radaren har vært plassert ca. 50 meter inn i planområdet. Plasseringen er valgt ut i fra at så og si all trafikk passerer dette punktet, samtidig som det er et av de smaleste og mest uoversiktlige punktene på strekket.

Målingene viser blant annet at fartsgrensen på 30 km/t blir overholdt, med et gjennomsnitt på 24 km/t for alle typer kjøretøy. Videre er det målt en ÅDT på 872 (*Årsdøgntrafikk, forkortet ÅDT, er i prinsippet summen av antall kjøretøy som passerer et punkt på en vegstrekning - for begge retninger sammenlagt - gjennom året, dividert på årets dager, altså et gjennomsnittstall for daglig trafikkmengde. ÅDT beregnes normalt ut fra trafikktegnninger på ulike dager gjennom året*). Standard ÅDT for en bolig regnes å være 5 turer per døgn, og vil da for de 68 boenhetene som passerer her gi en ÅDT på 340. Ut i fra disse dataene kan det anslås at boligbebyggelsen står for ca. 40 % av den samlede trafikkmengden.

Trucks og Semi-trucks står for ca. 6 % av trafikken, varebiler ca. 21 %, personbiler ca. 66 % og 2-hjulinger står for ca. 7 %. Trafikk i tilknytning til Trålbøteriet, som har en del større vareleveranser, antas å stå for mesteparten av tungtrafikken i området. Videre har Trålbøteriet en del kundebesøk, som gjenspeiles på bruken av parkeringsplassen like utenfor (11 plasser, i tillegg til 8 kommunale).

Utover disse målingene og vurderingene er det vanskelig å anta hvilken bebyggelse eller hvilke formål øvrig trafikk skal knyttes opp mot.

Kulturmiljø

Planområdet går gjennom 2 områder hvor det er regulert hensynssone - bevaring kulturmiljø på begge sider av vegen. Veg og fortau gjennom områdene omfattes i gjeldende reguleringsplan ikke av hensynssonene.

Eiendomsforhold

Karmøy kommune har hånd om et mindre areal ved kaien helt i starten av planområdet, samt deler av parkeringsplassen ved Trålbøteriet. Helt i starten er en del av veiarealet i privat eie, mens store deler av dagens vegareal i Øyavegen herfra og ut til broen er umatrikulert. Øvrig areal er i privat eie.

Det vises for øvrig til bakgrunn for endringen og vedlagt notat hvor det fremkommer at vedtak i forbindelse med klage på ekspropriasjonssak for gjennomføring av gjeldende reguleringsplan 2041 er det som har utløst igangsetting av planarbeidet.

PLANFORSLAGET:

Utgangspunkt og overordnet ide

Planforslaget er utarbeidet ut i fra spørsmål om etablering av fortau langs hele strekningen kan erstattes med alternative løsninger, om dette er tilfredsstillende med hensyn til fremkommelighet og trafiksikkerhet for alle trafikantergrupper, og om løsningen kan aksepteres som en trygg skoleveg. Videre er det vurdert om en kan ivareta kulturmiljøet i større grad enn det gjeldende plan gjør, samtidig som en sikrer en fortetting i det sentrale området av Åkrehamn. Dette uten at det går særlig

utover grunneiere som ikke ønsker å avstå grunn.

Fokuset har vært å legge opp til en løsning som fremstår mest mulig helhetlig, uten for mange systemskifter (unngå å veksle fra fortau til ikke fortau osv.)

Utfordringene er i første omgang de smale vegene og hensyn til trafiksikkerheten, da spesielt med tanke på myke trafikanter og det at det foregår transport med større lastebiler.

Vegtype og krav til fortau

Med utgangspunkt i en samlet trafikkbelastning, etter utbygging av boliger i henhold til gjeldende plan, vil ca. 75 boenheter nytte krysset mellom Vikavegen og Øyavegen. Det betyr at fortau med tanke på antall boenheter er et normkrav fra kaien i øst fram til dette krysset. Etter krysset vil det være maks 39 boenheter, hvor antallet avtar videre ut mot Morholmen. Vegnormen setter dermed ikke et absolutt krav til fortau på denne strekningen.

Forslag til løsning:

Veg med fortau – o_V01 og o_F1

I planforslaget er det lagt opp til fortau på 2 meter og veg på 5 meter fra kaien og rundt den første svingen. Standarden her, av hensyn til tungtrafikken, blir som for en samleveg i henhold til normen (2 meter asfaltert fortau og 5 meter asfaltert veg). Fortauet blir en naturlig overgang for myke trafikanter som kommer fra kaien i sørøst.

Sambruksområde 1 – o_SO1

Veg og fortau fra kaien avsluttes og går inn i et sambruksområde. Innenfor område skal ingen trafikanter ha regulert prioritet.

Sambruksområdet er lagt inn her blant annet av hensyn til kulturmiljøet (regulert hensynssone på begge sider av vegen), ettersom dette strekket er et av de få stedene langs vegen der det opprinnelige gateløpet i relativt stor grad er bevart. For å bevare særegenheten som gateløpet Øyavegen representerer i området, er det i planforslaget ikke lagt opp til utvidelse av vegen her, foruten en smal stripe i overgangen fra regulert veg i øst. Videre er denne løsningen funnet akseptabel av hensyn til trafiksikkerhet, da partiet er såpass smalt at kun en bil kan passere om gangen. Det er vurdert at løsningen på et vis fungerer som fartsdempende tiltak per i dag, og at dette kan videreføres som en «hilsesone» med ytterligere fartsreduksjon. Trafikktellingen viser at gjennomsnittsfarten i dette området er lav, 24 km/t.

Det er krav om at partiet må ha eget dekke for klart å markere «deling av veg mellom mobilitetsgrupper», slik at harde trafikanter blir gjort oppmerksom på at de går fra kjøreveg til «sambruksområde» hvor de må ta ekstra hensyn til myke trafikanter. Det skal være en glidende overgang fra fortauet i øst, slik at myke trafikanter opplever det som en naturlig fortsettelse. Til tross for at fortau tas ut, er målet at kvaliteten ikke skal gå ned for de som ferdes til fots eller på sykkel.

Sambruksområde 2 – o_SO2

I gjeldende reguleringsplan har dette partiet 2 meter fortau, mens vegbredden går fra 5 meter til 4 meter av hensyn til omkringliggende bebyggelse. Denne løsningen er ikke forsvarlig da Øyavegen kan nyttes av kjøretøy på inntil 15 meter, og disse ikke vil klare svingen uten å nytte fortausarealet.

Det er i foreliggende planarbeid, slik som i gjeldende plan, ikke ønskelig med fortausbredder på mindre enn 2 meter. Dette av hensyn til myke trafikanters mulighet for passasje uten å måtte ta i bruk vegbanen. Hvis det skal være fortausløsning, bør den imøtekomme dette for å ivareta trygghetsfølelsen av å ferdes her.

Det er etablert bebyggelse tett opp mot vegen på deler av strekket, samtidig som tilgrensende

boligareal på nordsiden av vegen er regulert med hensynssone - kulturmiljø.

Da det i foreliggende planarbeid er fokus på løsninger uten for mange systemskifter, foreslås det at også denne strekningen blir opparbeidet som et sambruksområde innenfor dagens opparbeidde vegareal/langs eiendomsgrenser. Deler av strekningen vil blant annet også, sammen med vegstrekket fra kaien, fungere som møteplass for trafikk i o_SO1.

Veg med nedsenket fortau – første del av o_V15 og o_F2 (mellom o_SO2 til og med langs P2)

Her er det oversiktlig og plass til kjøreveg på 5 meter og fortau på 2- 2,5 meter. Av hensyn til eksisterende avkjørsler, nivåsprang m.m., anbefales nedsenket granittrekke som markerer skille mellom kjøreveg og fortau. Det er valgt å regulere 2,5 meter fortausbredde midt på strekket ettersom det er god plass her. Det skjer en del med tanke på trafikk i forbindelse med Trålbøteriet, økt fortausbredde her kan gi en «trygghetsfølelse» ettersom det ikke blir et opphevet fortau og det er fare for økt hastighet i og med at området er såpass oversiktlig.

Veg med fortau – andre del av o_V15 og o_F2, P2 og tidligere P3

Fra Trålbøteriet er det akkurat plass til fortau på 2 meter og veg på 5 meter rundt svingen ved gnr 15/477. Tungtrafikk snur i kryss med Vikavegen og det er derfor lagt inn en snuhammer vinkelrett på krysset med større radius her. Dette går på bekostning av dagens regulerte parkeringsplass, P3 (reguleres bort), som eies og nyttes av Trålbøteriet. I denne sammenheng har kommunen vurdert behovet for den offentlige parkeringsplassen ved Trålbøteriet, P2, og funnet at det ikke er funksjoner i området som tilsier behov for den her. P2 endres dermed fra offentlig til annen eierform. Dette muliggjør at det eventuelt kan inngås kjøp/avtale mellom kommunen og Trålbøteriet. Standarden på vegstrekket, av hensyn til tungtrafikken, blir som for en samleveg i henhold til normen (2 meter asfaltert fortau og 5 meter asfaltert veg).

Sambruksområde 3 – o_SO_3

Etter kryss med Vikavegen vil det være maks 39 boenheter (ut fra vurdering i vedlagt notat), hvor antallet avtar videre ut mot moloen. Det er dermed ikke et absolutt krav til fortau på denne strekningen når en tar utgangspunkt i vegtypen «adkomstveg». Likevel er det slik at fortau skal vurderes, og det vektlegges her at fortsettelsen av Øyavegen og Holmavegen også er viktig for tur og rekreasjon ut mot moloanlegget og Mortholmen. Videre er det etablert og regulert noen nærings- og industriarealer videre utover, som gir noe blandet trafikk. På denne bakgrunn vurderes det at tiltak er nødvendig.

Vegstrekket går gjennom et område hvor det er regulert hensynssone – kulturmiljø på begge sider av vegen. Partiet er smalt og bare en bil kan passere om gangen. Det foreslås på denne bakgrunn samme løsning som for *Sambruksområde 1*, og vises til vurderingene som er gjort i den forbindelse.

Veg med fortau – o_V17 og o_F4

Det vises til samme vurdering som i første avsnitt av *Sambruksområde 3 – o_SO3*.

Veg og fortau over broen er lagt med utgangspunkt i dagens situasjon, med fortau på 2 meter og veg på ca. 5 meter. Videre er vegformålet lagt i dagens veg mot bebyggelsen i øst, mens resterende veg- og fortausareal legges på gnr 15/82. Standarden her, av hensyn til at det er blandet trafikk i området, blir som for en samleveg i henhold til normen (2 meter asfaltert fortau og 5 meter asfaltert veg). Det er lagt inn byggegrense på 3 meter langs veg og fortau.

Veg uten fortau – o_V18

Fortau opphører ved ca. midten av delfeltet nevnt som B/K1, herfra er det flere eiere som ikke har vært villige til å avstå grunn. Det er snakk om en strekning på ca. 150 meter, som på sikt kun vil nyttes av ca. 22 boenheter og dermed være godt under 30 boenheter som er vurderingsgrensen for fortau når en tar utgangspunkt i vegtypen *Adkomstveg*. Ut i fra trafikkmålingene fremgår det at Trucks og Semi-trucks står for ca. 6 % av trafikken på første del av Øyavegen. Trafikk i tilknytning til Trålbøteriet antas å stå for mesteparten av tungtrafikken i planområdet. Dermed vurderes det som

at tungtrafikken vil stå for en svært lav andel av trafikkb belastningen på siste del av Holmavegen, og at valg av vegtypen *Adkomstveg* uten fortau kan forsvares.

Vegen reguleres innenfor dagens opparbeidde vegareal, og vil dermed ligge med en gjennomsnittsbredde på ca. 4 meter (*Adkomstveger* skal asfalteres 4 meter i henhold til den kommunale normen). Noen partier er såpass smale at det kun er plass til en bil om gangen, noe som i utgangspunktet vurderes som fartsreducerende.

Snuhammer og parkering – f_P4

Snuhammer i enden av vegen opprettholdes, men flyttes noe sørover for å tilpasses dagens opparbeidde veg. Videre er den flyttet slik at den ikke omfatter 15/1823 (som ikke ville inngå frivillig grunnavståelse i forbindelse med forsøk på gjennomføring av gjeldende reguleringsplan, ref. tidligere ekspropriasjonssak).

I gjeldende plan er gangveg langs B/F/K2 koblet opp mot fortau. I forliggende planforslag er havneområde utvidet noe og blir liggende som en kobling mellom veg og gangveg.

Gjeldende planbestemmelser sier blant annet at det regulerte parkeringsarealet her kan nyttes som utgangspunkt for turer i området, samtidig som det skal være felles for IND1 og B/F/K2. I

foreliggende planforslag tas denne setningen ut, som et lite tiltak for mindre trafikk inn i området.

Moloanlegget starter ca. 600 meter fra den kommunale kaien øst for planområdet, som fint kan nyttes til denne funksjonen. Videre påpekes det at bestemmelsen er problematisk å følge ettersom det er et felles areal med bestemmelse om at bruken også skal være for allmennheten.

Det vises til planbeskrivelsens kapittel 5.3 for nærmere beskrivelse av de valgte løsninger og planforslagets påvirkning på de eiendommer som det tidligere ikke har vært aktuelt med frivillig grunnavståelse fra.

Barn og unge:

Planforslaget vil etter kommunalsjef teknisk sin vurdering ha en konsekvens for barn og unge som ferdes i området. Sammenlignet med den gjeldende reguleringsplanen, som har sammenhengende fortau gjennom hele planområdet, så kan endringen vurderes til å være negativ. Sammenlignet med dagens faktiske situasjon, hvor tiltak for myke trafikanter er så og si fraværende, så vurderes endringen til å være positiv.

Samlet sett, med tanke på at det ikke lar seg gjøre å få gjennomført dagens reguleringsplan og at det allerede er en god del trafikk i området, finner kommunalsjef teknisk at endringsforslaget tilrettelegger for et tryggere trafikkbilde. Det vises til den vedlagte planbeskrivelsen og de vurderingene som er gjort i forbindelse med de valgte løsningene i kapittel 5.3, samt den samlede vurderingen i kapittel 5.8.

Kulturmiljø:

· Gjeldende reguleringsplan

I gjeldende reguleringsplan er et stort område på Åkraøynå regulert til bevaring. I dette området ligger den eldste, samlede bebyggelsen på Åkra. Planbeskrivelsen forteller at «Formålet med planen er å tilrettelegge for en helhetlig utvikling av området, forbedre trafikksituasjonen og å sikre at kulturhistoriske verdier blir kartlagt og tatt hensyn til i fremtiden».

Forbedring av trafikksituasjon samtidig som man sikrer kulturhistoriske verdier går ikke alltid hånd i hånd. I gjeldende plan er det regulert inn utvidelse av vegen gjennom hele bevaringsområdet. Dette er i sin tid vedtatt og godtatt av både lokale og regionale kulturminnemyndigheter. Bygningsmiljøet vil fremdeles ha høy bevaringsverdi selv om vegen bygges ut som planlagt i gjeldende plan. Dette under forutsetning av materialvalg tilpasses miljøet.

• Planforslaget

Deler av det opprinnelige gateløpet i Øyavegen er fremdeles delvis bevart, både i østre og vestre del. Vegstrekning i øst er et av de mest kritiske punktene for trafikksikkerheten. Dette er også et av de få stedene langs vegen der det opprinnelige gateløpet i relativt stor grad er bevart. For å bevare særegenheten som gateløpet Øyavegen representerer i området, er det i planforslaget ikke lagt opp til utvidelse av vegen her. Videre er det ikke lagt opp til utvidelse av veg eller fortau i den vestre delen, i området hvor det er regulert hensynssone bevaring på begge sider av vegen.

Planforslaget legger opp til å bevare gateløpet, samtidig som man gjør tiltak for å styre bruken av gaten i en retning som er mer tilpasset de myke trafikanter sammenlignet med dagens situasjon. Materialbruken er her avgjørende. Det vises til planbeskrivelsens kapittel 5.3 og planbestemmelsene i tilknytning til sambruksområde.

Planforslaget vurderes til å være positivt for kulturmiljøet sammenlignet med gjeldende reguleringsplan. Videre vurderes det til å være positivt i forhold til dagens situasjon, med tanke på at det legges opp til en materialbruk som er mer tilpasset det karakteristiske gateløpet med dens omkringliggende bebyggelse, enn dagens asfalterte vegbane.

Folkehelse:

Planforslaget i sin helhet vurderes til å ha en positiv helseeffekt sammenlignet med dagens situasjon. Det vises i denne forbindelse til avsnittene over hvor det er vurdert at det tilrettelegges for et tryggere trafikkbilde, samtidig som hensyn til kulturmiljø kan være med på å opprettholde god stedsidentitet i området.

Naturmangfold:

Planområdet består i hovedsak av allerede opparbeidet vegarealer, regulert til veg og fortau i gjeldende plan. Tiltak vil ikke påvirke naturmangfoldet.

Gjennomføring av plan og økonomiske konsekvenser for kommunen:

Samtidig med oppstart av planarbeidet ble det varslet oppstart av arbeid med utbyggingsavtale. Arbeid med utbyggingsavtale går parallelt med planprosessen. Innholdet i en utbyggingsavtale vil gå på å sikre at veg- og fortausarealer, samt sambruksområder i Øyavegen og Holmavegen blir opparbeidet i henhold til reguleringsplan. Planlagt fremdrift er at vedtak av planendring og utbyggingsavtale kan skje i samme kommunestyremøte. Planendringen må først vedtas. Fremdriften for utbyggingsavtalen avhenger dermed av planprosessen.

Planforslaget legger opp til at alt areal som reguleres offentlig skal overtas av kommunen.

Avvik fra kommunal vegnorm:

Med utgangspunkt i at Øyavegen og Holmavegen har blandet trafikk, skulle de i henhold til den kommunale vegnormen vært regulert til samleveger, da med fortau langs hele strekket. I gjeldende reguleringsplan er det fortau langs hele strekket, men vegbreddene avviker fra vegstandarden. Løsningen speiler mer vegtypen *Adkomstveg*. På denne bakgrunn er det i det foreliggende planarbeidet, som et resultat av prosessen, tatt utgangspunkt i en variasjon av disse vegtypene, i tillegg til at *Sambruksområde* er tatt inn som en alternativ løsning.

Det vises til saksframstillingens avsnitt *Forslag til løsning* under beskrivelsen av planforslaget.

SAKSBEHANDLING:

Varsel om igangsetting av reguleringsarbeid er gjort i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 12-8. Frist for merknader var 30.03.21.

Følgende uttalelser er kommet til oppstart av planarbeidet:

A: Offentlige myndigheter

1. Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen 19.03.21
2. Statsforvaltaren i Rogaland 03.03.21
3. Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv 21.04.21
4. Statens vegvesen, region Vest 19.03.21

B: Private og organisasjoner

1. Sigurd Kristiansen 07.04.21
2. Hilde M. Bergfjord på vegne av Else K. Bergfjord..... 06 og 30.03.21
3. Liv Staupe og Henry Eliassen 29.30.21
4. Geir-Helge Hauso 28.03.21
5. Advokatfirmaet Eurojuris på vegne av Arizona AS 29.03.21
6. Ronny Magnusson 25.03.21
7. Jostein Mosnes-Holmen, Anne M., Kåre og John K. Mannes 22.03.21
8. Øyvind og Inger Lise Levik 21.03.21
9. Trygve Iversen på vegne av Ingvar Johnsen 07.03.21

De innkomne uttalelsene er vurdert og vedlagt.

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

KOMMUNALSJEF TEKNISK SIN VURDERING:

Endringsforslaget følger i hovedtrekk opp kommunedelplanen for Åkrehamn.

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

Med utgangspunkt i dagens opparbeidde vegsituasjon, ekspropriasjonssaken, og det faktum at planområdet ligger sentralt i Åkrehamn (som et naturlig fortetningsområde i henhold til overordnede føringer), vurderes foreliggende planarbeid til å dekke kommunestyrets formulering «strengt nødvendige» utbedringer.

Ut i fra trafikkteillingene kan en regne seg frem til at boligbebyggelsen står for under 40 % av dagens trafikk (340 ÅDT i dag, 510 ÅDT ved 34 nye boenheter), mens Trålbøteriet antas å stå for trafikken fra større kjøretøy, ca. 6 %. For øvrig antas trafikk i forbindelse med driften av Trålbøteriet å stå for en stor andel av trafikken. Dette tatt i betraktning, vurderes foreliggende planforslag til å skape en samfunnsmessig og tryggere trafikksituasjon (til tross for mer utbygging), sammenlignet med det dagens situasjon og byggestopp vil utgjøre. En optimal anbefaling hadde vært fortau langs hele strekket, men da måtte løsningene også vært tilpasset tungtrafikken, noe gjeldende reguleringsplan ikke tar høyde for.

Et av virkemidlene i foreliggende planforslag er *Sambruksområde*. Ut i fra barnetråkkregistreringen som sier *Trygg veg* og trafikkmålingene, vurderes dette som en løsning som kan fungere for å oppnå enda lavere fart i de smale partiene, samtidig som det kommer på plass en løsning som ivaretar myke trafikanter på en bedre måte enn dagens situasjon, og større kjøretøy på en måte som reguleringsmessig kan forsvares.

Fokuset har vært å unngå for mange systemskifter, som kan skape forvirring blant trafikantene. Det er lagt opp til veg med fortau og sambruksområder, i tillegg til det siste strekket hvor det kun er regulert veg uten ekstra hensyn til myke trafikanter. For å få et mest mulig helhetlig uttrykk skal granitt brukes som et gjennomgående element ved utforming av fortauskanter, sambruksarealer og overganger mellom systemskiftene.

Det vises til ROS-analysen i planbeskrivelsens kapittel 6.

Videre påpekes det at løsningene (sammenlignet med gjeldende reguleringsplan og sakens historikk) er positive

- av hensyn til kulturmiljøet,
- det er mer sannsynlig å sikre fortetting i et sentralt område,
- i tillegg til å minske inngripen i eiendommer hvor det ikke har vært vilje til å avstå grunn.

I gjeldende plan ville gjennomføringen av rekkefølgekravet innebære ekspropriering fra 20 eiendommer, i det nye forslaget er dette redusert til å omfatte 6 eiendommer hvor en tidligere ikke er kommet til enighet om frivillig grunnavståelse. Arealene til de 6 eiendommene er stort sett allerede opparbeidet som vegareal (se planbeskrivelsens kapittel 5.3). Siste del nevnt som offentlig veg nr. 18 er ikke lenger en del av rekkefølgekravet, men vil omfattes av pbl §18-1 dersom det skal skje utbygging langs vegen.

Kommunalsjef teknisk har i dette forslaget så langt det er mulig hensyntatt innspillene og begrenset arealene som blir berørt for å oppnå tilfredsstillende trafiksikker adkomst til eiendommene. Det er gjort grundige faglige vurderinger og administrasjonen håper foreslåtte endringer er et planforslag flest mulig støtter opp om slik at vi sikrer god adkomst og oppnår utviklingen av dette sentrale og viktige området på Åkra.

På bakgrunn av det som er sagt over, vil kommunalsjef teknisk anbefale at hovedutvalg teknisk og miljø ved 1.gangsbehandling vedtar at forslag til endring av reguleringsplan, datert 15.06.21, legges ut til offentlig ettersyn.

Kommunalsjef teknisk i Karmøy, 26.05.2021

Eiliv Staalesen

sign.

Vedlegg:

Planbestemmelser - Plan 2041-5

Oversiktskart

Plankart

Gjeldende reguleringsplan
Planbeskrivelse - Plan 2041-5
Notat om forslag til løsning for Øyavegen på Åkra datert 27.11.2020
Merknadsbehandling
Notat om forslag til løsning for Øyavegen på Åkra datert 27.11.2020
Merknad nr. 2 på vegne av Else Kristine Bergfjord
E-postoversendelse: merknad på vegne av Else Kristine Bergfjord
Vedlegg til merknad av 30.03.2021
Merknad fra Liv Staupe og Henry Eliassen
Merknad fra Ronny Magnussen
Merknader fra Geir-Helge Hauso
Uttalelse på vegne av Arizona AS
Merknad fra Jostein Mosnes-Holmen m.fl.
Merknad fra Øyvind og Inger Lise Levik
e-postkorrespondanse fra 2018
Uttalelse fra Statens vegvesen
Varsel om planarbeid og utbyggingsavtale - plan 2041-5
Merknad fra Ingvar Johnsen
Fullmakt
Merknad fra Else Kristine Bergfjord
Uttalelse fra Statsforvalteren i Rogaland
Ettersendelse av merknader fra Rogaland fylkeskommune
Merknad fra Sigurd Kristiansen

**Saksbehandler:** Yvonne S. Løvseth**Kommunedirektør/rådmann:** Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
077/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	15.06.2021
	Kommunestyret	

4085 - Sluttbehandling plansak - Masseuttak på søre Våge - del av V 84/5 og 89/2,3**Rådmannens forslag til vedtak:**

1. Kommunestyret vedtar detaljregulering 4085 for masseuttak på Søre Våge med tilhørende reguleringsbestemmelser (vist på kart sist datert 15.06.21), jf. plan- og bygningslovens § 12-12.
2. Planen kunngjøres og grunneiere og rettighetshavere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-12.

Saksutredning

Norconsult AS har på vegne av Vassbakk og Stol AS utarbeidet forslag til detaljreguleringsplan 4085 for Masseuttak for Søre Våge.

Planforslaget omfatter et areal på ca. 160 da. Den foreslåtte arealdisponeringen er i hovedtrekkene jordbruk. Bruken av arealet som masseuttak og massedeponi blir definert som bestemmelsesområde midlertidig bygge- og anleggsområde.

OVERORDNA PLANER:

Planforslaget omfatter arealer som i kommuneplanen er vist til landbruksareal. Området faller inn under kategorien «øvrige LNF – områder» som er uten særskilte føringer i kommuneplanbestemmelsene.

Kommunedelplaner:

Øst for Fiskåvatnet er det pågående planarbeid med kommunedelplan for Fv. 47 Veakrossen – Helganesvegen. Kommunedelplanen er foreløpig ikke vedtatt. Med mindre alternativ A0+ velges, vil kommunedelplanen medføre at fylkesvegen blir lagt 200 – 500 meter nærmere Fiskåvatnet enn i dag. Kommunedelplanen vil ikke gi føringer for forelagte planarbeid.

Regionalplan for areal og transport på Haugalandet:

Regionalplan for areal og transport på Haugalandet gir ingen generelle føringer for masseuttak,

utenom i områder som også er definert som kjerneområder for landbruk. Planområdet er ikke innenfor kjerneområder.

De mest sentrale strategipunktene er:

- 4.4.1: Lokalisere «rett virksomhet på rett sted»
- 4.4.2: Konkretisere lokaliseringsstrategien i bynære områder
- 4.6.2: Begrense tiltak og aktiviteter som forstyrrer landbrukseffektiv drift

Strategipunkt 4.4.1 tar utgangspunkt i det som blir kalt for ABC – prinsippet, der man gjør en tredeling av virksomheter ut fra areal- og transportbehovet til virksomhetene. Et masseuttak vil kunne defineres inn under C-kategorien, men uten besøkende, forholdsvis mye transport av masser, men lite trafikk (ÅDT ca. 17), se tabell kapittel 3.1 i planbeskrivelsen. Strategipunkt 4.4.2 gir en mer detaljert gradering av næringsområder.

Foreslått plassering av masseuttak samsvarer med strategipunktene, da det ligger nært både E134 og Fv. 47 og samtidig ligger omtrent 1 km utenfor nærmeste tettsted.

Øvrige lovverk:

Tiltaket er konsesjonspliktig. Før det kan settes i gang arbeid med utvidelse av eksisterende masseuttak, skal det utarbeides driftsplan og søkes om driftskonsesjon fra Direktoratet for mineralforvaltning.

Konsekvensutredning:

Kommunen har krevd konsekvensutredning i henhold til forskrift om konsekvensutredning, vedlegg II, punkt 1a og punkt 2a, etter en samlet vurdering av forskriftens § 10, avsnitt to bokstaver a og b, samt avsnitt tre bokstaver b, d og f.

Temaene som er blitt utredet er naturmangfold, jordbruk og overvann (avrenning mot Fiskåvatnet). Se for øvrig planbeskrivelsen kapittel 6.

EKSISTERENDE FORHOLD:

Reguleringsplan:

Planområdet er uregulert.

Planforslaget ligger i nærheten av; reguleringsplan 494 (vedtatt 06.12.05) regulerer Fiskåvatnet til vannkilde samt en ny hovedvannledning mellom vannet og Håvik i sør. Reguleringsplan 497 (vedtatt 03.11.09) reguleringsplan for Haugesund lufthavn og landbruksområde. Reguleringsplan 4030 (vedtatt 15.02.12) mindre reguleringsplan av et omtrent 60 da stort område til masseuttak. Det er i drift. Reguleringsplan 4013 (vedtatt 01.04.08) Reguleringsplan for Fjord Motorpark, motorsportbane. Planen er ikke realisert.

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

Det er ikke eksisterende teknisk infrastruktur innenfor eller like i nærheten av planområdet i dag, men unntak av infrastruktur langs E134 (veibelysning og kabler).

Annet (eksisterende bebyggelse mv.):

Planforslaget vil føre til tap av ca. 74 da innmarksbeite, men det blir opparbeidet omtrent 145 da fulldyrka jord ved endt masseuttak innenfor planområdet.

PLANFORSLAGET:

Det eksisterer et masseuttak på eiendom 84/5. Vassbakk og Stol AS ønsker å utvide dette til

eiendommer 89/2 og 89/3. Totalt uttak blir omtrent 900 000 m³. Terrenget skal tilbakeføres opp mot opprinnelig terreng, og tilrettelegges for nydyrking. Planen har en tidshorisont frem til 01.01.2032, på hvilket tidspunkt tiltaket skal være ferdig tilbakeført til landbruket.

Fiskåvatnet, som er nær resipient til planområdet, er uttaksvann for industrivann til Hydro, samt reservevannkilde til Karmøy kommune (ikke godkjent som drikkevann). Vurdering av, og mulige tiltak mot, forurensing av vannet, er en viktig del av planforslaget.

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

Det skal ikke oppføres permanente vann – eller avløpsløsninger på stedet. Arealet skal tilbakeføres til jordbruksareal. Ved behov er det mulig å oppføre tette, midlertidige og portable toalett-løsninger i det tidsrommet arealet blir brukt til masseuttak.

Barn og unge:

Det er ingen boliger eller boligområder i nærheten til planområdet. I den grad planområdet har betydning for barn og unge er det som et potensielt friluftsområde rundt Fiskåvatnet. Det er ingen kjennskap til at barn eller unge i dag oppholder seg i eller rett i nærheten av planområdet. Det er vurdert at planforslaget vil ha liten eller ingen konsekvenser for barn og unge.

Folkehelse:

Det er ingen boliger som blir liggende innenfor gul eller rød støysone rundt planområdet.

Kapittel 30 i Forurensingsforskriften regulerer utslipp fra produksjon av pukk, grus, sand og singel og legges til grunn for planlagt virksomhet. Nærmeste boliger er over 600 meter fra midlertidig bygg- og anleggsområde, og det er dermed ikke behov for å gjennomføre støvnedfallsmålinger for å kontrollere tiltaket. Forskriften § 30-4 pålegger støvdempende tiltak, og § 30-5 gir føringer for grense for nedfallsstøv.

Området er ikke registrert som friluftsområde og det er heller ikke registrert turveier i eller rundt området. Det er forbud mot fiske i Fiskåvatnet. Det går en traktorvei gjennom området. Det er mulig at denne og andre traktorveier rundt Fiskåvatnet i praksis blir brukt som turveier uten at dette er kjent. I utgangspunktet er ikke området del av friluftsområdene i denne delen av Karmøy.

Ut i fra dette er det vurdert at tiltaket ikke vil ha nevneverdige konsekvenser for folkehelsen.

Naturmangfold:

Det ble ikke funnet viktige naturtyper eller verneområder i eller i nærheten til planområdet. På grunn av at området allerede er svært åpent og oppbrutt og ikke innehar grønnstruktur som bidrar til å binde sammen landskapsøkologiske funksjoner, ble det vurdert at området ikke har noen verdi som landskapsøkologisk funksjonsområde. Det er heller ingen geosteder i eller i nærheten.

Fiskåvatnet:

Fiskåvatnet vil ikke berøres direkte av tiltaket. Vannet er imidlertid nær resipient til planområdet, med begrenset naturlig filtrering og sedimentering av vannet som kommer derfra. Det er derfor fare for at virksomheten innenfor planområdet kan medføre partikkeltilførsel til vannet. I tillegg kommer anleggsvann og annen forurensing. Planforslaget legger opp til en fangdamløsning for avrenningsvannet (se også Grunnvann under, samt planbeskrivelsen kapittel 6.4).

Vasspest:

I Fiskåvatnet er det registrert vasspest. Dette er en fremmedart som kan danne tette skuddmatter, enten rotfestet eller flytende. De kan ved gode næringsforhold 'ta over' et vann. Avrenning fra jordbruket er den største bidragsyteren til næringsstoffer i Fiskåvatnet.

Fugl:

Det er kjent en hekkelokalitet for hubro 1,5 km unna tiltaksområdet. Planområdet vurderes å ha en viss økologisk funksjon for arten. I og med at arealet er såpass lite, uten noen klare og tilsynelatende spesielt viktige funksjon som næringsområde, vektes ikke hubroens mulige bruk av området i særlig grad.

Siste observasjon av vipe i området ble gjort i 1977. Det ble ikke gjort observasjoner under befarings. Vipe kan med rimelig sikkerhet antas å ha utgått fra området.

Fiskåvatnet tilregnes å ha stor verdi som naturområde. Det er observert storspove rundt vannet. Det er mulig arten hekker i kanten av vannet. Dette området er imidlertid utenfor planområdet.

Grunnvann:

Datagrunnlag viser at det er liten sannsynlighet for at grunnvann er en ressurs som utnyttes i området i dag, og det synes heller ikke å være naturgrunnlag for vesentlig utnyttelse av grunnvannsressurser i dette området i fremtiden. Tiltaket anses derfor ikke å kunne medføre skader eller ulemper for allmenne interesser knyttet til utnyttelse av grunnvannsressurser.

Det er kommet frem at forhold til grunnvann og sigevann er en relevant problemstilling knyttet til kommunen sitt nedlagte deponi på Vaage. Fokuset her er imidlertid knyttet til faren for spredning av forurenset sigevann fra deponi/fylling.

Det er en buffersone på minimum 35 meter mellom fyllingen og masseuttaket. Buffersonen består av fast fjell (gabbro). Forprosjektet og planforslaget forutsetter at faren for utlekking gjennom grunnvann og sigevann gjennom fast fjell og med en slik avstand ikke er stor.

Det kan allikevel være grunnlag og behov for å drenere grunnvann – og eventuelt sigevann fra bunnen av stein – og masseuttaket, mot samme punkt som overflatevannet dreneres. På dette punktet skal partikler og stoffer i vannet sedimenteres og kontrolleres, og ved behov renses til et akseptabelt nivå før vannet ledes til Fiskåvatnet. Det forutsettes forebyggende og skadereduserende tiltak, se kapittel 6.4.8 i planbeskrivelsen, samt planbestemmelser 2.4 Miljøoppfølgingsprogram.

Kunnskapsgrunnlaget er utover dette ikke tilstrekkelig til å si noe om forhold knyttet til det nedlagte deponiet. Kartlegging er igangsatt. Inntil det foreligger mer håndfaste data, må en følge opp tiltaket gjennom Miljøoppfølgingsprogrammet for å se at tiltaket ikke fører til spredning av forurensing, jf. Naturmangfoldloven § 9 Føre-var-prinsippet. Det vises også til planbestemmelsene punkt 6 Bestemmelser til bestemmelsesområder.

Naturmangfold er utredet i konsekvensutredningen og tidligere kommentert i saken.

Det er gjort planendringer for ytterligere å beskytte vannmiljøet mot potensiell forurensing. Se under *Behandling av innsigelsen* for detaljer om hvilke endringer som er gjort.

Jordbruk:

Planforslaget vil føre til tap av ca. 74 da innmarksbeite, men det blir opparbeidet omtrent 145 da fulldyrka jord ved endt masseuttak innenfor planområdet.

Eiendom 84/5 er tilknyttet et omtrent 630 da stort gårdsbruk på nordsiden av E134. En økning med ca. 53 da fulldyrka jord vil forbedre driftsgrunnlaget ved at fulldyrka areal økes 20 – 30 %. 89/2 og 89/3 tilhører et omtrent 820 da stort gårdsbruk med driftssenter nord for E134. En økning med ca. 94 da vil forbedre driftsgrunnlaget ved at fulldyrka areal økes med rundt 31 %.

Økonomiske konsekvenser:

Det er ikke offentlige arealer som skal overtas av kommunen for drift og vedlikehold i planforslaget.

Drift og vedlikehold av sedimentasjonsbassenget må håndteres/avtales mellom de private partene.

Siden dette er et privat planinitiativ er det en viss mulighet for at planforslaget kan gi forslagstiller fordeler siden de vil ha et sted å hente masser. Det hindrer derimot ikke andre aktører i å utarbeide egne planforslag for masseuttak, eller kommunen i å utarbeide en plan for slike anlegg. Det vil være en fordel at kommunen har en overordnet plan for håndtering av masser, og dette kan innebære utgifter i form av midler til utarbeiding av en slik plan.

Det vises ellers til gjennomgangen av endringene som er gjort i planforslaget for mulige økonomiske konsekvenser av endringene.

Avvik fra kommunale, regionale og statlige normer:

Masseuttak er i strid med kommuneplanens arealdel, derav behovet for en konsekvensutredning.

SAKSBEHANDLING:

Forslag til reguleringsplan ble behandlet av hovedutvalg teknisk og miljø 1.gang i møte den 28.04.20.
– sak 45/20, og følgende vedtak ble fattet:

«Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1. gangsbehandling at forslag til detaljreguleringsplan 4085 for massetak for Søre Våge – 89/2, del av 84/5, datert 24.03.20, legges ut til offentlig ettersyn. Berørte grunneiere varsles, jf. plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.»

Planforslaget har vært utlagt til offentlig ettersyn i tidsrommet 18.05.20 - 30.07.20.

Følgende uttalelser er kommet inn etter offentlig ettersyn:

A: Offentlige myndigheter

- | | |
|---|----------|
| 1. Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen | 26.06.20 |
| 2. Fylkesmannen i Rogaland | 30.06.20 |
| 3. Mattilsynet | 26.05.20 |
| 4. Direktoratet for mineralforvaltning | 26.06.20 |
| 5. NVE... | 08.06.20 |

B: Private og organisasjoner

- | | |
|--------------------------------------|----------|
| 1. Eli Samslått og Brynhild Pedersen | 26.06.20 |
|--------------------------------------|----------|

De innkomne uttalelsene er vurdert og vedlagt.

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

Link til tidligere behandlinger:

<https://www.karmoy.kommune.no/moteplan/sak/181794/>

<https://www.karmoy.kommune.no/bolig-og-eiendom/plan-bygg-og-delning/planportalen/ettersyn/sore-vage-plan-4085/>

Behandling av innsigelse:

Fylkesmannen i Rogaland (nå Statsforvalteren i Rogaland) fremmet innsigelsen til planforslaget. Det ble avholdt drøftingsmøte 23.10.20. Forslag til endringer basert på drøftingsmøtet ble oversendt Statsforvalteren 26.01.21. De foreslåtte endringene ble akseptert i brev datert 11.02.21.

Resultatet av drøftingsmøtet ble diskutert med konsulent og tiltakshaver.

De foreslåtte endringene er i hovedsak:

I plankart:

Planens grense er trukke minimum 30 meter bort fra Fiskåvatnets kant. Deretter er det en 20 meter bred hensynssone (H560) som skal beplantes og ikke gjødsles for å hindre forurensing til Fiskåvatnet.

I planbestemmelser:

Det er gjort flere endringer i planbestemmelsene.

2.1.1: Det er lagt til en bestemmelse om søknad til Statsforvalteren i Rogaland om mellomlagring og sluttdeponering av masser.

2.2: Det er lagt til at driftsplan skal være godkjent før aktivitet starter i planområdet.

2.4: Det er lagt til detaljer om hva som skal tas med og følges opp i miljøoppfølgingsprogrammet.

2.6: Om lagring av matjord.

4.1: Topplaget av matjord skal være 50 cm. dypt.

5.1.2: Det er lagt til en planbestemmelse til hensynssone H560 Naturmiljø.

6.1.5: Det skal føres mottakskontroll med mottatte masser.

6.1.6 Det er lagt til de detaljer om utforming av sedimentasjonsbasseng som er mulig å gjøre før tiltaket prosjekteres.

6.2: Det er lagt til bestemmelser om kontroll og måleprogram av vann som skal ut i Fiskåvatnet.

2. gangs behandling:

Forslag til reguleringsplan ble behandlet av areal og byggesaksjef den 15.03.21. – delegert sak 260/21, og følgende vedtak ble fattet:

1. ***I samsvar med gjeldende delegasjonsreglement har sektor areal og byggesak behandlet endringer i planforslaget Masseuttak på Søre Våge – detaljreguleringsplan 4085.***
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 22.03.21-14.05.21.

Følgende uttalelser er kommet inn etter offentlig ettersyn:

A: Offentlige myndigheter

1. Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen 05.05.21
2. Statsforvalteren i Rogaland 08.04.21
3. Statens vegvesen, region Vest 05.05.21

4. Direktoratet for mineralforvaltning 12.05.21
5. NVE..... 20.04.21

B: Private og organisasjoner

1. Brynhild Pedersen og Eli Samslått 11.05.21

De innkomne uttalelsene er vurdert og vedlagt.

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

RÅDMANNEN SIN VURDERING:

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

Høringsrunden har avdekket at et par eiere av tilgrensende eiendommer (regulert LNF i kommuneplanens arealdel) mener de mister adkomst til sine eiendommer hvis planen gjennomføres. De krever en tinglyst veirett over planområdet. Dette er noe de ikke har i dag.

Siden planforslaget er dratt bort fra Fiskåvatnet vil det være en 50 meter bredde langs vannet som ikke blir berørt av masseuttaket, og som kan brukes til adkomst fra nord. Planområdet er ellers innmarksbeite i dag, og det er ikke automatisk ferdselsrett over innmarksbeiter. Kravene om tinglyst veirett er partene nødt til å løse privat.

Bestemmelse om at hensynssone H560 skal beplantes er tatt ut. Området skal fortsatt ikke gjødsles. Overgang til fulldyrket jord og slåttemark betyr ikke automatisk at det ikke vil beite dyr på arealet, men en forutsetter at det blir mye mindre beite enn det er i dag. At området beplantes ville heller ikke utelukket at dyr beitet mellom trærne, eller brukte trærne som le. Hovedsaken er at det blir mye mindre direkte avrenning til Fiskåvatnet enn i dag, som må anses som positivt.

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

Rådmannens konkrete vurdering av planen er at man har gjort så mye som mulig i planen for å hindre forurensing av Fiskåvatnet og avdekke eventuelle kilder til forurensing. Planens bestemmelser begrenser størrelsen på areal som kan ligge åpent samtidig, slik at etapper hvor masseuttaket er ferdig fortløpende blir tilbakeført til jordbruksareal. Ved ferdigstillelse, vil området ha gått fra overflatedyrket mark til fulldyrket mark og utvide kommunens jordbruksareal.

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 15.06.21, godkjennes.

SAMMENDRAG AV UTTALELSER, SAMT ADMINISTRATIV VURDERING

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

Høring etter 1. gangs behandling

Offentlige instanser:

1. ROGALAND FYLKESKOMMUNE - REGIONALPLANAVDELINGEN

Det er avgjørende at det gjøres gode tiltak for å hindre avrenning til Fiskåvantnet og vassdrag.

Kommentarer til bestemmelsene:

§ 2.4.1: Det bør settes krav til at første undersøkelse skal skje 1 år etter faktisk oppstart, deretter hvert 3 år som beskrevet i planbestemmelsen.

§ 2.7.1: Teksten er for lite konkret til at det er mulig å følge opp. Noen av naturverdiene i og rundt planområdet bør konkret nevnes.

§ 6.1.6: Det er behov for justering av bestemmelsen slik at;

- Bekken ikke kan oppfattes å være en del av renseløsningen.
- Det skal før arbeidene starter tas bilder av bekken langs hele strekningen fra vannet og opp til og med punktet hvor overvannet renner inn i bekken.
- Det settes rekkefølgebestemmelse som sikrer at sedimentasjonsbasseng og resten av renseløsningen bygges først og at det ved bygging av sedimentasjonsbassenget gjøres avbøtende tiltak for å unngå partikkelforurensning i bekken og Fiskåvannet.
- Det må settes klare funksjonskrav om at det ikke tillates partikkel avrenning til bekken.
- Alt overvann fra deponerings- og anleggsområdet skal filtreres gjennom sedimentasjonsanlegget og infiltrasjon gjennom rene masser.

§ 6.2.2: Det fremgår ikke hva det skal tas prøver og hvilke målestandarder som skal brukes. Dette må konkretiseres.

Fisk:

På strekninger med innlandsfisk er det fylkeskommunen som er myndighet. Fylkesrådmannen gjør oppmerksom på at det må søkes Rogaland fylkeskommune om tillatelse til lukking og nedbygging for de deler av bekken dette gjelder.

Prosessvann og drikkevann:

I denne forbindelse mener fylkesrådmannen at kommunen bør ta stilling til Fiskåvannet fremdeles skal ha status som drikkevann eller ikke. Fylkesrådmannen gir faglig råd om at kommunen gjør denne vurderingen. Vann med høyt partikkelnivå kan renses til drikkevann eller prosessvann, men det er da en forutsetning at vannsystemene og renseanlegg er tilstrekkelig planlagt og dimensjonert i forhold til partikkelbelastningen.

Forslagstillers vurdering:

Vi kan ikke se at Vann_nettsier at Fiskåvatnet har god tilstand, men vi leser at «kystfelt på nord-Karmøy har en moderat (ikke god) økologisk miljøtilstand. Påvirkningen skyldes landbruk (avrenning) og i noe grad spredt bebyggelse. – Tiltaket påvirker ikke forholdene knyttet til spredt bebyggelse.

Som RFK kommenterer, krever planforslaget gode avbøtende og forebyggende tiltak mot

avrenning fra område både under uttak og tilbakeføring av masser og for landbruksdriften etterpå.

RFK foreslår (best. nr. 2.41) første MOP-prøve ett år etter oppstart. Dette er NO/V&S enige i (jfr. nr.1) og foreslår årlige prøver de første 4 årene, deretter hvert tredje år.

RFK foreslår en mer konkret og presis formulering for best. 2.7.1 om naturmangfold. Fisk og arter i vassdrag/Fiskåvatnet er beskyttet gjennom rekkefølgekravet om renseanlegget

RFK foreslår en endret bestemmelse (6.1.4) slik at jord ikke kan lagres nærmere enn 50 fra vannkanten. – OK – innarbeides.

RFK ønsker en mer presis best. i 6.1.6. om det skal bygges en eller to rensedammer. For å finne ut hvilken løsning som er best, kreves det prosjektering. Prosjektert løsning krever godkjenning av kommune og er knyttet til rekkefølgekrav, dvs. en etablering i startfasen. OK – 6.1.6 endres slik at det ikke kan oppstå en misforståelse om at infiltrering gjennom 80 meter bekk er tilstrekkelig. Løsningen skal prosjekteres.

OK med rekkefølgebestemmelse og funksjonskrav (er gitt i pkt. 2.4.2 MOP og TA 1468/1997).

RFK savner standard/krav i 6.2.2 for # 3 (dvs. rensebassenget). Den er del av 2.4.2 som definert ovenfor.

RFK viser videre til:

Tiltaket må følge Laks- og innlandsfiskeloven med tilhørende forskrifter, herunder Forskrift om fysiske tiltak i vassdrag.

På strekninger med innlandsfisk er det fylkeskommunen som er myndighet. Fylkesrådmannen gjør oppmerksom på at det må søkes Rogaland fylkeskommune om tillatelse til lukking og nedbygging for de deler av bekken dette gjelder.

Det er imidlertid ingen bekk som er der, selv om det kan se ut slik på enkelte kart. Se utklipp kart, ortofoto og foto på stedet tatt 20.mars 2019:



Areal og byggesakssjef sin vurdering:

Bestemmelsene nevnt av fylkeskommunen er endret for å imøtekomme innsigelse fremmet av Statsforvaltaren i Rogaland.

2. FYLKESMANNEN I ROGALAND

Konflikt med kommuneplanen

Masseuttak kan komme i konflikt med landbruks- og kulturlandskapsinteresser med viktige naturelementer, over tid. Karmøy kommune mangler en overordnet vurdering angående massehåndtering i kommunen.

Vi registrerer at det er flere uttak i nærheten.

I dette tilfellet kommer planen i vesentlig konflikt med naturinteresser i området. Dette utløser et behov for å behandle tiltaket i en overordnet kommuneplansammenheng.

Vi oppfordrer Karmøy til å jobbe videre med en overordnet massehåndteringsplan i kommunen.

Naturverdier

Området er en del av et naturlig landskapsrom vest for Fiskåvatnet som er blant de viktigste våtmarkssystemene i Karmøy kommune. Fiskåvatnet har stor verdi for fugl og det er registrert flere truede arter i området. Planområdet ligger i nedbørsfeltet til Fiskåvatnet, og det er derfor fare for avrenning og forurensning, samt forstyrrelser for fuglelivet. Her må føre-var-prinsippet i naturmangfoldloven § 9 tillegges stor vekt.

Planområdet inneholder en myr på 3,5 daa som er intakt og tilsynelatende ugrøftet. Myr har flere kvaliteter som det er viktig å ta vare på. Myr er viktig for naturmangfold, demper flom, renser vann og lagrer karbon. Myrområder er gjenstand for en uheldig bit-for-bit nedbygging som har pågått i flere år. Å sørge for at myr og våtmark ikke går tapt er et langsiktig og viktig klimatiltak.

Fylkesmannen fremmer **innsigelse** til reguleringsplan 4085 for massetak for Søre Våge. Planen er i strid med kommuneplanen og kommer i konflikt med nasjonale og regionalt viktige naturinteresser

Forslagstillers vurdering:

Fylkesmannen og et par andre referer omfanget av massetaket feil. Det er ikke 900.000m³. Uttaket er ca. 440.000m³ faste masser og tilbakeføring (deponi) er ca. 688.000 m³.

FMR sier at kommunen bør fastsette masseuttak og massehåndtering i KPA. Det er ikke noe krav til dette så langt vi kjenner til og denne planen er nettopp et første og riktig steg i retning av et større område og anlegg både for uttak av masser og deponering. Avviket fra kommuneplanen er ikke et grunnlag når konsekvensene er utredet.

FMR frarådet riktignok en reguleringsplan for et større område (som varslet) og anbefalte at det mindre godkjente tiltaket skulle avsluttes i sitt svar til oppstartsvarsel. Men han skrev videre:

Dersom en likevel velger en videre utredning av planarbeidet er det viktig at planen, gjennom konsekvensutredning, vurderes nøye etter §§ 8-12 i naturmangfoldloven. Det må legges stor vekt på skjermingstiltak, estetikk, avrenning, støv/støy, landskapsvirkning, landbruk, vassdrag og påvirkning på naturmiljø.

Naturmangfold, landbruk og overvann/avrenning mot Fiskåvatnet er utredet.

Utredningen knyttet til naturmangfold har ikke avdekket at artene (fuglene) som er knyttet til vatnet vil være truet som følge av tiltaket.

Planforslaget har avdekket nedslagsfelt og avrenningsforhold både før og etter tiltaket og dokumenter at avrenningen vil kunne skje kontrollert gjennom rensedammen. Som nevnt har en myr på 3,5-4 daa en marginal betydning for avrenningsforholdene for et område på 160 daa og det er ikke andre arter/forhold knyttet til denne.

Areal og byggesakssjef sin vurdering:

Det er gjort endringer i planforslaget for å imøtekomme innsigelsen fra Statsforvaltaren i Rogaland. Se saksfremlegget for en oversikt over hvilke endringer som er gjort.

3. NVE

Marine avsetninger:

Vi gjør oppmerksom på at deler av planområdet mot Fiskåvannet, der det er planlagt et sedimentasjonsbasseng (fangdam), kan bestå av marine avsetninger siden området er under maringrense, j f. søk i NVE Atlas. Det er viktig å klargjøre hvordan sedimentasjonsbassenget skal tømmes, hvor massene skal plasseres i terrenget og hvem som har ansvaret for

vedlikeholdet i fremtiden.

Grunnvann:

Basert på dokumentasjon som er vedlagt til offentlig ettersyn, så kan vi ikke se at det er behov for en egen vurdering av konsesjonsplikt i denne saken. Vi gjør oppmerksom på at dersom planen endres eller det viser seg at allmenne interesser kan bli berørt av tiltaket, kan dette utløse konsesjonsplikt jfr. vannressursloven § 8. Planen må i tilfelle sendes NVE for ny vurdering.

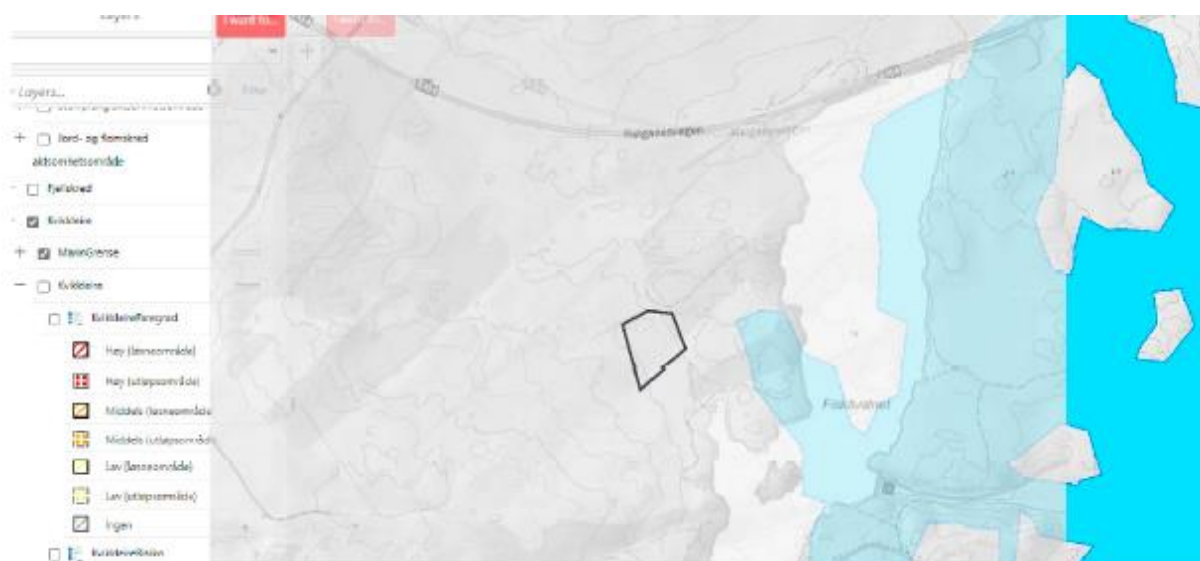
Klimaendringer i form av mer intense nedbørepisoder, høyere temperatur og mer nedbør som regn i stedet for snø forventes å endre flomregimet i Rogaland frem mot 2100, jf. Klimaprofilen for Rogaland. Dette er viktig å ta hensyn til ved prosjektering av overvannssystem og sedimentasjonsbasseng for masseuttaket på Søre Våge.

Forslagstillers vurdering:

NVE-atlas viser området innenfor marin grense. – Dette er en grov kartlegging. Marin grense ligger der forsenkningen er med utløp av overvann/bekk/vannsig fra planlagt rensedam og litt i nordøst, jfr. ovenfor. Befaring på stedet indikerer ikke at det ligger kvikkleire der. NVE skriver videre:

Det er viktig å klargjøre hvordan sedimentasjonsbassenget skal tømmes, hvor massene skal plasseres i terrenget og hvem som har ansvaret for vedlikeholdet i fremtiden.

Som nevnt under pkt. 2 og ift. krav om etablering av renseanlegg basert på sedimentering, er det nødvendig med en driftsveg (senere landbruksveg) fram til dette stedet. Kravet innarbeides i bestemmelsene. Det er tiltakshaver (i driftsperioden for masseuttak og deponering) og grunneier for landbruksdrift i ettertid som har ansvaret for driften. Det er naturlig at kontroll og ev. tømming knyttes til den samme frekvensen som MOP i bestemmelsen 2.4.1 legger opp til. – Bestemmelsen presiseres.



NVE har ikke kommentarer til grunnvann og konsesjonsplikt, men påpeker at prosjektering av overvannsløsninger må ta hensyn til klimaprofilen mot 2100. – Som nevnt ovenfor, vil dette skje ved prosjektering av drenering og oppsamling av overvann fram til rensedammen/sedimenteringsbasseng

Areal og byggesakssjef sin vurdering:

Sedimentasjonsbassenget skal tømmes via driftsveien over området, som siden blir en

landbruksvei (planbestemmelse 6.1.8). Hvor massene tømmes vil være avhengig av resultatene av testene som tas for å forhindre forurensing. Ved forurensing må massene fraktes til godkjent deponi. Ved rene masser vil det være opp til de som driver anlegget om de vil bruke massene på stedet, eller søke om å frakte dem andre steder. Hvem som har vedlikeholds- og driftsansvar for sedimentasjonsbassenget har kommunen ikke hjemmel til å fastslå etter plan- og bygningsloven.

4. DIREKTORATET FOR MINERALFORVALTNING

Til bestemmelse 2.2.1 Driftsplan

Bestemmelsen lyder: «*Det skal utarbeides driftsplan og søkes driftskonsesjon fra*

Direktoratet for mineralforvaltning før det kan settes i gang arbeider med utvidelse av massetaket.» DMF vil påpeke at ordlyden ikke samsvarer med vår anbefaling til

bestemmelse for kobling til mineralloven i vår uttalelse til varsel. Denne lød: «Drift skal skje i henhold til bestemmelser i mineralloven med gjeldende forskrifter, samt vilkår i tillatelse etter loven. Direktoratet for mineralforvaltning (DMF) er myndighet etter loven». Slik bestemmelsen nå lyder, fremstår det som at drift kan starte fra det tidspunkt det er søkt om driftskonsesjon. Kravet i mineralloven § 43 er imidlertid at driftskonsesjon skal være gitt før drift kan starte. Det bes på dette grunnlag om at ordlyden i bestemmelsen endres i tråd med dette.

Til bestemmelse 6.1.12

Bestemmelsen lyder: «*Det tillates kun anleggsvirksomhet innenfor 1 eller 2 etapper definert i driftsplanen.*» En slik bestemmelse kan være egnet til å binde opp drifta på en uhensiktsmessig måte. Som påpekt i vår uttalelse til varsel, så bør ikke reguleringsbestemmelser, uten nærmere begrunnelse, formuleres slik at de griper inn i drifta. Masseuttaket skal foregå over en lang tidsperiode, og for optimal ressursutnyttelse kan tiltakshaver få behov for å justere drifta etter hvert som de får mer kunnskap og erfaring om forhold som påvirker denne. Dersom det under driften oppstår nye situasjoner eller endringer i forutsetningene, eksempelvis geologiske og kvalitetsmessige variasjoner, kan dette medføre behov for endret driveretning, og uttak på flere områder samtidig. Dette er forhold som derfor bør styres gjennom driftsplanen, som er et dynamisk styringsverktøy som kan endres i takt med utviklingen av uttaket. Bestemmelsen bes på denne bakgrunn tatt ut, eventuelt justert i tråd med dette. I tilfellet den skal beholdes, bes det om at dette begrunnes nærmere i planbeskrivelsen.

Forslagstillers vurdering:

DirMin har kommentarer til bestemmelsen 2.2.1 om driftsplan, og forutsetter at den endres slik at kravet er at driftskonsesjon må være gitt før oppstart (ikke tilstrekkelig å ha søkt). – OK - endres.

Videre har DirMin et klart ønske om at bestemmelsen i 6.1.12. om etapper endres, dvs. ikke knyttes til bestemmelser i reguleringsplan og kun til driftsplanen. Driftsplanen er et dynamisk styringsverktøy som lettere fanger opp endringsbehov. Hvis den ønskes beholdt, bes det om en nærmere begrunnelse.

Slik vi har oppfattet det, er det hensynet til at landbruksdriften tidligst mulig skal kunne overta delområder og forhold knyttet til undersøkelser som om potensielle forurensing fra tidligere deponi sør for området, som har vært styrende for kommunens, grunneiers og eierne av naboeiendommene sine ønsker.

Areal og byggesakssjef sin vurdering:

Det er et ønske fra kommunens side at etapper av området gjøres ferdig før neste etappe begynner. Området er landbruksareal i utgangspunktet, og det er ikke ønskelig at arealet ligger brakk i 10 år i påvente av at masseuttaket skal ferdigstilles. Dette krever at det er et system på hvilke etapper som igangsettes og hvilke etapper som avsluttes, og kommunen mener det er

godt ivaretatt i planforslaget. Hvis det skulle bli et desperat behov for å endre fremgangsmåte, er det mulig å søke om endring av planen i ettetid. En forutsetning vil også da være at interessene til jordbruket ivaretas.

5. MATTILSYNET

Prøvetaking hvert tredje år fremstår som for sjeldent til å oppdage kvalitetsforringelser i vannet. Mattilsynet anbefaler at prøvetaking foretas minst årlig.

Et av kriteriene for hva miljøoppfølgingsprogrammet skal undersøke og sikre burde også inkludere trenden til vannkvaliteten slik at tiltak kan iverksettes før grenseverdien er overskredet.

Vi forstår at det ikke finnes eksisterende VA – struktur i området. Mattilsynet vil minne om at eventuelle toalettløsninger burde gjennomføres på en slik måte som forhindrer mulig lekkasje til Fiskåvatnet.

Forslagstillers vurdering:

Til 2.4.1 og 2.4.2 MOP: Forslag: årlig de første 4 årene, deretter hvert 3. år. Det er henvist til TA 1468/1997, slik at standarden er klar. – Vi mener ikke at bestemmelsene skal si noe om trenden, den vil analysene og rapportene vise, og det kan være andre forhold (nedbør og drift) som kan forklare endringer. – Kommunen kan kreve tiltak basert på rapporter og analyser. Til 4.11 teknisk infrastruktur: det er ikke aktuelt med permanente toalett-løsninger. Det har ikke vært aktuelt å vurdere det, og det finnes mobile/tette løsninger egnet for bygg- og anleggsarbeider som kan brukes.

Areal og byggesakssjef sin vurdering:

Hvor ofte det skal tas prøver er endret til to ganger i måneden. Disse skal oversendes kommunen kvartalsvis, eller dersom man ser forurensning i en av prøvene. Da skal det igangsettes tiltak.

Det skal ikke anlegges permanente toalettløsninger i området. Arealet er i utgangspunktet landbruksareal og skal tilbakeføres til landbruksareal. Areal og byggesakssjef viser til forslagstillers kommentar.

Private merknader:

1. ELI SAMSLÅTT OG BRYNHILD PEDERSEN:

Denne reguleringsplanen vil endre bruken fra utmark til innmark, dette får konsekvenser for vår adkomst til eiendom 90/34. Dette gjelder også for eiendommene 90/33, 90/10, 90/11 og 90/4. Vi har adkomst via allemannsretten når det er utmark. Om planen godkjennes forsvinner allemannsretten og vi mister vår adkomst og mulighet til å benytte eiendommene. Adkomst fra sør ble ødelagt ved oppdemming av Fiskåvatnet. Vi har krav på tinglyst veirett over dyrkingsområdet og at denne veien bekostes av eierne av 84/5, 89/2 og 89/3.

Er det prosjektert overvann med klimapåslag for eiendommene det søkes detaljregulering for?

Vi er også bekymret for at myrene på eiendommene som omfattes av denne detaljreguleringen skal fjernes. Våtmarker fungerer som vannrenser og vannfordrøyning. Vi ønsker ikke en forurenset bekk over vår eiendom slik den vil bli hvis det etableres jordbruk i stedet for utmark med myr.

Vi ser på det som negativt og verdireduserende for vår eiendom at det skal være uttak av masser i 10 år på nærmest tilliggende naboeiendom.

Forslagstillers vurdering:

Bestemmelse 6.1.8. sier at driftsveg på grensen mellom 84/5 og 89/3 skal benyttes som landbruksveg etter tilbakeføring til landbruk. Det vil i driftsfasen av masseuttak/massedeponering være nødvendig å ha kjørbare adkomst til rensedammen som ligger tett inntil gnr. 90/4 og 90/34. Ved å legge til denne «driftsvegen» og senere landbruksvegen, vil også utmarkseiendommene ha regulert landbruksveg. – Vi har ikke funnet grunnlag i veilederne til reguleringsplaner eller i forskrift om planlegging og godkjenning av landbruksveier, for å kunne regulere den. – Det kan derfor også være riktig å endre bestemmelse 6.1.8. og tinglyse vegrett parallelt. – Vegretten innebærer en «ferdselsrett» i/til utmark, men ikke retten på en kjørbare landbruksveg.

Planforslaget har vist at nedslagsfeltet ikke blir endret og den naturlige avrenningen til bekken som går over gnr. 90/34,33, og 10 blir ikke endret.

Det er ikke påvist rødliste-artet knyttet til myren eller andre verdier ved den som omfatter kun ca. 4 daa innenfor arealet på 160 daa. – Den bufrende og rensende funksjonen myren kan ha, blir erstattet gjennom rensedammen litt lenger sør og nærmere bekken.

Areal og byggesakssjef sin vurdering:

Eiendommene som grenser mot deres eiendom 90/34 er eiendommene 89/2 og 89/3. Disse er i gardskartet registrert som innmarksbeite i dag, og blir beitet av ammekyr. Ett av punktene som definerer innmark er at arealet blir brukt til matproduksjon og nyttevekster. Beitende ammekyr anses som matproduksjon. Det finnes derfor i dag ikke noen fri rett til å ferdes over disse eiendommene etter allemannsretten. Hva dere har som etablert praksis over tid (hevd), er et privat anliggende mellom dere og eier av eiendommen 89/2 og 89/3.

Tinglyste veiretter er et privat forhold som ikke reguleres etter plan – og bygningsloven, og det er heller ikke lov å si hvem som skal bekoste er tiltak i en detaljreguleringsplan. Eventuelle tinglysninger må derfor ordnes mellom de private partene utenom reguleringsplanprosessen.

Det skal anlegges en driftsvei frem til sedimentasjonsbassenget. Fra denne er det kort vei til de ovennevnte eiendommer. Dere kan eventuelt få laget en privat avtale om bruke av denne. Hvis ikke trekkes planforslaget minimum 30 meter bort fra vannkanten, og masseuttaket minimum 50 meter fra vannkanten. Den 20 meter brede sonen i mellom de to utstrekningene er for skråningsutslaget når arealet tilbakeføres til jordbruksareal.

Høring etter 2. gangs behandling

Offentlige instanser:

1. ROGALAND FYLKESKOMMUNE - REGIONALPLANAVDELINGEN

Med de endringene som nå er foretatt mener vi Karmøy kommune på en god måte har ivarettatt og fulgt opp våre faglige anbefalinger for å ta hensyn til vannmiljø, fisk og avrenningsproblematikk.

Rådmannen sin vurdering:

Rådmannen har ikke ytterligere kommentarer.

2. STATSFORVALTEREN I ROGALAND

Vi skrev i brev datert 11.02.2021 at dersom de foreslåtte endringene ble fulgt opp i endelig planvedtak, var innsigelsen tilstrekkelig imøtekommet og løst.

Et av endringsforslagene var at planens grense ble trukket minimum 30 meter bort fra Fiskåvatnet og at det ble vist en 20 meter bred hensynssone (H560) som skal beplantes og ikke gjødsles for å hindre forurensing i Fiskåvatnet.

Grunneier foreslår å fjerne kravet om at sonen nærmest vannet ikke skal beplantes, men forblir en sone som ikke gjødsles.

Vi forutsetter at sonen forblir udyrket og ugjødslet og kan godta at krav om beplantning fjernes fra bestemmelsen til hensynssone H560.

Dersom de foreslåtte endringene innarbeides i endelig planvedtak, er våre innsigelser tilstrekkelig imøtekommet og løst.

Rådmannen sin vurdering:

De foreslåtte endringene er innarbeidet i planforslaget. Bestemmelse til hensynssone H560 er endret slik at krav om beplantning er tatt ut. Området skal fortsatt ikke gjødsles.

3. NVE

Vi er positive til de endringene som er foreslått i planen. Vi vurderer endringene i kart og bestemmelser i versjon 15.03.21 i større grad vil bidra til å ivareta NVE sine saksområder ved at det er tatt inn:

- Henvisning til grunnvann i bestemmelser 6.1.10 og at grunnvann overvåkes jf. 6.3.1.
- Bestemmelser om driftsvei for å kunne sikre tilgang til vedlikehold og tømning av sedimentasjonsbasseng for overvannshåndtering.
- Nærmere krav til sedimentasjonsbassenget og håndtering av overvann og sigevann jf. 6.1.10
- Bestemmelse 5.1.2 til hensynssone Naturmiljø (H560) som presiserer hva sonen kan brukes til og dermed er med på å redusere potensielle ulemper for allmenne vassdragsinteresser ved Fiskåvatnet.

Rådmannen sin vurdering:

Rådmannen har ikke ytterligere kommentarer.

4. STATENS VEGVESEN

Statens vegvesen viser til sin uttale fra 30.06.20.

Avkjørsel:

Krav til opparbeiding av avkjørsel i henhold til N100 og utarbeidelse av teknisk plan etter R700 er tatt inn i planbestemmelsene. Men de er ikke tatt inn som rekkefølgekrav. Statens vegvesen ber om at det stilles rekkefølgekrav om følgende:

1. Avkjørselen skal opparbeides etter N100
2. Teknisk plan etter R700 for utformingen av avkjørselen skal godkjennes av Statens vegvesen før utvidingen av masseuttaket kan starte opp og det skal inngås en gjennomføringsavtale.

Statens vegvesen kan ikke se at disse kravene er kommet inn i planbestemmelsene som rekkefølgekrav. Det må tydeliggjøres i planbestemmelsene at disse 2 kravene skal være på plass før området kan tas i bruk.

Byggegrense til vei:

I planbestemmelsene er det lagt inn byggegrense på 20 m fra senter vei. Etter vegloven § 29 2 ledd er byggegrensen 50 m fra senter vei for riksvei. E134 er vist i klasse 1 i Rammeplan for avkøyrslar og byggjegranser på riks - og fylkesveggar i Region vest. Anbefalt byggegrense til vegen er 50 m. Statens vegvesen kan godta byggegrense på 20m for masseuttak, men det må inn i planbestemmelsene at byggegrensen er avgrenset til dette formålet som er midlertidig. Når arealet tilbakeføres til landbruksformål må byggegrensen settes til 50m fraser senter vei.

Når det gjelder byggegrensen til E134, sier planbestemmelsene ikke noe om at byggegrensen på 20 meter er knyttet til masseuttaket og midlertidig. Statens vegvesen ber om at dette tydeliggjøres i planbestemmelsene jf. vår uttalelse fra 30.06.21.

Rådmannen sin vurdering:

Avkjørsel: De to punktene Statens vegvesen viser til i sin merknad er krav til utforming. Kommunen kan ikke hjemle krav til utforming som rekkefølgekrav. Rekkefølgekrav kan kun si noe om hvilken rekkefølge ulike tiltak skal skje i, ikke hvordan de utformes. Derfor er formingskravene lagt til et eget kapittel (kapittel 3) i planbestemmelsene som omhandler samferdselsanlegget. Avkjørselen eksisterer på stedet i dag, og det er krav om at teknisk plan til utforming av denne skal oversendes Statens vegvesen senest 3 mnd. etter godkjenning av reguleringsplanen for godkjenning og kontroll av etablert avkjørsel. Punkt 2 er lagt til i planbestemmelse 3.1.2.

Byggegrense:

Det er spesifisert i planbestemmelsene at byggegrensen på 20 meter er midlertidig for masseuttaket og at denne går tilbake til 50 meter når masseuttaket ferdigstilles.

5. DIREKTORATET FOR MINERALFORVALTNING

DMF ga uttalelse til høring og offentlig ettersyn 26.06.2020, samt uttalelse til varsel om oppstart 31.01.2019, der DMF til høringen formulerte forslag til endring av bestemmelse 2.2.1 Driftsplan, vi kan ikke se at denne ordlyden er endret til vårt forslag. Vi hadde også merknad til bestemmelse 6.1.12 der reguleringsbestemmelsene ikke burde være formulert slik at de griper inn i drifta.

Merknader til bestemmelsen 2.2.2 Driftsplan:

DMF registrerer at bestemmelsen ikke er endret til vårt forslag: «Drift skal skje i henhold til bestemmelser i mineralloven med gjeldende forskrifter, samt vilkår i tillatelse etter loven. Direktoratet for mineralforvaltning (DMF) er myndighet etter loven». Denne formuleringen vil være dekkende for innholdet slik det er framstilt i planforslaget.

Merknader til bestemmelsen 6.1.12:

DMF registrerer at reguleringsbestemmelsen er knyttet opp mot faseplan datert 19.11.2019 med ordlyden «Det tillates kun anleggsvirksomhet innenfor 1 eller 2 etapper og maks. 30 daa i samsvar med faseplan datert 19.11.2019, jf. tegning i O01_Forprosjekt_detaljregulerings for massetak på Søre Våge_5187782_2019-11-13.» Slik som bestemmelsen er formulert nå vil reguleringsbestemmelsen kunne binde opp drifta av masseuttaket på en uhensiktsmessig måte. Masseuttaket skal foregå over en lang tidsperiode, og for optimal ressursutnyttelse kan tiltakshaver få behov for å justere drifta etter hvert som de får mer kunnskap og erfaring om forhold som påvirker denne

Rådmannen sin vurdering:

For planbestemmelse 2.2.1 Driftsplan er direktoratets merknad tatt til følge, og bestemmelsen utvidet til å ta med forslaget. Når det gjelder 6.1.12 har kommunen tidligere kommentert at det er ønskelig fra kommunens side å ha noe kontroll over hvor store områder som ligger åpne i landskapet til enhver tid. Det er ikke ønskelig at arealene, som er jordbruksareal, blir liggende brakk i 10 år i påvente av ferdigstilling. De skal snarest mulig tilbakeføres til jordbruksareal. Derfor er det ønskelig at et begrenset antall etapper er i drift samtidig.

Private og organisasjoner:

1. Brynhild Pedersen og Eli Samslått

Krever tinglyst veirett til eiendom gnr/bnr 90/34. Mener de mister adkomsten til eiendommen dersom planen gjennomføres. Adkomst fra sør ble ødelagt ved oppdemming av Fiskåvatnet. Er bekymret for avrenning og overvannsproblematikk – ønsker ikke en forurenset bekk over deres eiendom.

Rådmannen sin vurdering:

Dette er samme merknad som ble oversendt kommunen ved første gangs utlegging til offentlig ettersyn. Rådmannen vil påpeke at man ikke kan kreve en tinglyst veirett gjennom en reguleringsplan. Dette er et privatrettslig forhold som må avklares mellom partene. Grensen til masseuttaket er ellers dratt 50 bort fra vannkanten, som gir bedre mulighet til å ferdes langs Fiskåvatnet fra nord.

Rådmannen vil også påpeke at arealet som reguleres ikke er utmark i dag, men innmarksbeite.

Overvann skal håndteres på området, og det er omfattende bestemmelser i reguleringsplanen for å sikre vannkvaliteten. Viser ellers til vurdering som ble gjort etter første gangs offentlige høring.

Vedlegg:

Planbestemmelser

RIM01 Miljørisikovurdering og plan for overvåking avrenning_E01

O01_FORPROSJEKT FOR MASSETAK PÅ SØRE VÅGE 2019-11-13

R4085 plankart

PLANBESKRIVELSE MED KU

KU NATURMANGFOLD

BEREGNING AV STØY

Uttalelse fra direktoratet for mineralforvaltning

Merknader fra Brynhild Pedersen og Eli Samslått

Uttalelse fra Statens vegvesen

Uttalelse fra Rogaland fylkeskommune

Uttalelse fra NVE

Uttalelse fra Statsforvalteren i Rogaland



Saksbehandler: Yvonne S. Løvseth

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
078/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	15.06.2021

5111 - Plansak for offentlig ettersyn - HK - kraft Spanne - Detaljregulering

Kommunalsjef teknisk sitt framlegg til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1. gangsbehandling at forslag til detaljreguleringsplan 5111 for HK – kraft Spanne datert 16.06.21, legges ut til offentlig ettersyn. Berørte grunneiere varsles, jf. plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.

Saksutredning

Karmøy kommune har utarbeidet forslag til kommunal reguleringsplan for plan 5111 detaljregulering for HK – kraft Spanne.

Formålet med planen er å tilrettelegge for nytt hovedlager for Haugland Kraft. Planforslaget omfatter et areal på ca. 37,9 daa.

Det lagres i dag allerede en del tyngre materiell på Spanne. Det kan nevnes høyspent- og lavspentmaster, gatelysmaster, kioskanlegg (fundament og prefabrikkerte kiosker), fiberkabel og en del maskinelt utstyr.

På Rossabø lagres øvrig elektrisk materiell, blant annet kabel og linje, kabelskøyter, fordelingstransformatorer, koblingsanlegg og fordelingstransformatorer.

Den todelte lagringen har vist seg og ikke være optimal for effektiv og rasjonell daglig drift og feilsikring.

OVERORDNA PLANER:

ATP – Regional plan for areal og transport på Haugalandet

Kapittel 4.4 Lokalisering av næringsvirksomhet

4.4.1 Lokalisere rett virksomhet på rett sted

Lager faller innenfor kategori C, næringsvirksomhet med lav arbeidsplass- og besøksintensitet, lavere persontransport og høyere varetransport. Disse skal etableres utenfor/i utkanten av tettstedene, og langs hovedvegnettet.

Kapittel 4.7 Regional grønnstruktur

4.7.2 Sikre tilgang til friluftsområder i og nær by og tettsteder

I kommunal planlegging bør det stilles krav til rekkefølge som sikrer at viktige forbindelser, i grønnstrukturen etableres, opprettholdes eller gis en kvalitetsmessig forbedring før nye og nærliggende utbyggingsområder tas i bruk.

Kommuneplanens arealdel:

I gjeldende kommuneplan er arealet som skal reguleres avsatt til Energiformål og LNF – formål.

Kommunedelplan for kulturminner

Det er ingen nyere kulturminner i området.

Kommunedelplan for idrett og fysisk aktivitet

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

Kommunedelplan for klima og energi

Fortette eksisterende by- og tettstedsområder og redusere utbyggingen av landbruks-, natur- og friluftsområder. En skal særlig vektlegge jordvern og arealplanlegging knyttet opp mot landbruket. I dette arbeidet er plan for jordvern særlig viktig.

Arbeide for en nullvekst i personbiltransporten, og i økende grad tilrettelegge for transportformer som gange, sykkel og kollektiv. En målsetning i dette arbeidet er at kollektivdekningen i Karmøy økes. I denne sammenhengen er det viktig at Karmøy kommune fører en aktiv dialog med Rogaland fylkeskommune.

Kap. 5.4: Vann, avløp og renovasjon (side 37 i plandokumentet): Karmøy kommune skal: Arbeide for at avfallsmengden reduseres, graden av materialgjenvinning økes og at miljøpåvirkningen fra avfallsbehandlingen minimeres. I arbeidet med å øke graden av materiell gjenvinning skal en spesielt ha fokus på gjenvinning av bioavfall.

Trafikksikkerhetsplan 2017 – 2020

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

EKSISTERENDE FORHOLD:

Reguleringsplan:

Nordligste del av planområdet berører områdereguleringsplan 5073, Seniorlandsby Spanne, godkjent 19.12.16. Området som inngår i områdereguleringsplanen er vist med formål energianlegg og offentlig parkeringsplass.

Planområdet berører også en liten del av reguleringsplan 587-4, T-forbindelsen Raglamyr – Fosen, godkjent 23.3.10. Området er vist til offentlig tjenesteyting og energianlegg med hensynssone for høyspent.

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

Det går privat spillvanns – og vannledning til eksisterende anlegg.

Privat vannledning er en 150 mm ledning med brannvannskapasitet 20l/s.

Utløpet til vannmagasinet under dagens anlegg ligger sørvest i BE1. Vannet renner gjennom myren til et utløp med rør under Spannavegen. Derfra renner det i bekk til Aksdalsvassdraget.

Annet (eksisterende bebyggelse mv.):

Det går en høyspentledning gjennom planområdet. Det kan ikke oppføres permanente bygninger i sikkerhetssonen til høyspentledningen.

PLANFORSLAGET:

Generelt:

Haugaland Kraft Nett trenger et nytt hovedlager for materiell/beredskapslager. Mye av materialet som skal lagres er elektromateriell, særlig kabelmaterieil. Det skal ikke lagres materiell som er farlig (eksplosjonsfare, fare for forurensing etc.).

Behovet er for en lagerhall på ca. 3000 kvm, ca. 1000 kvm containerplass, ca. 3000 kvm utendørs lager og logistikk - areal for trailere. Ca. 4 kontorer til administrasjon av lageret.

Arealet deles i to. Den første delen, del 1, skal opparbeides til nytt lager. Del 2 er det ingen konkrete planer for, men det reguleres med tanke på at det forventes at kraftproduksjon og håndtering av kraft kommer til å øke de neste 30 årene.

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

Vann- og avløp

Det går privat spillvannsledning inn til eksisterende anlegg. En privat pumpeledning kan kobles på den eksisterende ledningen. Det er ikke behov for slamavskiller.

Privat vannledning inn til eksisterende anlegg kan kobles til for vannforsyning.

Vannforsyning

Eksisterende ledning har 20l/s kapasitet, som er nok til brannvannsdekning for anlegget som eksisterer i dag. Lager er definert som næringsbebyggelse og skal i utgangspunktet ha 50 l/s brannvannsforsyning.

Dette kan løses ved å oppgradere eksisterende ledning, legge ringledning eller få en fagkyndig konsulent til å prosjektere en løsning basert på dagens kapasitet.

Haugaland Brann og Redning IKS har bedt om at følgende blir tatt inn i planbestemmelsene:

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

Overvann

Fremtidig situasjon for området er at det planlegges lagerbygg og flater med rask avrenning. Det skal ikke slippes ut mer overvann etter at planområdet er opparbeidet og det må derfor gjøres tiltak for å motvirke dette.

Dette kan løses ved å lage en fordrøynings- og infiltrasjonsgrøft i randsonene i øst, nord og nordøst for området. Ved øst og nord kan denne plasseres ved regulert gangsti. I tillegg kan det vurderes om hele/deler av området utformes med infiltrerende dekker. Vannet kan renne enten direkte til

grøftene eller/og via infiltrasjonssandfang.

Utforming av grøft er tenkt ved at det lages en grøft med 2 meter bredde i topp og høyde på 0,5 meter fra bunn. Grøften utformes med sprengstein i bunn, sandlag over denne og et gresslag i toppen. Grøften utformes med stedvise terskler slik at vi får et fordrøyningsvolum i tillegg til infiltrering. I bunn av tersklene blir det et rør som fører en minstevannføring mot dagens utløp under Spannavegen.

Ved dagens utløp må det lages en struping slik at det ikke slippes ut mer vann enn dagens situasjon.

Barn og unge:

Barn og unges bruk og interesser i området er knyttet til turstien. Den legges om, og planlegges opprettholdt også under anleggsperioden for å sikre kontinuitet.

Folkehelse:

Planforslaget legger opp til at eksisterende tursti flyttes, og sikres for kontinuerlig bruk under anleggsperioden.

Det er ellers ikke noe som indikerer at utbygging etter plan vil ha direkte påvirkning på folkehelsen.

Naturmangfold:

Artsdatabanken og temakart Rogaland har vært sjekket for registreringer i planområdet. Området er registrert som del av et større, generelt område hvor det finnes hubro, vandrefalk og havørn. Det er ingen registreringer eller observasjoner som tyder på at planområdet har en spesiell funksjon for noen av disse artene eller at utbygging av området vil ha merkbare konsekvenser for dem. Det er registrert to fremmede arter i planområdet, gyvel og bleikspirea. Begge artene har høy risiko for spredning.

Planområdets nordre del, BE1, er vist i markslagskartet som myr. Det er åpne vannspeil i området, og skifter mellom et dekke av siv og starr-arter, og steder med vegetasjon forbundet med myr; torvmoser, og tuer med lyng og gress.

Grunnboringer som er foretatt har ikke oppgitt prosentandel organisk material i jorden. Myr skal ha minimum 40 % organisk materiale i minimum dybde av 30 cm.

Myr er en truet landskapstype. De har stor betydning i karbon- og vannsyklus. De binder karbon og holder tilbake vann.

Åpne vannspeil med tilnærmet stillestående vann har betydning for insekter og amfibier som frosker og padder. Både insekt og amfibier bruker stillestående, permanente vann til å formere seg og legge egg.

Se ellers planbeskrivelsen.

Andre forhold:

Tiltak i vassdrag må avklares med NVE. Bekken begynner akkurat på vestsiden av Spannavegen, hvor det er utløp fra myren gjennom et rør under vegen til bekk. Tiltak må godkjennes før de kan igangsettes.

Økonomiske konsekvenser:

Kommunen skal ikke overta noe for drift og vedlikehold.

Avvik fra kommunale, regionale og statlige normer:

Utbygging av forelagte planforslag vil medføre tap av ca. 10 dekar myr. I utgangspunktet er det ikke ønskelig å bygge ut myrområder. I seg selv er ikke myr en truet landskapstype i Karmøy, eller i nærheten til planområdet. Det vil imidlertid medføre frigjøring av om lag 55 tonn karbon per dekar myr.

SAKSBEHANDLING:

Varsel om igangsetting av reguleringsarbeid er gjort i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 12-8. Frist for merknader var 02.03.21.

Følgende uttalelser er kommet til oppstart av planarbeidet:

A: Offentlige myndigheter

- | | |
|---|----------|
| 1. Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen | 08.02.21 |
| 2. Statsforvalteren i Rogaland | 25.02.21 |
| 3. Direktoratet for mineralforvaltning | 02.03.21 |
| 4. Haugaland brann og redning IKS... | 22.02.21 |
| 5. Statens vegvesen, region Vest..... | 23.02.21 |

B: Private og organisasjoner

- | | |
|-------------------------------------|----------|
| 1. Jostein Mikaelson | 01.02.21 |
| 2. Norheim og Spanne Friluftslag... | 27.01.21 |

De innkomne uttalelsene er vurdert og vedlagt.

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

KOMMUNALSJEF TEKNISK SIN VURDERING:

Forslag til reguleringsplan følger i hovedtrekk opp kommuneplanen for Karmøy.

Kommunalsjef teknisk sin konkrete vurdering er at dette er en myr i dag, med en verdi som flomdemper, karbonbinder og habitat. Ved utbygging av dette området, vil myren gå tapt. I forhold til avbøtende tiltak kan vannmagasin og infiltrasjonsgrøfter dimensjoneres for flomvann, og utløpet strupes slik at det ikke slippes ut mer vann enn det som går i bekken til vanlig.

Habitatet vil bli tapt. Myr og våtmarksområder er areal som er truet og i deler av landet tilbakeføres. Karmøy har myrområder. Det er myr i relativ nærhet til planområdet, så utbyggingen vil ikke føre til at myr som vegetasjonstype forsvinner fra området.

Når det kommer til myr som karbonlager er det litt vanskelig å gi en konkret vurdering. Det er ikke en standard måte å føre et karbonregnskap i reguleringsplaner. I litteraturen som er tilgjengelig er det ikke enighet om hvor mye karbon som bindes i en myr. I planforslaget er det brukt en beregning som det virker best argumentert for.

Litteraturen er derimot enig på punktet om fremtidig binding av karbon i myr. Det er vanskelig å si, og det har ikke lyktes å finne en rapport eller artikkel som gir tall på hva som kan forventes. I tillegg ønsker Haugaland Kraft Nett å anlegge solceller på taket av lagerbygningene på planområdet. Solenergi regnes som ren energi, som reduserer utslipp. En må derimot ta med i betraktningen produksjon og frakt av solcellene. Deretter kan det f. eks. regnes på hvor mange elektriske biler som kan forsynes med solcellene på taket. Siden det foreligger så mange om, hvis og men knyttet til hva

som er rett og hvordan dette skal gjøres, og ingen standard for arealplaner, så regner kommunen karbonutslipp som en enkelthendelse forbundet med tapet av myren. Dette er beregnet til 55 tonn karbon per dekar myr. Det er 10 dekar myr i planen, så totalt et tap på 550 tonn karbon.

Kommunen må sannsynligvis vurdere om det er nødvendig med en form for tiltak i anleggsperioden for å stanse slam i å følge bekken nedstrøms. Dette må vurderes nærmere, og også hvilken form for tiltak som vil være mest effektivt.

På bakgrunn av det som er sagt over, vil kommunalsjef teknisk derfor anbefale at hovedutvalg teknisk ved 1.gangsbehandling vedtar at forslag til reguleringsplan, datert 16.06.21, legges ut til offentlig ettersyn.

15.06.21

Eiliv Staalesen

kommunalsjef teknisk, Karmøy kommune

a.

SAMMENDRAG AV UTTALELSER, SAMT ADMINISTRATIV VURDERING

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

1. ROGALAND FYLKESKOMMUNE - REGIONALPLANAVDELINGEN

Planområdet grenser til fv. 554 i øst og fv. 4802, Spannavegen, i nordøst.

Vi har følgende merknader og krav til oppstartsvarselet:

- Atkomsten til området må legges via eksisterende atkomst fra fv. 4802, Spanna vegen .
- Avkjørselen fra Spannavegen må utformes i tråd med krav i håndbok N100.
- Frisikt må ivaretas i tråd med krav i håndbok N100. Innenfor frisiktsonene skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 m over vegbanenivå. Dette må sikres i reguleringsbestemmelsene.
- Deler av fv. 4802 inngår i planområdet, og må derfor reguleres i tråd med krav i håndbok N100.
- Byggegrensen må settes til min. 15 m fra vegmidte fv. 4802 og min. 30 m fra vegmidte fv. 554.
- Det må reguleres annen veggrunn med min. bredde på 3,0 m langs fv. 4802.
- Tekniske tegninger for alle tiltak som berører (på og langs) fylkesvegnettet, må sendes Rogaland fylkeskommune til gjennomsyn. Håndbok R700 Tegningsgrunnlag må legges til grunn. Dette må sikres i reguleringsbestemmelsene.

Vi forbeholder oss retten til eventuelt flere merknader når planforslag foreligger.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Adkomst: Anlegget skal ha samme adkomst som eksisterende anlegg har i dag.

Avkjørselen fra Spannavegen skal ikke gjøres noe med, og er ikke del av reguleringsplanen.

Friskt forandres ikke fra hva som er i gjeldende plan.

Planområdet er blitt redusert siden det ikke ble behov for å flytte parkeringsplassen nord for planområdet.

Stripen med fv. 4802 ligger mellom to reguleringsplaner og er bare med for å få sammenheng mellom dem. Stort sett er det brukt samme bredder som i reguleringsplanen for fv. 554, men den er tilpasset noe i nord for å få veglinjene til å gå sammen.

Byggegrensene er satt som de er i gjeldende planer for resten av vegene. Det er 5 meter til fortauskant fra byggegrense i nord, og 5 meter annen veggrunn til reguleringsplanen i sør, for Spannavegen. Det er stort sett forsøkt å forholde seg til dette i planforslaget. Noen justeringer var nødvendig for turvegen i nord for å få denne til å møte regulert gang- og sykkelveg i nord. Byggegrenser blir brukt for å kunne sikre plass til teknisk infrastruktur, siktlinjer og eventuelle utvidelser av vei. Ved 15 meter byggegrense regner kommunen med at det er det siste som er vektlagt. Det er ikke grunnlag for å utvide Spannavegen i denne retningen, og i nord er Spannavegen opparbeidet som miljøgate. En utvidelse av veiarealet anses dermed som lite trolig.

Byggegrense mot fv. 554 er beholdt 50 meter til veimidte som i gjeldende plan. Det anses som mer sannsynlig at denne veien utvides på sikt. Siden veien ligger på en fylling, vil det være nødvendig at det er areal til eventuelle skråningsutslag i fremtiden.

Det er 5 meter annen veggrunn tillagt Spannavegen, med noe unntak nord i planforslaget for å tilpasse veglinjen til gjeldende plan i nord.

Det er tatt inn i planbestemmelsene at tekniske anlegg som berører fylkesvegene skal inn i tekniske planer som godkjennes av fylkeskommunen (planbestemmelse 2.7).

Ved eventuelle gjenstandsfunn (kulturminner) skal arbeid straks stanses inntil kulturminnemyndighetene har avklart funnet (planbestemmelse 2.3).

2. STATSFORVALTEREN I ROGALAND

Statsforvalteren forutsetter at planarbeidet skjer i tråd med overordna føringer.

Alle saker som berører natur skal vurderes etter Naturmangfoldloven §§ 8 – 12.

Planarbeidet bør kartlegge planens potensiale for økte klimagassutslipp, og det bør utarbeides alternative forslag dersom det er vesentlige forskjeller ved ulike alternative utforminger.

Reguleringsplanen må vise hvordan overvann skal håndteres i kart og i bestemmelser. Bruk av naturbaserte løsninger skal vurderes.

Flomveier bør også kartlegges og myras evne til flomdemping bør belyses.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Planforslaget er vurdert etter naturmangfoldloven. Det er ikke funnet arter som er truet i planområdet. Myr er en vegetasjonstype som er på tilbakegang i Norge, men det er flere eksempler av naturtypen i området og i kommunen generelt.

Utbyggingen vil ikke medføre utslipp av klimagasser etter at tiltaket er ferdigstilt. Det er, så langt kommunen har funnet, ingen standard måte å sette opp og regne ut klimagassutslipp i arealplaner. I litteraturen varierer også hvor mye karbon det regnes med en myr absorberer og binder. Kommunen har brukt det tallet som syntes å være best begrunnet. Til tross for noe uenighet i litteraturen om hva som er normal karbonbinding i en myr, er det enighet om at det er vanskelig å beregne fremtidig karbonbinding i myr. Når Haugaland Kraft også ønsker å

anlegge tak med solceller for å produsere ren energi, blir det enda vanskeligere å skulle sette opp en form for regnskap som ikke har uforholdsmessig mange om, hvis og men. Kommunen har derfor valgt å si at eventuelle utslipp er forbundet med tap av myren som en engangshendelse.

Flomvei er omtalt i skisse til teknisk plan.

3. DIREKTORATET FOR MINERALFORVALTNING

DMF kan ikke se at den foreslåtte planen berører registrerte forekomster av mineralske ressurser, bergrettigheter eller masseuttak i drift. Vi kan heller ikke se ut fra forelagt informasjon, at planen vil omfatte uttak av masse som vil omfattes av mineralloven. Vi har derfor ingen merknader til varsel om oppstart av reguleringsplan for Kraftanlegg Spanne.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Ingen ytterligere kommentar.

4. STATENS VEGVESEN

Statens vegvesen har ikke merknader til oppstart av reguleringsplanen.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Ingen ytterligere kommentar.

5. HAUGALAND BRANN OG REDNING

Viser til våre retningslinjer som vedlagt.

Vi ber om at det settes rekkefølgekrav i planbestemmelsene:

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

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

Krav til vannforsyning:

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

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Forslag til planbestemmelse er tatt med i planbestemmelsene.

Kommunalsjef teknisk korrigerer at det ikke er boliger som skal anlegges, men hovedlager for Haugland Kraft Nett. Det er gått ut i fra at det er «annen bebyggelse» og trenger 50l/s.

6. NORHEIM OG SPANNE FRILUFTSLAG

Ønsker ikke at videre utvidelser skal skje bit for bit, men tas helhetlig med tanke på ulemper for lokalbefolkning og tilgangen til lokale turområder. Friluftslaget har ønske om å være med på befaringsmed representanter fra kommunen og fra Haugaland Kraft Nett.

Ang. Tiltak som minsker konsekvensene av utvidelsen:

1. Det bør før en sperrer nåværende vei ved enden av gjerde lages en god gangvei/sti fra barnehagen eller «sykkel banen» som går på vest stien av kraftlaget til den treffer stien som hører til 3 fjellturen. Ca. der det nå står en gjerde klyver. Denne stien må ikke gå langs gjerde eller i en rett linje men følge terrenget og tilstrebe en sone som gir mulighet for beplantning/avdempe virkningen av det høye gjerdet .
2. Det må lages mulighet for parkering for turgåere f eks. På høyre side før undergangen på Spannaveien.
3. Ved oppføring av bygg på området må det være et minimum av estetiske krav om de f eks at de blir pålagt å bruke jordfarger. F.eks. Bruk av blåfarge burde være en selvfølge at det ikke var lov å benytte.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering

Forelagte planforslag har en del 1 og en del 2, (BE1 og BE2). BE1 skal, dersom planforslaget blir godkjent, bli bygget ut nå. For BE2 er det ingen umiddelbare planer, men reguleres med tanke på at det sannsynligvis vil bli bruk for det de neste 30 årene. Kraftindustrien vokser, og behovet for areal til å drifte og vedlikeholde nettverket må holde tritt med behovet.

Det skal anlegges en turvei langs Spannavegen fra parkeringsplass i gjeldende reguleringsplan og deretter rundt BE1. Parkeringsplassen blir ikke berørt av planforslaget.

Kommunen har foreløpig ikke stilt krav om estetikk og bruk av farger. Generelt skal bygninger føres opp på en måte som reflekterer deres bruk, altså funksjonalitet, så en knallblå lagerhall er i utgangspunktet ikke sannsynlig blir aktuelt.

7. JOSTEIN MIKAELSEN

Er som grunneier av gnr/bnr 117/6 og 15 bekymret for vannføringen i bekken over gardsbruket. Under graving på Sandvikjorden ble bekken tilført mye slam. Dyrene har sluttet å drikke av bekken. Vil foreslå at det tas prøver av vann fra bekkefaret. Bekymret for at bekken ikke har dimensjoner til å motta overvannet. Det må tilrettelegges slik at vannkvalitet og vannføring er sikkert. Overvannet kan kanskje føres til Karmsundet?

Kommunalsjef teknisk sin vurdering

Det vil ikke tillates mer vann til bekken enn det som går i bekken i dag.

Kommunen må kanskje vurdere nærmere i høringsperioden om det vil være nødvendig med tiltak under anleggsperioden for å stanse slam og silt fra å følge bekken ned i Aksnesvassdraget, og hva som eventuelt er det beste tiltaket.

Vedlegg:

R5111-plankart

Planbestemmelser

Planbeskrivelse

ROS

Skisse til teknisk plan - notat

Skisse til teknisk plan - kart

Grunnboringsprøver. KS 002

Masserapport_09092020

Situasjonsplan_09092020

Tverrprofiler_09092020

3D-01 PERSPEKTIV FRA NORD-ØST

3D-02 PERSPEKTIV FRA SØR-VEST

A01-21 SITUASJONSPLAN

A10-31 PLAN 1 ETG

A20-31 SNITT A-A OG B-B

Uttalelse fra Direktoratet for mineralforvaltning

Uttalelse fra Statsforvalteren i Rogaland

Merknad fra Statens vegvesen

Uttalelse fra Haugaland brann og redning IKS

HBR - TILRETTELEGGING FOR REDNINGS- OG SLOKKEINNSATSER

Vedrørende oppstartsvarsel

Merknad fra Jostein Mikalsen

Merknad fra Norheim og Spanne friluftslag



Saksbehandler: Elin Davidsen

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
079/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	15.06.2021

Samlesak for referatsaker

Underliggende saker:

003/21, Referat og relevante vedlegg fra møte i Haugaland vannområdeutvalg 25. mars - referatsak i Hovedutvalg teknisk og miljø



Saksbehandler: Elin Davidsen

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
080/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	15.06.2021

Samlesak for spørsmål