



Innkalling

Utvalg:	Hovedutvalg teknisk og miljø
Møtested:	Formannskapssalen
Dato:	24.08.2021
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 83/21 - Vedtak i klagesak - Tiltak i tilknytning til fritidsbolig - gnr. 110 bnr. 79 - Fosnavegen 641.
Oppmøte ved Fosnavegen 641 innenfor tidsrommet kl. 15.10 – 15.30.**

Sak 92/21 - 2121 - Haugegården - plansak for begrenset ettersyn.

Oppmøte ved Åkravegen 218 - innenfor tidsrommet kl 16.00-16.20.

Saksliste

Sak nr.	Sakstittel
081/21	Kommunale torg og plasser - utleieregulativ
082/21	4081 - Rødklev, Visnes - sluttbehandling
083/21	Vedtak i klagesak - Tiltak i tilknytning til fritidsbolig - gnr. 110 bnr. 79 - Fosnavegen 641
084/21	Vedtak i klagesak - Søknad om dispensasjon - gnr. 110 bnr. 82 - Rossavikvegen 120
085/21	Vedtak i klagesak - Nybygg - gnr. 147 bnr. 716 - Moksheim
086/21	Vedtak i klagesak - Tilbygg og bruksendring fra lager/kontor til fritidsbolig - gnr. 15 bnr. 2238 - Sjøenvegen
087/21	Vedtak i klagesak - Nybygg naust - gnr. 70, bnr. 69 - Revurvegen 13
088/21	Vedtak i klagesak - Etablering av brygge og flytebrygge - gnr. 106 bnr. 3 - Fosnanes
089/21	Vedtak i klagesak - Nybygg enebolig med garasje - gnr. 85 bnr. 39 - Kong Augvalds veg 20
090/21	Gnr. 142 bnr. 28 - Hålandsvegen, Dispensasjon - fradeling bolighus nr. 2

091/21	Gnr. 25 bnr. 55 - Sollivegen, Klagebehandling - avslag dispensasjon (deling av eiendom)
092/21	2121 - Haugegården - plansak for begrenset ettersyn
093/21	5053 - Vestre Haugen - plansak for offentlig ettersyn
094/21	3049 - Bygnes Hageby - plansak for offentlig ettersyn
095/21	1016 - Steiningsholmen vest - plansak for offentlig ettersyn
096/21	2119 - Naust på Stongvegen15/30 - plansak for offentlig ettersyn
097/21	2024-7 - Håstø, endring - vedtak klage
098/21	5108 - Dovamyrr og Skogvegen - sluttbehandling
099/21	5079-3 - Spannadalen, endring - plansak for offentlig ettersyn
100/21	359-6 - Melstokke, endring - vedtak klage
101/21	4089 - Ny landfallstunnel Statpipe Kalstø - plansak for offentlig ettersyn
102/21	Samlesak for spørsmål

Karmøy, 13.08.2021

Rune Midtun
leder

**Saksbehandler:** Hilde Pettersen**Kommunedirektør/rådmann:** Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
081/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	24.08.2021
	Eldrerådet	
	Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne	
	Karmøy ungdomsråd	
	Hovedutvalg administrasjon	
	Hovedutvalg helse og omsorg	
	Hovedutvalg oppvekst og kultur	
	Formannskapet	
	Kommunestyret	

Kommunale torg og plasser - utleieregulativ

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Kommunestyret vedtar utleieregulativ for kommunale torg og parker slik det fremgår av saksfremlegget. Utleieregulativet med leiepriser trer i kraft fra budsjettåret 2022.

Saksutredning

Sammendrag:

Byer har mange kjennetegn, men kanskje ett av de viktigste er blandingen mellom offentlig og private rom og bygg. Det er ingen som eier byene våre – de eies av oss. Vi har alle lov til å oppholde oss i byen. Byer skal romme unge og eldre, fattig og rik, de som bor der og dem som er på besøk – byer er og må være inkluderende. Derfor skal ikke offentlige byrom privatiseres, de må forvaltes av det offentlige.

Mange norske bysentrum har opplevd at pulsen og bylivet forsvant. Etablering av handel, bolig og kontorarbeidsplasser på utsiden av bykjernene har før til at de historiske sentrumsområdene mistet mye av sin funksjon. Men i møte med vår tids største utfordringer, være seg klima, bærekraftig næringsutvikling, ensomhet, folkehelse – innehar byene våre likevel et stort potensial. Derfor har forventningen om byutvikling og fortetting blitt en del av statens retningslinjer for en bærekraftig utvikling av norske kommuner.

En ufravikelig regel er at folk trekker folk – lite er så skummelt som en tom by. Karmøy kommune ønsker å stimulere til at byens offentlige rom kan fylles med liv, aktivitet, arrangementer, handel,

konserter osv. Det offentlige vil anerkjenne og heie frem initiativ som bor i innbyggerne, frivilligheten og entreprenørene.

Likebehandlingsprinsippet står som en klar rettesnor i offentlig forvaltning, og kommunen må ha et reglement for utlån av kommunal grunn, torg og parker. Reglementet gir en oversikt over hvilke områder som er tilgjengelige for utlån til arrangementer. Reglementet gir også en oversikt over hvilke krav kommunen setter til leietaker i forhold til bruk av området. Områdene som er tilgjengelige for utlån er i sentrum av Kopervik, Åkrehamn og Skudeneshavn. Dette er torg, parker og større parkeringsplasser.

Reglementet har ikke tidligere vært politisk vedtatt. Saken ble lagt frem for politisk behandling i FSK i møte den 27.01.2020. Saken ble vedtatt trukket.

Rådmannen tolket signalene fra møtet i formannskapet at det ikke var ønskelig å ta leie fra festivaler og at saken derav ble sendt tilbake til administrasjonen. Rådmannen mener det er viktig å ha et fastsatt reglement som kommunen og leietakere kan forholde seg til. Rådmannen ønsker samtidig å få en politisk avklaring på hvorvidt kommunen kun skal drive med utlån eller ta leie for disponering av kommunal grunn.

Uavhengig av om det tas leie eller ikke, mener rådmannen at kommunen bør stille noen krav til den aktiviteten som skal foregå. Kommunen forventer blant annet at aktørene kan vise til minst ett bærekraftstiltak i søknaden. Eksempler på dette kan være: miljøvennlig emballasje og bestikk, kortreist mat, inkludering og mangfold, sosial bærekraft, ungt entreprenørskap, gjenbruk og sirkulær økonomi – det er bare fantasien som setter grenser for aktørene.

Tillatelsene etter dette reglementet gis på vegne av kommunen som grunneier. Aktuelle leietakere må imidlertid selv søke tillatelse fra politiet, mattilsynet, brannvesenet eller andre dersom arrangementet krever tillatelse fra flere (etter annet lovverk), men kommunen skal være behjelpelig med å veilede den enkelte aktør slik at de kan oppfylle de nødvendige kravene.

Bakgrunn for saken

Reglement

Formålet med selve reglementet, med og uten fastsatte leiesatser, er å kunne tilrettelegge for et variert aktivitetstilbud for befolkningen i kommunale parker og byrom. Samtidig skal det sikre at aktivitetene ikke medfører betydelig sjenanse, skade eller hindringer for fotgjengere, utrykningskjøretøy, renhold, naboer eller annen fast virksomhet. Det er også et mål å behandle alle likt og forutsigbart slik at de som søker vet at arealene er reservert etter søknad.

Hjemmel til fastsetting av leie

Kommunen har rådigheten over kommunal grunn som grunneier. Kommunen har også rådighet over offentlige veger og vegområder som defineres som kommunale selv om eiendommen/matrikkelen ikke er eid av kommunen. Denne rådigheten som grunneier gir kommunen rett til for eksempel å leie ut kommunal grunn til ulike private formål som for eks. salg, uteservering, arrangementer av forskjellig art.

Som eier og rådighetshaver over kommunal grunn kan kommunen på et privatrettslig grunnlag og ut fra langvarig praksis, leie ut grunn etter rimelige satser basert på ulemper som utleievirksomheten påvirker kommunens drift og vedlikehold.

Konsekvenser

FNs bærekraftsmål

Reglementet anses å ha positiv innvirkninger på bærekraftmålet. Torghandel har tradisjon for å tilby lokalprodusert mat i nærmiljøet / sentrum. Dette bidrar til redusert transportbehov ved at matvarer tilbys i bysentrum. Kommunen ønsker å være en tilrettelegger for økt satsing på torghandel basert på lokalproduserte produkter og samtidig styrke sentrum som aktiv og sosial møteplass for kommunens innbyggere.

Det er tatt med et eget punkt i reglementet der søker må opplyse om hvordan FN's bærekraftsmål blir ivarettatt under arrangementet. Videre er det tatt med et punkt om avfallshåndtering, samt at boder mm ikke plasseres i konflikt med sykkelparkering og sentrale gangpassasjer.

Økonomiske konsekvenser

Selve reglementet medfører ikke økonomiske konsekvenser utover det som inngår i ordinær saksbehandling.

Når det gjelder vilkår om fastlegging av leiesatser for torghandel mm, er denne foreslått fastlagt med en relativ beskjedne sum. Det er vanskelig å anslå forventet inntekt. Dersom totalt 10 stk torghandlere (3000,- pr år) ønsker fast plass i de ulike sentrumstorgene vil dette utgjøre 30 000,-. Erfaringsmessig har det vært få øvrige kommersielle aktører utover festivalene. Den totale årlige inntekten vil derfor antas å ligge på ca kr. 30 000,-.

Vurdering:

Det å ha et fastlagt reglement som beskriver hvilke lokaliteter som er tilgjengelige for arrangement og hvilke vilkår partene har å forholde seg etter er viktig for likhetsbehandling og ivaretagelse av kommunale uterom. Reglementet gir opplysninger om krav til innhold i søknaden, på hvilket grunnlag tillatelsen er gitt og andre instanser som leietaker må forholde seg etter.

Kommersielle vs ikke kommersielle arrangement.

Når det gjelder fastlegging av leiebeløp har rådmannen valgt å skille mellom kommersielle og ikke-kommersielle arrangement. Med kommersielle arrangement menes arrangementer som tar betalt for å delta i en aktivitet eller inngangspenger av publikum for å delta. Etter rådmannens mening er det ikke ønskelig å ta betalt fra arrangører som ikke har en kommersiell hensikt. Det være seg 17.mai komiteer, skoleklasser som skal ha avslutningsfester, mm.

Framleie:

Det gis tillatelse til framleie av kommunal grunn. Framleie betyr at et lag eller forening som leier av kommunen kan ta leie av andre igjen for bodplass og /eller parkering. Det forutsettes at områdene er omsøkt av arrangør. Leien fastsettes da som kommersielle arrangement i kategorien «andre områder». Her kan til eksempel sentrumsforeningene bestille arealene de ønsker mot fastsatt leie og leie det videre til salgsboder og næringsaktører.

Leiepris:

Prisen for å leie et område (torg) foreslås settes til kr 1000,- (opp-og nedrigging)/ 4000,- pr døgn for kommersielle arrangement. Prisen er lik for alle sentrumsområdene. Festivaler er unntatt fra å betale leie. For å bli definert som festival må en ha oppfylt kravene til å kunne få festivalstøtte fra Karmøy kommune. Fastsatte «Retningslinjer for tilskudd til frivillige organisasjoner, stipend og priser innen kulturfeltet i Karmøy kommune», jf punkt om «Tilskudd til festivaler» må være oppfylt. .

For torgsalg er prisen satt til 300 kr/mnd og 3000 kr/år. Dette vil da gjelde gågater og sentrumsgater, samt definerte torg. Standplasser kan lånes av lag og foreninger til humanitært eller annet ideelt formål. Standplasser for politiske partier vil også kunne disponeres uten leie.

Søknad:

Det er utarbeidet egne søknadskjema som skal benyttes. Søknader behandles fortløpende. Tilsagn på disponering av offentlig grunn gis etter «første mann til mølla» prinsippet. Årlige eller faste festivaler gis imidlertid prioritet.

Rådmannens kommentarer:

Det er viktig å ha et fastlagt reglement som kommunen kan henvise til ved søknader om disponering av offentlige parker og torg. Rådmannen foreslår derfor at reglementet kan vedtas og tas i bruk i saksbehandlingen for utleie. Innføring av leie på et tilbud som ikke tidligere har kostet noe, vil alltid kunne bli møtt med en viss motstand. Beløpene er etter rådmannens vurdering ikke høyere enn at leien kan dekkes inn via salg /aktivitet som tilbys. Kommersielle aktører bør ikke uten kostnad disponere arealer da de kan være i konkurranse med annen lokal virksomhet.

Kommunen ønsker å bidra til et bredt og variert kulturtilbud i sentrumsområdene. Dette gjøres ved å tilby grunn. For å dekke kostnadene til saksbehandling og samtidig kompensere for andre ulemper forbundet med bruk av offentlig areal, er det ønskelig nå å ta leie for dette. Leie for disponering av grunn til festivaler mm har lenge vært vanlig praksis i de fleste bykommuner. Karmøy er således ikke i noe særstilling. Karmøy har helst drøyd muligheten til å fastsette leie sammenlignet med andre kommuner. Det understrekes at leie for festivaler fortsatt vil være gratis.

Vedlegg:

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

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
082/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	24.08.2021
	Kommunestyret	

4081 - Rødklev, Visnes - sluttbehandling

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Kommunestyret vedtar detaljregulering 4081 for Rødklev, Visnes med tilhørende reguleringsbestemmelser (vist på kart sist datert 24.08.021), jf. plan- og bygningslovens § 12-12.
2. Planen kunngjøres og grunneiere og rettighetshavere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-12.

Saksutredning

Petter J. Rasmussen AS har på vegne av Olas Bil Eiendom AS utarbeidet forslag til detaljreguleringsplan 4081 for Rødklev, Visnes.

Bakgrunnen for planarbeidet er å tilrettelegge 2,9 da fra eiendom 79/7 til industriareal, etter avtale mellom hjemmelshaverne. Industriarealet skal etterpå overføres til eiendom gnr/bnr 79/154. Samtidig skal Olas Bil Eiendom AS overføre sin eiendom 79/18 på 8,4 da til hjemmelshaver av 79/7, til jordbruksformål. Olas Bil AS har behov for større areal for sin virksomhet, og eier av 79/7 ønsker et mer effektivt areal for sin jordbruksdrift. Innlemming av 79/18 i 79/7 er ønskelig for å forbedre forholdet for jordbruksdriften. 79/18 er i dag en eiendom som ligger omringet av 79/7.

Behov for utvidelse av industriområdet skyldes delvis volumøkning ved økt aktivitet med gjenvinning av campingvogner, og dels generelt behov for større arealer til sortering, organisering, oppbevaring av gjenvunnet material, samt lagerbygg for deler til gjenbruk. Det ønskes også å tilrettelegge for mulig gjenvinning av andre produktgrupper.

Overordna planer:

Planforslaget omfatter arealer som i kommuneplanen er vist til industriområde og LNF – områder. LNF – området er ca. 2,9 da stort. Tiltakshaver argumenterer med at arealet går som en kile inn i industriarealet. Det blir ikke brukt til jordbruksformål slik det ligger og et makebytte mellom grunneierne kan forbedre forholdene både for jordbruk og industrivirksomheten. Det er ingen åpenbare grunner for at grensen til industriområdet er trukket slik utover at formålet følger dagens eiendomsgrenser.

Ca. 2,2 da av området på 2,9 da består av innmarksbeite i henhold til markslagskartet. Resten er åpen fastmark.

I henhold til regional plan for areal og transport på Haugalandet (2017), skal virksomheter med lav arbeidsplass- og besøksintensitet, lav persontransport og høyere varetransport lokaliseres utenfor/i ytterkant av tettsteder og langs hovedvegnettet.

Olas Bil AS er ikke i utgangspunktet en besøksbedrift, men har tilbud om selvplukk. Det anslås i planbeskrivelsen at det kommer om lag 20 personer på selvplukk per arbeidsdag. Bedriften har 12 fast ansatte og 3 deltidsansatte. Virksomheten er arealkrevende, siden den trenger store arealer til lagring av vrak/skrappmetall og deler.

Eksisterende forhold:**Reguleringsplan:**

Det er ingen tilgrensende reguleringsplaner. Området er ikke tidligere detaljregulert.

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

Vann: Offentlig vann i Visnesvegen.

Avløp: Offentlig avløp i Visnesvegen.

Overvann: Til Nordre Visnesvatnet.

Brannvann: Ikke brannvannsdekning.

Annet (eksisterende bebyggelse mv.):

Eksisterende bebyggelse i området består av en blanding av bygninger fra den nedlagte gruvedriften, samt noen nyere bygg. Bygningene blir brukt til ekspedisjonsbygg, lagerbygg, spesialbygg for virksomheten mm. Skjerpete miljøbestemmelser innebærer at større deler av virksomheten må utføres under tak/ i bygningsmasse. Dette skal både forbedre arbeidsmiljøet og redusere utslippsrisiko.

Planforslaget:

Planforslaget, utenom vei, omfatter et areal på ca. 35 da. Den foreslåtte arealdisponeringen er i hovedtrekkene annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg – metallgjenvinning og kjørevei. Dette inkluderer dagens industriareal, samt det arealet en ønsker å legge til det eksisterende industriarealet på 5,1 da. Av dette er 2,9 da vist som LNF – areal i kommuneplanen. Det resterende arealet er industri i kommuneplanen.

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

Vann og avløp vil benytte samme tilkobling til offentlig nett som i dag.

Det forutsettes at forurenset overflatevann (vil bli fra utvidet område) føres inn til bensin/oljeutskiller.

Området har ikke branndekning utover mulighet for pumping fra Visnesvatnet og tjernet ovenfor området. Nærmeste kum er ca. 350 meter fra bygningene på Olas Bil. Vedlagt er skisse til VA – plan

som viser planlagt etablering av brannvannsledning fra Visnesvegen og overvannsledning til Nordre Visnesvatn. Se også planbeskrivelsen 4.34 Vann og avløp (brannvern, vann og avløp, overvannshåndtering).

Barn og unge:

Planområdet har lang historie som industriområde, også før Olas Bil AS etablerte seg på eiendommen. Området er innegjerdet av sikkerhetshensyn. Det er ikke og har ikke vært brukt av barn til lek eller aktivitet. En utvidelse på 5 da tilliggende det eksisterende industriområdet anses ikke å ha konsekvenser for barn og unge.

Folkehelse:

Planområdet er for det meste et etablert industriområde. Det antas at det ikke har nevneverdige konsekvenser for folkehelsen om dette detaljreguleres og utvides med 5 da.

TEK17 vil gjelde for universell utforming og tilgang til resepsjonsbygning etc.

Naturmangfold:

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

Naturforvalter har ikke pekt på spesielle forhold som må ivaretas, utenom at sprenging må skje utenom hekketiden til hubro. Dette er innarbeidet i planbestemmelsene.

Andre forhold:

Gruveinnganger vises med H570 for kulturminner i tillegg til H190 for aktsomhet, etter forespørsel fra kulturminnemyndighetene. Gruveinngangene er del av kulturmiljøet rundt bygningene som står igjen etter gruvedriften og er vesentlige for forståelsen av området.

Økonomiske konsekvenser:

Det er bare private arealer i planforslaget. Kommunen skal ikke overta arealer for drift eller vedlikehold.

Saksbehandling:

Forslag til reguleringsplan ble behandlet av hovedutvalg teknisk og miljø 1.gang i møte den 18.02.20. – sak 17/20, og følgende vedtak ble fattet:

Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1. gangsbehandling at forslag til detaljreguleringsplan 4081 for Rødklev, Visnes – 79/154, datert 18.02.20, 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 05.03.20-16.04.20.

Følgende uttalelser er kommet inn etter offentlig ettersyn:

A: Offentlige myndigheter

- | | |
|--|----------|
| 1. Rogaland fylkeskommune, fylkesrådmannen | 30.04.20 |
| 2. Fylkesmannen i Rogaland | 05.03.20 |
| 3. Statens vegvesen, region Vest | 16.04.20 |
| 4. Mattilsynet | 12.03.20 |
| 5. Direktoratet for mineralforvaltning | 16.04.20 |

6. Haugaland brann og redning IKS... 06.04.20
7. Avinor 17.03.20

B: Private og organisasjoner

Ingen private uttalelser.

De innkomne uttalelsene er vurdert og vedlagt.

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

Lenke til tidligere behandlinger:

<https://www.karmoy.kommune.no/moteplan/sak/181223/>

Behandling av innsigelser:

For å imøtekomme innsigelse fra Statsforvaltaren og Fylkesrådmannen, er det gjort endringer i planforslaget. Under er en oppsummering av endringer, fordelt på de ulike plandokumentene:

I plankart:

6. Formålet endres fra industri til annen særskilt bebyggelse og anlegg – metallgjenvinning
7. Det er lagt inn hensynsone H570 over gruvesjaktene.
8. Det er lagt inn maks. kotehøyder for skjæringskant i nord
9. BYA er redusert til 50 %.
10. Det er lagt inn bestemmelsesområder:
 1. Bestemmelsesområde #1-1 utforming: tillater maks byggehøyde 15 meter over planert terreng. Utenfor bestemmelsesområdet tillates 8 meter gesims over gjennomsnittlig planert terreng.
 2. Bestemmelsesområde #4-1 og #4-2 funksjons- og kvalitetskrav: #4-1 legger føringer for utforming av skjæringskant. #4-2 legger opp til bevaring av høyden innenfor bestemmelsesområdet slik at denne skjærmer anlegget mot bebyggelsen på Visnes.

I planbestemmelser:

- Formålet med planarbeidet er spesifisert
- Det er satt en maks. grense på 15 000 BRA
- Det er lagt inn hvordan overgangen mellom nytt og eksisterende terreng i nord skal avsluttes.
- Sammen med teknisk plan skal det ligge ved et komplett ledningskartverk
- Det er spesifisert hva slags objekter som gjenvinnes ved anlegget
- Det er lagt inn bestemmelser om frisiktsoner
- Det er lagt inn rekkefølgekrav om brannvannsdekning

I planbeskrivelse:

- Det er lagt inn en vurdering av landskap

2. gangsbehandling:

Forslag til reguleringsplan ble behandlet delegert av plan og byggesakssjef 2.gang den 25.03.21. – sak 350/21, og følgende vedtak ble fattet:

1. I samsvar med gjeldende delegasjonsreglement har sektor areal og byggesak behandlet endringer i planforslaget Rødklev, Visnes – detaljreguleringsplan 4081.

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 12.04.21-25.05.21.

Følgende uttalelser er kommet inn etter offentlig ettersyn:

A: Offentlige myndigheter

- | | |
|---|----------|
| 1. Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen | 11.05.21 |
| 2. Statsforvalteren i Rogaland | 03.05.21 |
| 3. Statens vegvesen, region Vest | 20.05.21 |

B: Private og organisasjoner

- | | |
|------------|----------|
| 11. Avinor | 21.04.21 |
| 1. | |

De innkomne uttalelsene er vurdert og vedlagt.

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

Rådmannen sin vurdering:

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

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

Rådmannens konkrete vurdering av planen er at planen følger opp hensyn til omkringliggende bebyggelse, de historiske verdiene i området og legger til rette for fremtidig bruk av området.

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 24.08.21, godkjennes.

Vibeke Vikse Johnsen

24.08.2021

a.

SAMMENDRAG AV UTTALELSER, SAMT ADMINISTRATIV VURDERING

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

Merknader til 1. gangs utlegging til ettersyn:

1. ROGALAND FYLKESKOMMUNE - FYLKESRÅDMANNEN

Fylkesrådmannen fremmet **innsigelse** til planforslaget.

Innsigelsen er knyttet til bruken av arealet. ATP – Haugalandet gir føringer for hva slags næringsvirksomhet som kan tillates i ulike kategorier basert på størrelse, utforming, sentralitet, nærhet til befolkning og tilgjengelighet til ulike transportmidler. Ny næringsvirksomhet på Rødkleiv bør ha lav arbeidsplass- og/eller besøksintensitet, jfr næringskategori 4.

Fylkesrådmannen mener at planen ikke i tilstrekkelig grad fastsetter arealbruk for området i henhold til ATP – Haugalandet.

Parkering:

ATP – Haugalandet fastsetter parkeringsdekning for de ulike næringskategoriene.

Parkeringsdekning for bil er for næringskategori 4 satt til maksimalt 0,5 parkeringsplasser pr. 100 m2 BRA. Krav til sykkel er minimum 3 plasser pr. 100 m2 BRA. Fylkesrådmannen fremmer innsigelse til at planen ikke har fastsatt parkeringsdekning for bil og sykkel i tråd med føringene i ATP – Haugalandet.

Uttak av masser – konsekvenser for landskap, natur og landbruk:

Området er tenkt utvidet noe mot nord. I planbeskrivelsen er det vist at allerede tillatt og uttatt planeringshøyde har gitt en skjøringshøyde på ca. 15 meter. Fylkesrådmannen gir faglig råd om at det blir satt en maksimal grense for høyde på endelig skjæring. Denne bør være vesentlig lavere enn 15 meter. Avslutning mot nord bør også gis en god landskapstilpasning.

Nyere tids kulturminner:

Fylkesrådmannen gir faglig råd om at gruvedgangene også blir vist med hensynssone H570 i tillegg til H190 2-3.

Samferdsel:

Fv. 847 sitt nye vegnummer er fv. 4818. Vi ber om at det nye vegnummeret innarbeides i plandokumentene. Alle tiltak i tilknytning til fv. 4881 skal gis en teknisk utforming iht. krav stilt i gjeldende håndbok N100 – veg og gateutforming.

Fylkesrådmannen ber videre om at følgende tas inn i reguleringsbestemmelsene:

- «I områdene regulert til frisiktsoner skal det være fri sikt innenfor en høyde fra 0,5 meter over tilstøtende vegbaner.
- Vi ber om at reguleringsbestemmelse § 4.1 avsnitt 4 endres til: *«tilknytningen skal ha teknisk plan utformet i samsvar med R700, og skal oversendes vegmyndigheten for gjennomsyn»*

Forslagstillers vurdering:

Forslagstiller foreslår endringer i plankart og planbestemmelser for å imøtekomme innsigelsen knyttet til arealbruk.

Areal og byggesakssjef sin vurdering:

Det er gjort endringer i planforslaget for å imøtekomme innsigelsen. Se saksfremlegget for detaljer om endringene.

2. FYLKESMANNEN I ROGALAND

Regionalplan for areal og transport på Haugalandet

Industriområdet på Rødklev faller inn under næringskategori 4, virksomheter med lav arbeidsplass- og besøksintensitet.

§ 3.1 i planbestemmelsene i planforslaget åpner for at området kan nyttes til lettere industri og lager med tilhørende kontorer. Denne bestemmelsen fastsetter ikke i tilstrekkelig grad

arealbruken for området, og gir ingen sikkerhet for at det blir lagt til rette for virksomheter med lavere arbeidsplass- og/eller besøksintensitet.

ATP – Haugalandet har også føringer for parkering for bil og sykkel for næringskategori 4. Planforslagets bestemmelse § 2.7.2 legger opp til en biloppstillingsplass og en sykkelparkeringsplass per ansatt (per skift). Dette er ikke i tråd med parkeringsnormen i ATP – Haugalandet, hvor parkeringsdekningen for bil skal være maks 0,5 pr. 100 m² BRA og for sykkel minimum 3 pr. 100 m² BRA.

Klargjøring av reguleringsformål

I reguleringsplanveileder fra kommunal- og moderniseringsdepartementet heter det i avsnitt 4.1.9 at «I industri inngår ikke avfallsanlegg. For slike anlegg brukes underformål til hovedformålene andre typer bebyggelse og anlegg».

Det må også komme frem av planen hvilke avfallsfraksjoner som det er planlagt å ta inn utenom kasserte kjøretøy. Slik planen nå foreligger er det diffust hva som er planlagt aktivitet innenfor anlegget.

Landbruk

Planforslaget fører til en overføring av et LNF – område på 3 da til tilgrensende industrieiendom. Området er registrert som innmarksbeite i AR5, men blir ikke brukt til jordbruksformål i dag. Fylkesmannen har ingen videre merknader til omdisponeringen, da foreslåtte makebytte skal forbedre forholdene både for jordbruket og industrivirksomheten i området.

Landskap

Planområdet ligger som en øy i LNF – området, og det derfor viktig at området for en god landskapstilpasning for at det skal gli mest mulig inn i landskapet. Planforslaget mangler en tilstrekkelig vurdering av landskapsvirkningen planforslaget vil få. Dette er uheldig.

Fylkesmannen gir faglig råd om at det settes en maksimal grense for høyden på den endelige skjæringen. Denne høyden bør gjøres vesentlig lavere enn 15 meter og basere seg på en landskapsvurdering. Dette bør forankres i planbestemmelsene.

Massedeponeringsplan

Fylkesmannen gir faglig råd om at det lages en massedeponeringsplan for massene. I planen må det fremgå hvilke typer masse (type bergart eller type løsmasse) og hvor massene skal disponeres. Krav om massedeponeringsplan må sikres i reguleringsbestemmelsene.

Forurensning

Fylkesmannen gir faglig råd om at det lages et fullstendig ledningskartverk som viser alle overvannsledninger, spillvannsledninger og oljeutskillere. Ledningskartet må også vise hvilke områder som er asfaltert og hvor det er betongdekke og grusdekke.

I utgangspunktet krever fylkesmannen at oljeutskillere skal være koblet til offentlig spillvannsledning. Dersom oljeutskillere skal være koblet til overvannsnett må dette begrunnes i om den aktuelle vannforekomsten kan ta imot slikt vann uten at dette går utover vannkvaliteten.

Fylkesmannen gir faglig råd om at det tas inn i bestemmelsene at ved graving i forurenset grunn gjelder reglene i forurensningsforskriften kapittel 2. Dette betyr at det må utarbeides en tiltaksplan som må godkjennes av kommunen.

Natur

Det fremgår ikke om innhentet uttale er bygger på en kartlegging av området og hvem som eventuelt har utført en slik kartlegging. Ut i fra dette kan det virke som om kommunen baserer seg på et for svakt faggrunnlag etter naturmangfoldloven § 8. Den utlagte naturtypen er ikke bare lyng og lyngarter, det er hele økosystem og hvordan det er utviklet gjennom styrt beite og brenning. En engangs utplanting/tilsåing er derfor ikke et avbøtende tiltak i seg selv.

Planområdet i vest, sør og øst grenser til den utvalgte naturtypen kystlynghei. Fylkesmannen forutsetter at denne naturtypen ikke blir negativt påvirket av planen.

Fylkesmannen har faglig råd om at perioden hvor det ikke kan foregå sprengingsarbeid utvides til perioden 1. februar til 1. juli. Denne perioden bør gjelde all type sprenging.

Det er i planbestemmelser § 2.4 sagt at eksisterende lyngvegetasjon skal reetableres på/inntil skjæringstoppen. Fylkesmannen anbefaler at dette gjøres som en naturlig revegetering.

Samfunnssikkerhet

Fylkesmannen gir faglig råd om at det stilles rekkefølgekrav i bestemmelsene om brannvannsdekning og at brannvesenet gir en uttale om dette. Videre må ROS – analysen punkt 2.23.2 oppdateres og eventuelle forslag på konkretiseres i bestemmelsene.

Areal – og byggesakssjef sin vurdering:

Det er gjort endringer i plankart og planbestemmelser for å imøtekomme innsigelse og merknad fra Statsforvalteren.

3. DIREKTORATET FOR MINERALFORVALTNING

To gamle gruveinnganger er angitt som hensynssone H190_2 – 3. i planbestemmelse § 5.3 tilhørende hensynssonen angis det en radius med 5 m fra senter gruvnedgang hvor det ikke tillates tiltak som planering eller bygging. Av kommunens saksfremlegg går det fram at det ikke er gruveganger i det areal som skal planeres.

DMF har ingen merknader når det gjelder størrelsen på de avsatte hensynssonene H190_2-3. Vi gjør oppmerksom på at gruveganger kan påtreffes ved terrenginngrep i området, og det må tas høyde for at gamle gruveganger ikke nødvendigvis er nøyaktig kartlagt.

Det planlegges for uttak av om lag 50 000m³ masser for å opparbeide regulert industritomt. Med bakgrunn i plandokumentene er det vår vurdering at uttaket ikke omfattes av mineralloven, da dette tilsier at uttaket hovedsakelig er som del av annen utnyttelse av grunnen, jf. mineralloven § 3 annet ledd. Dette forutsetter imidlertid at det ikke gjøres større uttak enn nødvendig for realisering av arealformålet.

DMF har ikke øvrige merknader til detaljreguleringsplan for Rødklev, Visnes.

Areal og byggesakssjef sin vurdering:

Ingen ytterligere vurderinger.

4. STATENS VEGVESEN

Statens vegvesen har i brev av 17.10.18 kommet med merknader til planen (oppstartsvarsel). Dette er nå ivare tatt i planbestemmelsene §§ 4 og 6.

Ved planområdet er det fylkesveg 847. Statens vegvesen legger til grunn at drøftinger og avklaringer knyttet til trafikksikkerhet og framkommelighet på denne veien skjer i dialog med aktuell vegmyndighet – Rogaland fylkeskommune.

Areal og byggesakssjef sin vurdering:

Ingen ytterligere kommentar.

5. HAUGALAND BRANN OG REDNING IKS

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

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

Vi ber om at brannvann blir spesifisert i pkt. 2.7.1.

Areal og byggesakssjef sin vurdering:

Det er lagt til et eget rekkefølgekrav angående brannvannsdekning.

6. AVINOR

Avinor har tidligere uttalt seg til oppstart av planarbeidet. Høydebegrensinger kote 33,4 vil ikke være i konflikt med horisontalflaten som er en høyderestriksjonsflate i restriksjonsplanen for Haugesund lufthavn.

Krav med hensyn til radiotekniske vurderinger for å ivareta flynavigasjonsanleggene er innarbeidet i § 2.2.

Avinor har ingen ytterligere merknader i forbindelse med offentlig ettersyn av detaljreguleringsplanen.

Areal og byggesakssjef sin vurdering:

Ingen ytterligere merknader.

7. MATTILSYNET

Mattilsynet har ingen kommentarer til saken på dette nivået i planprosessen.

Areal og byggesakssjef sin vurdering:

Ingen ytterligere merknader.

Merknader til 2. gangs utlegging til ettersyn:

1. ROGALAND FYLKESKOMMUNE - REGIONALPLANAVIDDELINGEN

I ny, revidert plan som nå er sendt på høring er det tydeliggjort hvilken type aktivitet planen åpner for. Slik bestemmelsene nå er formulert, er det ingen tvil om at det ikke blir lagt til rette for virksomheter med høy arbeidsplass og/eller besøksintensitet. Med utgangspunkt i at det ikke kan åpnes som virksomheter med høy arbeidsplass og/eller besøksintensitet har fylkesrådmannen ingen merknader til foreslått parkeringsløsning.

Med forbehold om at det blir fattet politisk vedtak i Karmøy, i tråd med nytt planforslag, anser fylkesrådmannen innsigelsen til planen som imøtekommet

Rådmannen sin vurdering:

Endringer i planforslaget er innarbeidet og legges frem for kommunestyret. Rådmannen har ingen ytterligere vurderinger.

2. **STATSFORVALTEREN I ROGALAND**

Dersom de foreslåtte endringene blir innarbeidet i endelig planvedtak, er innsigelsen vår tilstrekkelig imøtekommet og løst.

Rådmannen sin vurdering:

Endringer i planforslaget er innarbeidet og legges frem for kommunestyret. Rådmannen har ingen ytterligere vurderinger.

3. **STATENS VEGVESEN**

Statens vegvesen viser til våre merknader i brev av 16.04.20. Statens vegvesen har ikke merknader til de endringene som nå er på høring i plan 4081 i Karmøy kommune.

Rådmannen sin vurdering:

Ingen kommentar.

4. **AVINOR**

Avinor har tidligere uttalt seg til planen ved brev av 25.10.2018 til Petter J. Rasmussen AS og e-post 16.03.2020 til Karmøy kommune. Avinor har ingen ytterligere merknader i forbindelse med nytt offentlig ettersyn av detaljreguleringsplanen

Rådmannen sin vurdering:

Ingen kommentar.

Vedlegg:

Planbestemmelser

R4081-htm3

Planbeskrivelse

ROS - analyse

skisse teknisk plan

bygningsskisser

bygningsskisser 2

Uttalelse fra Statens vegvesen

Uttalelse fra Rogaland fylkeskommune etter ny høring

Innsigelse løst - nytt offentlig ettersyn av plan 4081 Rødkevisnes

Uttalelse fra Avinor



Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
069/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	15.06.2021
083/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	24.08.2021

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.

Hovedutvalg teknisk og miljø 15.06.2021:**Behandling:**

Haglands utsettelesforslag vedtatt med 8 stemmer mot 1 (MDG).

HTM- 069/21 Vedtak:

Saken utsettes for befarng.

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, leegger, 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/leveggen 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
084/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	24.08.2021

Vedtak i klagesak - Søknad om dispensasjon - gnr. 110 bnr. 82 - Rossavikvegen 120**Forslag til vedtak:**

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 671/21.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Saksutredning**Saks- og faktaopplysninger**

I delegert sak nr. 671/21 ble det gitt avslag på søknad om bruksendring fra naust til fritidsbolig. Avslaget ble gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 1-8 og 11-6, vedrørende byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen, samt arealanvendelsen i kommuneplanen (LNF-område). Avslaget ble påklaget av ansvarlig søker i brev datert 11.06.2021.

Klagen

I klagen fremkommer følgende hovedpunkter:

- «I vedtaket har Karmøy kommune lagt vekt på at hensynet til strandsonen er viktig og at dette har fått økt vern i senere tid. Kommunen er kjent med at formålet er endret fra tidligere, men legger til grunn at det er en tanke bak dette og at man ønsker at området skal ha en annen rolle enn tidligere. Endringen ble gjort ved rullering av kommuneplanen og denne vurderingen kan ikke bare tilsidesettes på grunn av tålt bruk. Kommunen ønsker at området skal ha større vern og mener en dispensasjon vil gi presedensvirkning. På denne bakgrunn finner ikke kommunen at fordelene med dispensasjon er større enn ulempene. Det vises til vedtaket i sin helhet.»

- *«Vi har forståelse for at endringer som ikke er søkt om kan være vanskelige å vurdere og at gjeldende plangrunnlag på søknadstidspunktet skal legges til grunn i denne vurderingen. Realiteten i denne saken er derimot at endringene som er utført er gjort i løpet av en lang årrekke, som går langt tilbake i tid, og hvor disse har vært så små at man ikke har vurdert dette som søknadspliktig. Vi har vist til at tiltakshaver har vært i dialog med kommunen før disse endringene ble gjort og fått bekreftelse på at de ulike tiltak ikke har vært nødvendige å søke om. Eiendommen har vært avsatt til næring/ industri i kommuneplanen helt frem til 2015 og som vi har vist til i søknaden vil nok dette være noe av grunnen til at kommunen har sett «letterere» på de ulike tiltak som har vært forespurt.»*

- *«Det er viktig å merke seg at søknaden inngis som følge av varsel fra Karmøy kommune om at bygningen og bruken er ulovlig, hvor det gis mulighet til å søke om godkjenning i ettertid. Før dette har altså ikke endringer vært å anse som søknadspliktige og følgelig heller ikke om.»*

- *«At kommunen nå ser annerledes på disse tiltakene, som følge av endret formål i kommuneplanen, mener vi er svært urimelig. For tiltakshaver oppleves dette som svært urettferdig og det er en påkjenning at det som tidligere var avklart nå blir fremstilt som en ulovlighet. Det stilles spørsmål til om det er riktig å trekke tilbake de klarsignal som er gitt på bakgrunn av at kommunen selv har funnet at området nå skal endres fra det som i en lang årrekke har vært tiltenkt som industriområde. At det ønskes en annen rolle for området, og at hensynet til strandsonen står sterkere har vi forståelse for, men man kan ikke med det «sanere» alle tidligere oppførte bygg i området.»*

- *«I en reguleringsplanprosess er det ofte vanlig med teksten: «eksisterende bebyggelse inngår i planen» og dette er for å sikre at de bygg som allerede er oppført, og har en annen bruk eller form enn den nye planen legger opp til, skal kunne videreføres. Det ville være håpløst om alle eksisterende bygg skulle måtte fjernes som følge av at en ny plan, med nye og strengere bestemmelser, blir gjeldende i et område.*
Nå er ikke kommuneplanen på samme detaljnivå som en reguleringsplan, men det ville være naturlig å ta utgangspunkt i prinsippet om at den bebyggelsen som allerede eksisterer kan videreføres selv om nytt plangrunnlag vedtas.»

- *«Det kan ikke hevdes at en bygning som har hatt samme plassering og vært i bruk siden tidlig på 1940-tallet nå fører til større press på strandsonen enn den har gjort frem til i dag. På samme måte vil ikke denne bygningen verken føre til mer privatisering eller begrense allmenhetens tilgang til friluftsområdet mer enn frem til i dag.*
Som vi har nevnt tidligere er det en tursti som går over eiendommen og denne har vært flittig brukt av allmenheten i lang tid. Omsøkt bygg har stått her hele denne tiden og verken begrenset eller hindret bruken av området.»

- *«Tiltakshaver har tvert imot vært opptatt av å legge til rette for denne turstien og har tidligere hatt villsauer for å holde gress nede og gjøre det lettere for allmennheten å ferdes. Når de ikke lenger har sauehold selv, får naboen la sine sauer beite på eiendommen.*
Det må også legges til at tiltakshaver driver søppelrydding i strandsonen og samarbeider med friluftsrådet for å få søppelet fjernet. Undertegnede var selv på befaring da flere store

sekker med søppel ble hentet med båt inne i viken.»

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Vurdering

Søknaden omfatter dispensasjon for bruksendring fra naust til fritidsbolig. Søknaden er innkommet på bakgrunn av ulovlighetsoppfølging fra kommunens side, og naustet er således allerede tatt i bruk som fritidsbolig. Eiendommen er avsatt til landbruk-, natur- og friluftsmål i kommuneplanen, og bruksendring til fritidsbolig er dermed avhengig av dispensasjon. Omsøkt bruksendring er også avhengig av dispensasjon fra plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-8, vedrørende forbud mot tiltak 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 større enn ulempene etter en samlet vurdering.

I klagen vises i hovedsak til at endringene er gjort over en årrekke, og at området er endret fra næring/industri til LNF-formål i kommuneplanen.

En gjennomgang av tidligere flyfoto viser at det har stått en bygning på eiendommen i lang tid, samt at eiendommen gradvis er endret/ytterligere bebygd. Et søk i kommunens saksbehandlingssystem viser at endringene ikke er søkt om eller godkjent. Klager fokuserer i hovedsak på at området er endret fra næring/industri i forrige kommuneplan til LNF-formål i nåværende kommuneplan. Kommunen kan ikke se at dette er vesentlig for saken, da endringene som er gjort på eiendommen heller ikke var i samsvar med formålet i forrige kommuneplan. Bruksendring fra naust til fritidsbolig ville også vært avhengig av dispensasjon fra både formål næring/industri og pbl. § 1-8 dersom det hadde vært søkt på et tidligere tidspunkt.

Klager viser videre til at det ofte i reguleringsplaner er vanlig med tekst om at eksisterende bebyggelse inngår i planen.

Kommunen viser til at det ikke er snakk om å kreve fjernet naustet som har stått på eiendommen i en årrekke. Det sentrale i denne saken er at det er foretatt en endring av naustet og bruken av bygget som ikke er godkjent. Forutsetningen at bruk av bygg skal videreføres med ny plan, eller ved endring av plan må være at bruken i utgangspunktet er lovlig. Det er ikke tilfelle her.

Det vises videre til at bygningen har stått siden 1940-tallet og ikke fører til mer privatisering i strandsonen.

Omsøkt bruksendring gjelder fra naust til fritidsbolig. Naust og fritidsboliger innebærer helt forskjellig bruk, og etter kommunens vurdering fremstår det som åpenbart at en fritidsbolig privatiserer mer enn et naust. Naust skal brukes til oppbevaring av båt og fiskeutstyr, mens en fritidsbolig innebærer varig opphold og beboelse, samt opparbeidelse av uteareal med terrasser osv. som kan virke avvisende på folk som ferdes i området.

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. 671/21 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 110, bnr. 82 - Klage på vedtak

Vedtak om avslag - Søknad om dispensasjon - gnr. 110 bnr. 82 - Rossavikvegen 120

Situasjonskart

Søknad om dispensasjon - gnr. 110 bnr. 82 - Rossavikvegen

E-post

Uttale-til-Karmøy-kommune

110.82

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

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
085/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	24.08.2021

Vedtak i klagesak - Nybygg - gnr. 147 bnr. 716 - Moksheim**Forslag til vedtak:**

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 712/21.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Saksutredning**Saks- og faktaopplysninger**

I delegert vedtak nr. 712/21 ble det gitt tillatelse til oppføring av enebolig med garasje. Vedtaket ble påklaget av nabo, gnr./bnr. 147/716.

Klagen

Klagen kan oppsummeres i følgende hovedpunkter:

- Tiltaket vil føre til dårligere solforhold i klagers hage, samt at det vil medføre innsyn.
- Klager viser til nabolovens § 2.
- Det vises til at huset bør trekkes så langt øst som mulig, at 2. etasje på nybygget trekkes mot øst, og at «hagestua» i vest sløyfes.

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Tilsvar til klage

Ansvarlig søker har kommet med tilsvaret til klagen:

- Søknad om endring er innsendt, endring medfører at tiltaket plasseres 50 cm lenger bak på tomten.

Det vises for øvrig til tilsvaret i sin helhet.

Vurdering

Oppføring av enebolig med garasje er søknadspliktig i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1 første ledd bokstav a). Eiendommen er uregulert, og er avsatt til boligområde i kommuneplanen.

I klagen vises i hovedsak til at ny bolig vil føre til dårligere solforhold, samt innsyn, og at boligen bør trekkes så langt øst som mulig.

Kommunen viser til at boligen er plassert med lovpålagt minsteavstand til nabogrense på 4 m mot klager. Tiltaket er for øvrig i samsvar med kommuneplanens bestemmelser for boligområder. Kommuneplanens bestemmelser åpner opp for utnyttelsesgrad på 40 %, og byggehøyde på 8 m. Omsøkte bolig er prosjektert med utnyttelsesgrad på 29 %, og en gesimshøyde på 6,5 m. Tiltaket kunne således vært både høyere og hatt større grunnflate enn omsøkt, og fortsatt vært i samsvar med bestemmelsene.

Kommunen ser at sol- og innsynsforholdene på klagers eiendom vil bli påvirket. Kommunen kan imidlertid ikke se at tiltaket har et større omfang enn det som er påregnelig i uregulerte boligområder. Etter at klagen kom inn, har det blitt søkt om endring av plassering, og det er gitt endringstillatelse for plassering 50 cm nordøstover. Dette imøtekommer klagers anførsel om flytting av bygg i noen grad.

Klager viser videre til naboloven § 2.

Kommunen viser til at naboloven er en sivilrettslig lov, og ligger utenfor det kommunen som plan- og bygningsmyndighet skal forvalte.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

Kommunalsjef teknisk kan ikke se at det i klagen er kommet inn nye momenter som skulle tilsi at vedtak i delegert sak nr. 712/21 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 147, bnr. 716 - Klage på vedtak

E-post

Skyggediagram

Hage sør-vest

Hage sørside 1

Hage sørside 2

Gnr. 147, bnr. 716 - Kommentar til klage

Tillatelse til tiltak - Nybygg - gnr. 147 bnr. 716 - Moksheim

Solskyggeanalyse

Situasjonsplan

Merknad til nabovarsel

Endringsvedtak - Nybygg - gnr. 147 bnr. 716 - Moksheim

Kart

Søknad om tillatelse i ett trinn, gnr. 147, bnr 716

Samtykke angående avstand

Tegning ny fasade - Terrengprofiler

Tegning ny plan

Tegning nytt snitt

147.716



Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
086/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	24.08.2021

Vedtak i klagesak - Tilbygg og bruksendring fra lager/kontor til fritidsbolig - gnr. 15 bnr. 2238 - Sjøenvegen

Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 742/21.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

I delegert sak nr. 742/21 ble det gitt avslag på søknad om bruksendring fra lager/kontor til 8 fritidsboliger. Avslaget ble påklaget i brev datert 24.06.2021.

Klagen

Klagen kan oppsummeres i følgende hovedpunkter:

· «Først og fremst fremstår det som at avsatt formål, og om det er reguleringsplanen eller kommunedelplanen som gjelder, er uklart og det virker som kommunen legger den ene eller den andre planen til grunn i argumentasjonen alt etter hva som passer. Kommunen skriver at reguleringsplanen gjelder og at omsøkt bruksendring er i strid med avsatt formål i planen. Samtidig mener de at planen ikke tar nok hensyn til allmennhetens interesser og at området må omreguleres.»

· «For få år siden ble det vedtatt ny kommunedelplan for Åkrehamn og her er Sjøenodden trukket frem som et prioritert område. Ønsket er å utnytte dette området til kombinert

bolig, næring og allmennyttig formål som vil bidra til et mer sammenhengende bysentrum enn det som er tilfelle i dag. Området er med andre ord allerede endret i henhold til ny kommunedelplan som legger mer til rette for den bruken som omsøkes her. I denne planen er det også vist til konkrete områder hvor det må utarbeides reguleringsplan før det kan gis tillatelse til søknadspliktige tiltak. Sjøenodden er ikke avmerket som et område med plankrav og det stilles spørsmål til hvorfor kommunen skal komme til en annen konklusjon nå. Man må kunne legge til grunn de føringer som er gitt og at de vurderinger som er gjort i en kommunedelplan fra 2019 skal kunne brukes som styringsverktøy. Kommunen synes heller ikke å være enig i dette.»

- «Problemstillinger rundt deltakelse i en eventuell fremtidig reguleringsplanprosess ser vi ikke at endres eller påvirkes av en bruksendring. Bygningene står der allerede i dag og er tilrettelagt for bruk som lager og kontor. Ved å opprettholde denne bruken (avslag på omsøkt bruksendring) vil det fremdeles ikke være deltakelse i fremtidige tiltak i området og spørsmålet blir hvilken bruk som er mest ønsket. I henhold til kommunedelplanen, som er vedtatt av kommunestyret, ønskes det å tilrettelegge mer for bolig og det fremstår da som lite konsekvent å nå heller ville opprettholde en bruk som er i strid med dette. Det vil også være liten hensikt i å utarbeide kommunedelplaner, og vise til planstrategier og intensjoner, om man ikke har til hensikt å følge disse.»
- «Vi kan ikke se at verken bygningene i seg selv, plasseringen helt ute på kaien eller området generelt er egnet til bruk for kontorlokaler og utviklingen viser også at dette er en utfordring. Bygningene fungerer ikke til tenkt bruk og enkelte har av den grunn endret og innredet til annen bruk for å fortsatt kunne ha nytte av bygget. Ved å opprettholde en bruk rettet mot kontor og næring risikerer man at bygninger blir stående tomme. Av erfaringer vil bygninger som ikke er i bruk bli mindre vedlikeholdt og tomme mørke vinduer midt i Åkra gir både dårlig signal og er lite attraktivt for «bybildet». Kommunen beskriver selv dette området som nærmest smørøyet av Åkrehamn og det bør da tilrettelegges for et innbydende område som inviterer til mer bruk og opphold.»
- «Ved å tilrettelegge for fritidsformål åpner man for en mer allsidig bruk, som også kan komme

allmenheten til gode. Tiltakshaver ser for seg å kunne benytte bygningene til turistformål

hvor det vil være mulighet for utleie med direkte tilgang til sjøen og områdene rundt kaien,

Øynå og Holmane helt ut til Mortholmen. Det vil i den forbindelse bli åpnet mer opp i forkant av bygningene slik at det er bedre passasje langs kaien, montert stige på kaikanten, etablert redningsbøye og generelt legge til rette for et attraktivt område som bidrar til verdiskapning. Det vil også være mulighet for leietakere å legge båt like utenfor bygningene.»

- «Bygningene er allerede etablert og må hensyntas i en fremtidig reguleringsplan, uansett

bruk. Det er etablert veg, adkomst, parkering og VA-anlegg til bygningene, men det er

mulighet og plass til å endre på dette om en fremtidig plan finner dette hensiktsmessig eller

nødvendig. Bygningene vil dermed verken hindre eller vanskeliggjøre en planprosess om bruken endres.

Det er inngått avtale med Blå Kors Åkra for leie av plass til renovasjon og snuplass, og noen

av utfordringene kommunen peker på vil dermed være løst. Tiltakshaver vil også få på plass de mangler som er fremsatt i vedtaket fra kommunen. Dette vil i hovedsak være avstandserklæringer fra naboer samt tilrettelegging og avklaring vedrørende krav til sikker høyde.»

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Vurdering

Bruksendring er søknadspliktig i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1 første ledd bokstav d). Omsøkte eiendom er omfattet av reguleringsplan nr. 2015 – Sjøenvegen med tilstøtende arealer og er regulert til kombinert formål KF-1. Formål KF-1 omfatter industri/lager/forretning/allmennyttig formål/offentlig formål. Da omsøkte bruksendring gjelder fra lager/kontor til fritidsboliger er bruksendringen avhengig av dispensasjon fra pbl. § 12-4, vedrørende formål i reguleringsplanen. Bruksendring er også avhengig av dispensasjon fra pbl. § 18-1, vedrørende opparbeidelse av regulert veg.

I klagen vises det til at avsatt formål, og om det er reguleringsplan eller kommuneplan som gjelder, er uklart.

Kommunen kan ikke se at dette er uklart. Kommunedelplan for Åkrehamn ble godkjent i 2019, og i planens

§ 1-4 er det en opplisting av reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde, og som skal gjelde foran kommunedelplanen. Plan 2015 er listet opp, og skal således gjelde foran kommunedelplanen.

Klager viser videre til at det er vedtatt ny kommunedelplan, som legger mer til rette for bruken som ønskes her.

Kommunen kan ikke se at ny kommunedelplan legger til rette for omsøkte bruksendring. Bruksendring til fritidsbolig er også i strid med formålet i kommunedelplanen. Kommunen viser til kommunedelplanens beskrivelse av området som en del av bysentrum og med stort potensiale for fortetting. Det er dermed et spørsmål om fritidsboliger er rett formål her. Kommunedelplanen åpner opp for boliger, ikke for fritidsboliger. Fritidsboliger i sentrum blir gjerne helårsboliger med dårlige utearealer og mangelfull parkering. Dersom det likevel skal godkjennes fritidsboliger i dette området,

bør det gå via en reguleringsplan, slik at forhold som

f. eks. uteareal, allmenn tilgjengelighet, parkering, atkomst osv. blir ivaretatt på en tilfredsstillende måte. Enkeltstående dispensasjoner ivaretar ikke dette i tilstrekkelig grad.

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. 742/21 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 15, bnr. 2238 - Klage på vedtak

Avslag på rammesøknad - Tilbygg og bruksendring fra lager/kontor til fritidsbolig - gnr. 15 bnr. 2238

- Sjøenvegen

Situasjonsplan

Dispensasjonssøknad

Plantegning 2. etg

Foto eksisterende bygninger

Plantegning 1. etg

Tegning fasade øst-vest

Tegning fasade nord-sør

Tegning snitt

Tegning plan-1-etasje

Tegning plan-2-etasje

15.2238



Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
087/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	24.08.2021

Vedtak i klagesak - Nybygg naust - gnr. 70, bnr. 69 - Revurvegen 13

Forslag til vedtak:

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

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

- I delegert sak nr. 157/21 ble det gitt avslag på søknad om naust med terrengmur. Avslaget ble hjemlet i plan-og bygningsloven § 11-6, vedrørende arealformål, samt kommuneplanens

bestemmelse pkt. 8.1, vedrørende byggeforbud nærmere sjø enn 50 m i uregulerte boligområder.

- Vedtaket ble påklaget av søker, i brev datert 08.03.21.
- På møte i hovedutvalg teknisk og miljø den 18.05.2021 ble saken utsatt for befarung.
- Befaring ble avholdt på HTM-møte den 15.05.2021, og det ble fattet følgende vedtak, sak nr. 66/21:

«Etter en samlet vurdering og befarung vedtar HTM at det anbefales å gi dispensasjon fra PBLs § 11-6 etter medhold samme lovs § 19-2. Det gies også dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse 8-1 A.

Begrunnelse for dispensasjonen.

Grunnen for omsøkte naust er en fylling i sjøen, som ble anlagt på 70/4, da husene i Revurveien 13 og 15 ble bygget. Utfylling tillatt av kommunen. Ca. 25-år siden.

Omsøkte areal for naust, sammen med ovenforliggende bolig utgjør 70/69, derav boligstatus på utfylling i sjø.

Utfyllingen egner seg dårlig til bolig.

Omsøkte areal har liten interesse som rekreasjonsområde, da det i dag har vanskelig adkomst og det er ikke mulig å gå i strandsonen i noen retning.

Aktuelle nausttomt er en kunstig anlagt steinfylling og omsøkte vil derfor ikke ha særlig negativ innvirkning på natur og miljø på stedet

Tomtens beskaffenhet, steinfylling, gjør at n.m.l berøres i svært liten grad her.

HTM finner her, fordelene vesentlig større enn ulempene, om dispensasjon gies.»

- Saken ble oversendt Statsforvalteren i Rogaland og Rogaland fylkeskommune for uttale.

Uttale Rogaland fylkeskommune

Rogaland fylkeskommune har ingen merknader i saken.

Uttale Statsforvalteren i Rogaland

Statsforvalteren uttaler følgende:

«Bakgrunn

Saken gjelder søknad om dispensasjon for oppføring av naust med terrengmur på eiendom 70/69 i Karmøy kommune. Tiltaket krever dispensasjon fra boligformål i kommuneplanen og kommuneplanens byggeforbud nærmere sjø enn 50 meter i uregulerte boligområder.

Vår vurdering

Ettersom omsøkt tiltak ligger nærmere sjøen enn 50 meter, er tiltaket også omfattet av byggeforbudet i § 1-8 i plan- og bygningsloven. I 100-metersbeltet skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Vi viser til Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen hvor Karmøy kommune faller inn under sone 2, områder der presset på arealene er stort. I retningslinjene står det at arealbruk i strandsonen skal avklares gjennom planlegging, og ikke gjennom enkeltvis dispensasjoner. Videre skal utbygging unngås på arealer med betydning for blant annet friluftsliv. Kommunen har også satt et generelt byggeforbud i 50-meterssonen fra sjø, jf. pkt. 8.1 i kommuneplanen.

Naustet er omsøkt plassert i en ubebygd del av strandsonen, og øker det bebygde preget i strandsonen. Veavågen er et mye brukt rekreasjonsområde. Oppføring av naust her vil privatisere strandsonen og svekke dette rekreasjonsområdet for allmenheten. Allmenhetens interesser skal veie tungt i 100-metersbeltet fra sjø, jf. pbl. § 1-8.

Oppføring av naust bør styres til områder som er avsatt til formålet i kommuneplanen. Oppføring av naust gjennom enkeltvis dispensasjonssaker, kan gi en uheldig presedensvirkning som gir en uheldig bit-for-bit nedbygging av strandsonen og en svekkelse av strandsonevernet.

Konklusjon

Basert på det overnevnte, vil Statsforvalteren fraråde at det gis dispensasjon. Oppføring av naust her vil være i strid med Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning langs sjøen.

Vi minner om at vi skal ha endelig vedtak tilsendt.»

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

Vurdering

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

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

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

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

skadelidende ved dispensasjon.

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

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

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

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

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

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

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

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

Gnr. 70, bnr. 69 - Uttalelse fra Rogaland fylkeskommune

Gnr. 70, bnr. 69 - Melding om politisk vedtak - nybygg naust

Gnr. 70, bnr. 69 - Melding om politisk vedtak, klagebehandling - nybygg naust

Vedtak i klagesak - Nybygg naust - gnr. 70, bnr. 69 - Revurvegen 13

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
088/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	24.08.2021

Vedtak i klagesak - Etablering av brygge og flytebrygge - gnr. 106 bnr. 3 - Fosnanes

Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder HTM-vedtak nr. 65/21.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for videre klagebehandling.

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

- I delegert sak nr. 135/21 ble det gitt avslag på søknad om etablering av brygge og flytebrygge. Avslaget ble påklaget av tiltakshaver i brev datert 12.02.21, med utfyllende klage i brev datert 24.02.2021.
- På HTM-møte den 18.05.2021 ble saken utsatt for befaring.
- Befaring ble avholdt på HTM-møte den 15.06.2021, og følgende ble vedtatt, sak nr. 65/21:

«HTM gir dispensasjon fra PBLs § 11-6 og 1-8; etter medhold samme lovs § 19-2 slik at omsøkte flytebrygge kan monteres.

Bakgrunn for dispensasjonen.

Historisk har gården hatt sin atkomst til sjøen, på dette stedet, i generasjoner.

Det er fullt brukbar «traktorvei» til sjøen.

Det er ikke urørt strandsone nært tiltaket.

Det er tilnærmet umulig å bevege seg i strandsonen i noen retning fra omsøkte sted.

Med de minimale tiltak som er nødvendig på land, kan ikke HTM se at n.m.l berøres i nevneverdig grad.

Søker bygger bolighus på eiendommen, som er på 110 da, og skal bosette seg der.

Etter flere endringskrav fra kommunen er foreliggende søknad resultatet av samarbeidet.

Etter en samlet vurdering og befaring, anser her HTM, fordelene vesentlig større enn ulempene.»

- Vedtak om dispensasjon ble oversendt Statsforvalteren i Rogaland, som påklaget vedtaket.

Klagen:

Statsforvalteren i Rogaland viser i hovedsak til sin uttale datert 02.12.2021. De har følgende tilleggsmærknader:

- «I Statlige planretningslinjer for forvaltning av strandsonen langs sjøen, er Karmøy kommune i sone 2, det vil si innenfor område der presset på arealet er stort. Her skal byggeforbudet i

strandsonen praktiseres strengt og ny utbygging skal unngås på arealer med betydning for

natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Strandsonen i det aktuelle området er relativt uberørt, og selv relativt beskjedne tiltak vil derfor få konsekvenser for landskapsinteressene i området. Tiltaket innebærer en fragmentering av

en forholdsvis uberørt strandsone, noe som i neste omgang kan åpne for ytterligere press og

forventninger om nye fysiske tiltak.»

- «Øst for omsøkt tiltak er det planert et større område langs sjøen. Kommunen skriver at de ut

fra sine arkiver ikke kan se at denne planeringen er godkjent. Det er uheldig at et ikke godkjent tiltak brukes som en del av begrunnelsen i en dispensasjonssak.»

- «Ettersom den aktuelle eiendommen inngår i et område med dobbelt byggeforbud, bør

terskelen for å gi dispensasjon generelt være høy. Statsforvalteren har forståelse for at tiltaket i seg selv kan oppfattes som beskjedent. Etter vår vurdering vil dispensasjon i en sak

som den aktuelle samtidig kunne føre til forsterket press på strandsonen både i det aktuelle

området og i kommunen generelt. Dersom dispensasjonsvedtaket blir stående, kan det derfor føre til en betydelig presedens og bidra til å dreie dispensasjonspraksisen i kommunen i en uheldig retning.»

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Tilsvaret til klage

Tiltakshaver har kommentert klagen med følgende:

«Velger å opprettholde søknaden vedr brygge på Fosen 106/3.»

Vurdering

Kommunalsjef teknisk viser til tidligere saksutredning og befaring foretatt av hovedutvalg teknisk og miljø. På bakgrunn av HTM-sak nr. 65/21 anbefales det at vedtaket opprettholdes, og at saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for videre klagebehandling.

Vedlegg:

Gnr. 106 bnr. 3 - Klage på vedtak

Gnr. 106, bnr. 3 - E-post - Tiltakshaver opprettholder søknaden

Gnr. 106, bnr. 3 - Melding om politisk vedtak, klagebehandling - Etablering av brygge og flytebrygge

Gnr. 106, bnr. 3 - Melding om politisk vedtak, klagebehandling - Etablering av brygge og flytebrygge

Vedtak i klagesak - Etablering av brygge og flytebrygge - gnr. 106 bnr. 3 - Fosnanesvegen

Gnr. 106, bnr. 3 - Klage på vedtak

Vedtak om avslag på rammetillatelse - Etablering av brygge og flytebrygge - gnr. 106 bnr. 3 -
Fosnanesvegen
Revidert plan
Ny vurdering etter naturmangfoldloven
Gnr. 106 bnr. 3 - Endring i tiltak - revidert tegning og plan
Revidert Snitt tegning
Gnr. 106 bnr. 3 - Utfyllende kommentar til søknad om dispensasjon og ønske om befarings
Argunetasjon for bfygge
Gnr. 106 bnr. 3 - Uttalelse til søknad om dispensasjon for etablering av brygge og flytebrygge
Gnr. 106 bnr. 3 - Uttale - dispensasjon for etablering av brygge og flytebrygge
Gnr. 106 bnr. 3 - Karmsund Havn IKS - Uttale - Etablering av brygge og flytebrygger
Gnr. 106 bnr. 3 - Uttale til dispensasjon i LNF-område - etablering av brygge og flytebrygge
Gnr.106 bnr. 3 - Revidert søknad og tiltak
Følgesskriv ved søknad om RammetillatelseRev01
Dispensasjonssøknad Hausken

**Saksbehandler:** Birthe Smistad**Kommunedirektør/rådmann:** Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
089/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	24.08.2021

Vedtak i klagesak - Nybygg enebolig med garasje - gnr. 85 bnr. 39 - Kong Augvalds veg 20**Forslag til vedtak:**

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 738/21.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

SAKSFRAMSTILLING**Fakta/saksopplysninger**

I delegert sak nr. 738/21 ble det gitt avslag på søknad om endring av gitt tillatelse for oppført enebolig med garasje. Avslaget ble hjemlet i plan- og bygningsloven (heretter pbl.) §§19-2 og 11-6, om rettsvirkning av kommuneplanens arealdel, herunder byggehøyde. Vedtaket ble påklaget i brev datert 08.06.2021.

Klagen:

I klagen fremkommer det følgende hovedpunkter:

- «Som opplyst i vår søknad, ønsker vi å videreføre de terrenglinjer som er på tomten pr dags dato, og da føre disse helt inn mot hus kroppen.
Hvis dette gjøres, og vi da måler gjennomsnittlig planert terreng, så vil bygget være innenfor kommuneplan, som sier 8 meter byggehøyde.»
- «Som dere også skriver i deres avslag, ble bygget endret i høyden, for å kunne ivareta 2,40 innvendig etasje høyde. Bygget var godkjent med innvendig høyde i to av etasjene med 2,2 meter innvendig høyde.
Hadde vi bygd bygget med 2,2 meter innvendig høyde som godkjent i utgangspunktet, av kommunen, så har vi fått opplyst av kommunen, at vi ikke hadde fått ferdigattest på dette bygget.»
- «Videre, i vår søknad så skriver vi at totalhøyde på bygget er 8,47 meter. I denne høyden, er det tatt med 10 cm underkant kledning. I realiteten er det ikke så mye som 10 cm. Reel høyde er 8,4 før inntil fylling av omkringliggende terreng.»
- «Videre blir det opplyst i deres [avslag] at avstand til nabo i nord er innenfor 4 meters grensen, mens nabo mot vest ikke er det. Nabo i vest har ikke klaget på avstand til grense.

Men igjen, når terrenglinjene blir videreført, vil også avstand til nabo i vest være ivarettatt.»

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Vurdering:

Oppføring av bolig høyere enn 8 meter fra planert terreng krever dispensasjon fra pbl. § 11-6 rettsvirkning av kommuneplanens arealdel, herunder kommuneplan pkt. 8.1 b).

Bolig var et godkjent tiltak med gesimshøyde 8 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.

Hensynet bak bestemmelser om gesimshøyde er hovedsakelig at estetiske hensyn ivaretas, samt å begrense størrelsen på et prosjekt av hensyn til belastningen på omgivelsene.

I klagen er det vist til at man ved å videreføre de terrenglinjer som er i dag så vil bygget være innenfor kommuneplanens høydebegrensning.

Kommunalsjef teknisk er uenig i dette da gjennomsnittlig gesimshøyde brukes for avstandsberegning til nabogrense, jf. pbl. § 29-4 og byggt teknisk forskrift (heretter TEK 17) § 6-2 (3). Bygningens høyde skal måles fra planert terreng, jf. kommuneplanens pkt. 8.1 b), og videre TEK 17 § 6-2 (1). Ved skrånende terreng skal gjennomsnittlig terreng brukes for å finne gesimshøyden. I dette tilfellet er kommunalsjef teknisk også uenig i at gjennomsnittlig terreng skal benyttes som beregningsmetode da eiendommen opprinnelig var relativt flat. Dette også som opprinnelig omsøkt. For å finne den reelle og faktiske høyden på bygget, samt endringen fra opprinnelig godkjent høyde, mener kommunalsjef teknisk det må tas utgangspunkt i samme terreng som er opprinnelig omsøkt og godkjent. Omsøkt dispensasjon viser riktig høyde. Slik boligen er oppført har den en gesimshøyde på 8,47 meter, i samsvar med TEK 17 § 6-2 (1).

I klagen vises det videre til at i søknad så skriver klager at totalhøyde på bygget er 8,47 meter mens reel høyde er 8,4 før inntil fylling av omkringliggende terreng.

Vedrørende omsøkt tilfylling anser kommunalsjef teknisk det som et kunstig tiltak for å oppnå en lavere gesimshøyde etter at boligen er oppført. Boligens høyde, virkning for naboer og omkringliggende miljø forblir uendret selv etter tilfylling. Kommunen er enig i at høyden på boligen bidrar til ulemper for naboer utover hva de må påregne i et sentrumsnært boligområde. Det tungtveiende argumentet om at boligen var i samsvar med plan er ikke lenger tilstede. Og det vil ikke få avgjørende betydning for verken dispensasjonsvurderingen eller klagebehandlingen om bolig er 8,4 eller 8,47 meter høyt, for klagebehandlingen har kommunalsjef teknisk lagt til grunn høyde 8,47 meter.

Videre i klagen vises det til at bolig opprinnelig ble godkjent med to etasjer på 2,2 meter, og at dette ikke ville gitt grunnlag for ferdigattest.

Kommunalsjef teknisk viser i den anledning til pbl. § 21-4 første ledd, andre punktum:

«Kommunen skal i saksbehandlingen legge til grunn tiltakshavers eller det ansvarlige foretaks

opplysninger om at tiltaket oppfyller tekniske krav».

Ansvarlig søker har erklært at tiltaket oppfyller tekniske krav. At det senere viser seg at tiltakshaver har prosjektert en innvending høyde som er i strid med teknisk forskrift er ikke noe kommunen skal stå til ansvar for. Kommunen skal i sin saksbehandling legge til grunn at opplysningene fra ansvarlige foretak er korrekt.

Hensikten med denne formuleringen er å presisere hvilke opplysninger som skal avklares av bygningsmyndighetene, og hva som er søkerens ansvar, se videre ot.prp.nr. 45 s. 320 under. Det er tiltakshaverens eller det ansvarlige foretaket som har ansvaret for at tiltaket oppfyller tekniske krav som følger av loven og forskriftene.

Ot.prp.nr. 45 s. 320 sier:

«For å redusere usikkerhet om hva det offentlige/bygningsmyndighetene har et selvstendig ansvar for å avklare i saksbehandlingen, og hvilke oppgaver som motsetningsvis fullt og helt er overlatt til de ansvarlige aktørene for tiltaket, er det inntatt i første ledd andre punktum at kommunen kan bygge på tiltakshavers eller det ansvarlige foretakets opplysninger om at tiltaket oppfyller tekniske krav. Med dette menes tekniske krav etter plan- og bygningsloven og teknisk forskrift (TEK). Denne presiseringen er ment som en klargjøring av at tiltakets tekniske sider som hovedregel faller utenfor hva kommunen skal vurdere i søknadsbehandlingen.»

Det var derfor fullt og helt prosjekterendes ansvar å se til at de byggtekniske kravene til tiltaket, som høyde, var oppfylt.

Kommunalsjef teknisk kan dermed ikke se at dette er forhold som kan hensyntas i vurderingen av om hensynet bak bestemmelsen settes til side.

Til slutt blir det i klagen vist til at avstand til nabo i vest også vil være ivarettatt dersom terrenglinjene slik de er i dag blir videreført.

Høyde som beskrevet i pbl. § 29-4 (2) er gjennomsnittlig gesimshøyde for fasaden mot tilliggende nabogrense, jf. TEK 17 § 6-2 (3). Avstanden fra boligen til nabogrensen i nord er 4,0 meter, og avstanden anses dermed ivarettatt. Den minste avstanden fra boligen til nabogrensen i vest er 4,1 meter. Ved å legge samme beregning til grunn, anser kommunalsjef teknisk boligen oppført for nær nabogrensen. Gjennomsnittlig gesimshøyde for fasaden mot vest er 8,47 meter. Kommunalsjef teknisk kan ikke se at tilført terreng skal hensyntas ved beregning av gjennomsnittlig gesimshøyde. Kommunalsjef teknisk anser boligen avhengig av avstandserklæring fra nabo på gbnr. 85/41, alternativt avhengig av dispensasjon fra pbl. § 29-4. Da det ble gitt avslag på søknaden ble ikke avstandserklæring eller dispensasjon innhentet.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Kommunalsjef teknisk kan ikke se at det i klagen er fremlagt nye momenter som skulle tilsi at vedtak i delegert sak nr. 738/21 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 85, bnr. 39 - Klage på avslag - endring av gitt tillatelse

Avslag - Endring av gitt tillatelse - gnr. 85 bnr. 39 - Kong Augvalds veg 20

Redegjørelse for søknad om endring

Gnr. 85, bnr. 39 - Søknad om endring av tillatelse

Søknad om dispensasjon



Saksbehandler: Helge Hustoft

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
090/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	24.08.2021

Gnr. 142 bnr. 28 - Hålandsvegen, Dispensasjon - fradeling bolighus nr. 2

Vedlegg:

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

Gnr. 142 bnr. 28 - Uttale angående dispensasjon og kulturminne

Oversiktskart med kom.plan pr. 10.06.2020

Sit.kart med kom.plan

Markslagskart sit.kart

Flyfoto - omsøkte parsell (bolighus)

Gårdskart med kulturminne 142-28 - 27.10.2020

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

Kartutskrift - naturmangfold og kulturminne (naturbase.no og miljostatus.no)

Dispensasjonssøknad med begrunnelse

Mail den 30.05.21 - Bekreftelse fra søker

Gårdskart 142-2 - 27.10.2020

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

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
091/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	24.08.2021

Gnr. 25 bnr. 55 - Sollivegen, Klagebehandling - avslag dispensasjon (deling av eiendom)**Forslag til vedtak:**

HTM opprettholder følgende delegerte vedtak i sak nr. 879/21: «I medhold av gitt delegasjonsmyndighet og § 19-2 i plan- og bygningsloven avslår kommunen dispensasjon fra: pbl. § 11-6 - kommuneplanens arealanvendelse til LNF-formål. Avslaget gjelder fradeling av omsøkte bolighus på landbrukseiendom med gnr./bnr. 25/55.»

HTM kan ikke se at det i klagen fremkommer nye/endrede opplysninger som gjør at tidligere vedtak bør endres.

Saken sendes Statsforvalteren i Rogaland for videre klagebehandling.

Saksfremlegg**Bakgrunn:**

- Det ble i delegert sak nr. 879/21 etter pbl. gitt avslag på dispensasjon for fradeling av bolighus på landbrukseiendom (se vedl. 2 tom. 2.10).
- I brev klager søker på avslaget (se vedl. 1).

VURDERING:

Etter forvaltningsloven § 29 er klagefristen i denne type saker 3 uker. Delegert vedtak ble fattet den 24. juni-21, og klagen er journalført innkommet den 6. juli-21. Med bakgrunn i disse datoene anses klagen å være innkommet innenfor den klagefristen som gjelder, og tas derfor opp til behandling som klagesak på avslag angående dispensasjon etter pbl.

Oppsummering, argumentasjon i klagen:

1. Landbrukseiendommen er så liten, og det er derfor urimelig å vurdere den på samme måte som for større landbrukseiendommer.
2. Fordi boligene har felles tun er det ikke aktuelt å leie ut den som snart vil stå tom. Det er ressursløsning at et bolighus må stå tomt.
3. Leietaker produserer 4 rundballer i året på jordbruksarealet. Dette er så lite at fordelene for søkers familie med å kunne bruke et bolighus i god stand er større.
4. Foreslår å få delt fra det ene bolighuset, og inngå en skriftlig 10-årig leieavtale med nåværende leietaker (som er bonde). Landbrukshensynet settes da ikke til side.

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

Til pkt. 1 vil kommunalsjef teknisk bemerke at det etter pbl. i dispensasjonssaker på landbrukseiendommer ikke er lovlig adgang til at også eiendommens størrelse skal være et moment i dispensasjonsvurderingen.

Når det gjelder pkt. 2 ovenfor, fremhever kommunalsjef teknisk at dette er private forhold som ikke kan vurderes. Dette fordi loven setter areal- og planrelaterte momenter som rettslig ramme for hva som skal inngå i en dispensasjonsvurdering. Klagers argumenter under det nevnte punkt kan derfor ikke vektlegges.

Kommunalsjef teknisk har forståelse for de familiære fordelene - som det under pkt. 3 argumenteres med. Imidlertid kan slike personlige forhold innenfor lovens rammer og en lovlig praksis ikke vektlegges. Grunnen er at private forhold ikke er innenfor lovens krav om at fordelene skal være basert på areal- og planmessige vurderinger. En viser for øvrig til vedl. 2.8 fra delegert sak – hvor det fremgår at klager ikke ønsker noen alternativ løsning som kunne ha gitt fordeler for landbruket i området.

En 10-årig leieavtale som nevnes under pkt. 4 kan ikke vurderes. Dette fordi vurdering av hvorvidt (og på hvilken måte) driveplikten etter § 8 i jordloven oppfylles, faller lovmessig utenfor det man etter pbl. § 19 skal vurdere i dispensasjonssaker etter pbl.-lovverket. Vurdering av landbrukshensynet er – som tidligere nevnt, knyttet til areal- og planmessige vurderinger – og ikke til hvorvidt det eier selv eller leier som driver jordbruksarealene.

KONKLUSJON:

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

Kommunalsjef teknisk gjør avslutningsvis HTM oppmerksom på at dersom man ønsker annet vedtak en det foreslår, krever loven (pbl.) at Statsforvalteren i Rogaland skal ha gitt uttale til dispensasjon før utvalget kan fatte vedtak. Lovverket (forvaltningsloven) setter også krav om konkret begrunnelse. Derfor må hovedutvalget da også gi en konkret begrunnelse for sitt vedtak.

Vedlegg:

Gnr. 25, bnr. 55 - Klage på vedtak

Gnr. 25, bnr. 55 - Avslag, dispensasjon for fradeling av bolighus

Gårdskart med kulturminne og naturmangfold - 22.06.21

Mottatte sit.kart med kom.plan

Oversiktskart markslag

Søknad om dispensasjon

Solli flyfoto 05.05.2017

Uttale fra Statsforvalteren

Gnr. 25, bnr. 55 - Uttale til dispensasjon - fradeling av bolighus

Svar fra søker pr. 26.05.21 på forslag til alternativ løsning med tilleggsjord

Utskrift jl. § 8 - Driveplikt

Flyfoto 2002 Gnr. 25 bnr. 55

**Saksbehandler:** Bergitte Hatteland Flatebø**Kommunedirektør/rådmann:** Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
092/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	24.08.2021

2121 - Haugegården - plansak for begrenset ettersyn

Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

1. Hovedutvalg teknisk og miljø konstaterer at det foreligger innsigelse mot planforslaget som har vært 1. gangsbehandlet og utlagt til offentlig ettersyn. Innsigelsen vurderes som imøtekommet til 2. gangsbehandling. Hovedutvalg teknisk og miljø viser til kommunalsjef teknisk sine vurderinger av innsigelsen og de innkomne uttalelser, og vedtar endringer i planforslaget i samsvar med anbefaling fra kommunalsjef teknisk.
2. De berørte parter og offentlige instanser som har kommet med uttalelser, som berøres av endringer i planforslaget som er vedtatt i den foreliggende behandling, varsles og gis en frist på 3 uker til å uttale seg, jf. plan- og bygningslovens § 12-10. Dersom det ikke kommer inn merknader og den foreliggende innsigelsen blir ansett imøtekommet, anses behandlingen i Hovedutvalg teknisk og miljø som avsluttet og saken legges fram for kommunestyret, jf. plan- og bygningslovens § 12-12.

Saksutredning

Eskild Kvala AS har på vegne av Haugegården AS utarbeidet forslag til privat reguleringsplan for plan 2121 Detaljregulering for Haugegården – gnr 15/83 m.fl.

Planområdet er 2,7 daa stort og ligger i Åkrehamn sentrum mellom barneskolen og Åkraparken.

Formålet med planen er i hovedsak å tilrettelegge for etablering av 3 nye leiligheter og utvidelse av bakeri innenfor deler av planområdet, på gnr 15/83. For øvrig blir det lagt opp til fortetting av leiligheter og utvidelse av næringsbebyggelse på gnr 15/1382, blant annet gjennom økte byggehøyder i forhold til dagnes gjeldende reguleringsplan. Eiendommene deler bakgård med direkte adkomst fra Åkravegen.

Saksbehandling

Ovennevnte forslag til reguleringsplan ble behandlet av hovedutvalg teknisk og miljø 1.gang i møte den 19.01.21 - sak 005/21 og følgende vedtak ble fattet:

1. *Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1. gangsbehandling at forslag til detaljreguleringsplan 2121 for Haugegården – gnr 15/83 m.fl., datert 19.01.20, legges ut til offentlig ettersyn. Berørte grunneiere varsles, jf. plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.*
2. *Det foretas befarings før 2 gangs behandling.*

Planforslaget har vært utlagt til offentlig ettersyn med frist for merknader satt til 11.03.21.

Det er innkommet følgende uttalelser og merknader til planforslaget:

A: Offentlige myndigheter

1. Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen 10.03.21
2. Statsforvalteren i Rogaland09.03.21
3. Statens vegvesen, region Vest 08.03.21
4. Haugaland brann- og redning IKS 23.02.21

B: Private og organisasjoner

1. Sameiet Røysgården 01.02.21 og 02.03.21

De innkomne uttalelsene er vurdert og vedlagt.

For sammendrag og vurdering, se vedlegget «Merknadsvurdering».

Kommunalsjef teknisk sin vurdering

Som det fremgår av de innkomne uttalelser og merknader, har høringsrunden avdekket visse konflikter knyttet til arealbruken innenfor planområdet. Statsforvalteren i Rogaland har fremmet innsigelse. Kommunalsjef teknisk vil i denne forbindelse vise til gjennomgangen av de enkelte innspill med kommentarer.

Det er i behandlingen av de enkelte uttalelser og merknader foreslått endringer i planforslaget. Dette betinger at de som berøres av de foreslåtte endringer får anledning til å uttale seg før planforslaget legges fram for kommunestyret.

Det er gjort følgende endringer:

I plankartet

- Bestemmelsesområde for lek er utvidet
- Det er lagt inn et areal for kombinert formål gatetun og lekeplass. Ved gjennomføring av 1. byggetrinn skal det kombinerte området benyttes som adkomst til parkeringskjeller. Ved gjennomføring av 2. byggetrinn skal området omarbeides til leke- og uteoppholdsareal.
- Adkomst til bakgården er regulert som gatetunet fra Åkravegen
- SEN2 er delt i to områder, SEN2 og SEN3

I planbestemmelsene

- Krav om antall boliger innenfor området etter ferdig utbygging er økt fra minst 10 til minst 13 boliger.
- Gesimshøyde for SEN1 langs grensa mot nord er nedjustert fra kote +21 til kote +20,5.
- Bestemmelser som tillater økt gesims ved inntrukken fasade er lagt inn i § 13.
- Oppdatering som følge av endringer i plankart, samt mindre justeringer.

Planbeskrivelsen er oppdatert i tråd med de nevnte endringer over.

Vedlegg:

Planbestemmelser - Plan 2121

Oversiktskart

Plankart 2121-hm2

Gjeldende reguleringsplan

Kommunedelplan

Planbeskrivelse - Plan 2121

Illustrasjon - bilder og illustrasjoner

Illustrasjon - Snitt

Illustrasjon - Utomhusplan, b.trinn 1

Illustrasjon - Utomhusplan Trinn2

Rapport - Sol- og skygge

Illustrasjon - Skisse, teknisk plan

Diverse - Beregning vannmengde brannslukking

Merknadsvurdering - Plan 2121

Merknad fra Rogaland fylkeskommune

Uttale med innsigelse fra Statsforvalteren i Rogaland

Uttalelse fra Statens vegvesen

Uttalelse fra Haugaland brann og redning Iks

Merknad fra Røysagården datert 02.03.21

N02_Sol- og skyggeanalyse_5196204_J01_2021-03-02

Høstjevndøgn dagens situasjon og framtidig situasjon

Merknad fra sameiet Røysagården datert 01.02.21

Foreløpige kommentarer fra sameiet Røysagården datert 01.02.21

Tilbakemelding på merknader fra Sameiet Røysagården

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

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
093/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	24.08.2021

5053 - Vestre Haugen - plansak for offentlig ettersyn

Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1. gangsbehandling at forslag til detaljreguleringsplan 5053 for Vestre Haugen, gnr. 120/45 mfl., datert 24.08.21, legges ut til offentlig ettersyn. Berørte grunneiere varsles, jf. plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.

Saksutredning

COWI AS har på vegne av Plan Invest AS utarbeidet forslag til privat reguleringsplan for plan 5053 Vestre Haugen, gnr. 120/45 mfl. på Røyksund i Karmøy kommune.

Formålet med planen er å føre opp nye seks fritidsboliger på eiendom gnr. 120/45 i samsvar med vist arealbruk i kommuneplanen. Videre skal planen sikre veitilkomst til ny bebyggelse, samt gi mulighet for etablering av felles naust og småbåtanlegg ved sjøen. Planforslaget omfatter et areal på ca. 8,5 daa.

OVERORDNA PLANER:

Planforslaget omfatter arealer som i kommuneplanen er vist til fritidsbebyggelse, mens deler av eksisterende vei i øst ligger under formål boligbebyggelse. Det er et generelt rekkefølgekrav for Røyksund vest i kommuneplanens areadel, som skal sikre at ny vei gjennom Røyksund til fritidsbolig-områdene i vest skal utbedres før det bygges nye enheter. Dette planforslaget ble påbegynt før dette kravet ble tatt inn i kommuneplanens arealdel, og forslagsstiller har måttet påkoste kulturminneundersøkelseskostnader i forbindelse med å avklare området for utbygging. Det har derfor fra administrasjonens side vært avklart at denne planen ikke berøres av kommuneplanens rekkefølgekrav til utbedring av adkomstvei.

Regional plan for samordnet areal og transport på Haugalandet (ATP) angir ingen tetthetskrav for fritidsbebyggelse.

EKSISTERENDE FORHOLD:

Reguleringsplan:

Planområdet er uregulert.

Helt i øst grenser regulert adkomstvei (KV1) til regulert felles adkomstvei fram til kommunal snuplass (ca. 40 m). Denne veibiten er regulert i plan 5019 Ytre Røyksund (Ramsvik), vedtatt 13.06.13. Med denne vedtatte planen og planforslaget, vil hele veien fra kommunal snuplass vestover til fritidsboligene være regulert som privat fellesvei.

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

Nærmeste kommunale vannledning (DN110) og brannkum ligger ved kommunal snuplass i Røyksundvegen, ca. 40 m øst for planområdet. Det er ikke brannvanndekning per dags dato i utbyggingsområdet.

Det er lagt ut privat vannledning og spillvannsledning (pumpeledning) fra eksisterende felles avløpsumpestasjon innerst i Juvika. Denne går ut vågen til en kommunal sumpestasjon like øst for Røyksundet bro (fylkesveien).

Ved området som i planforslaget er regulert til renovasjonspunkt (R1), er det i dag en opparbeidet plass for søppeldunker for alle beboere i Juvika-området.

Flomvann går enten rett ned til sjø, eller følger naturlige terrengdrag og/eller veier mot sjø.

Annet (eksisterende bebyggelse mv.):

Det står et hus og en garasje innenfor utbyggingsområdet, som er planlagt revet. Disse er markert i plankartet (skal rives). Det er en eksisterende bratt sti ned til sjøen fra høyden der hyttene er planlagt.

Fra planlagt lekeplass går det en eksisterende sti ned mot Juvika.

PLANFORSLAGET:

Generelt:

Planforslaget legger til rette for oppføring av 6 frittliggende fritidsboliger på regulerte tomter. Kotehøyde for topp grunnmur er avsatt i plankartet for hver tomt.

En sti skal lede ned til sjøen, der det skal bygges et felles naust (bodplass) eller frittliggende boder for de seks hyttene, samt en felles pumpe for avløpsvann og vann. Det settes av plass til båter i sjø, (ev. langsgående flytebrygge), og det sikres en offentlig farled midt i Juvika for båttrafikk inn og ut av

Juvika.

Hyttene får felles uteoppholds- og lekeareal, og eksisterende renovasjonsplass for Juvika reguleres også inn. Felles adkomstvei skal opparbeides med minimum 3,5 m kjørebredde, samt en møteplass på min. 4,5 m bredde mellom renovasjonsplass og hyttetomtene.

Allmenhetens tilgang til å gå forbi naust/båtanlegg sikres som turdrag i plankartet.

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

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

Vann og avløp:

Nye fritidsboliger knyttes til eksisterende vann og avløpsanlegg i området. Forslagstiller har avtale med Juvika Hytteforening og har lagt frem pumpeledning for spillvann og ny vannledning fra eksisterende VA-anlegg i Juvika og frem til område f_N1.

Spillvann fra ny bebyggelse føres i ny selvfallsledning over område f_NAT1 til felles avløpspumpestasjon innenfor område f_N1. Derfra pumpes avløpsvann til eksisterende avløpsanlegg inne i Juvika.

Det er lagt ny vannledning frem til område f_N1. Derfra legges vannledning i samme trasé som avløpsledninger frem til den enkelte fritidsbolig. Dagens bebyggelse på eiendom 120/45 og følgelig også utbyggingsområdet har i tillegg vannforsyning fra øst via eksisterende vannledning i Haugenvegen.

For å unngå store terrenginngrep er det i planbestemmelsene satt som krav at det ikke tillates etablert ledningsgrøfter gjennom område f_NAT1 i de områder der terrenget er sidebratt.

Brannvannforsyning:

Hyttefeltet ligger rett utenfor sonen for at tankbil fra Karmøy skal kunne nå feltet innen 15 min. utrykningstid. Fra Haugesund vil tankbil nå feltet innen krav til responstid. Det planlegges at interkommunalt brannvesen skal lokaliseres på Raglamyr. Før brannstasjonen på Raglamyr er etablert, vil det ikke være tilgjengelig tankbil som kan sikre området brannvanndekning. Frem til dette er på plass kan man innenfor planområdet legge ned en tank med tilstrekkelig vannvolum som sikret uttak av 20 l/sek i en time. Dette er i samsvar med brannvesenets retningslinjer, der kravet til et slikt vannvolum er 72 m³. En slik tank kan få vanntilførsel fra to sider som kan etterfylle tanken ved uttak i forbindelse med en evt. brann. På plankart er aktuelt område angitt som Bestemmelsesområde #1. Plassering av brannvannstank er klarert med brannvesenet, se eget vedlegg for mailkorrespondanse med Haugaland Brann og Redning IKS .

Brannvannstanken ligger lenger enn 50 m fra fritidsboligene, men vil ligge sentralt i forhold til også andre fritidsboliger og boliger i området, og slik sett være en forbedring av slukkevannforsyningen for et større område enn de seks fritidsboligene.

Flomvei:

Det går ikke bekker eller elver gjennom planområdet. En flomsituasjon vil derfor kun oppstå som avrenning fra bebygde eiendommer og kjøreveger. Flomvei fra utbyggingsområdet etableres på terreng gjennom grønndrag. Det må i forbindelse med byggesak for naust innenfor område f_N1 dokumenteres hvordan flomvei sikres langs ny bebyggelse og videre mot sjøen.

Kjøreveger f_KV3 og f_KV4 vil da fungere som flomvei med avrenning til grønnstruktur og derfra videre til sjø. Overvann fra øvrige kjøreveger vil følge vegggrøfter som i dag og følgelig ikke gi økt

avrenning til tilgrensende eiendommer.

Løsninger for overvannshåndtering skal fremgå av de tekniske planene som skal godkjennes i forbindelse med utbyggingen.

Renovasjon:

R1 omfatter et eksisterende område som skal benyttes til felles renovasjonspunkt for fritidsbebyggelsen i området. Planbestemmelsene sikrer oppstillingsplass for renovasjonsbil, samt belysning og fast dekke.

Barn og unge:

I planforslaget er det satt av naturområde mellom utbyggingsområde for fritidsboliger og småbåtanlegget ved Juvika. Videre er det satt av areal til turdrag med en bredde på 2 meter som sikrer gangtilkomst til og langs strandsonen for allmennheten.

Fra f_KV4 er det lagt til rette at eksisterende sti til sjøen kan opprettholdes som i dag. Stien sikrer bl.a. tilkomst til felles naust f_N1. Stien er i dag farbar, men må utbedres med kortere strekninger med trapp og gjerde for å unngå fall i det sidebratte terrenget. Løsninger må fremgå som en del av den tekniske planen som skal godkjennes av kommunen.

Område f_NAT1 er sidebratt med en skrent ned mot sjøen. For å sikre mot fall skal det settes opp gjerde i overgang mellom f_NAT1 og vestre tomter for fritidsboliger.

Det etableres en lekeplass (ca. 200 m²) og felles uteoppholdsareal (ca. 228 m²) 50-100 m fra fritidsboligene. Ette arealet ligger ikke helt inntil fritidsboligene, men vil kunne også fungere som samlingspunkt for andre nærliggende boliger og fritidsboliger. Fra lekeplassen går det en eksisterende sti ned mot Juvika.

Hyttetomtene er for øvrig romslige og gir god plass til nærlek i naturterreng. Brannvannntanken kan plasseres under lekeareal/uteoppholdsarealet.

Det er i planbestemmelsene stilt krav om at eksisterende sti over området satt av til f_LEK1 ivaretas ved gjennomføring av planen.

Folkehelse:

Planen muliggjør at allmennheten kan ferdes gjennom planområdet langs sjøen, via turvei og langs kjøreveier. Kjøreveier tilrettelegges i bedre grad for ferdsel og får økt trafikksikkerhet. Dette vil være positivt for folkehelsen.

Veianlegget planlegges uten gatelys noe som isolert sett ikke er positivt mht. forebygging av kriminalitet. Nye fritidsboliger vil etableres i et hyttefelt med relativt kort avstand mellom bygningene. Antall hytter, avstanden mellom disse og at det ofte vil være en eller flere som benytter fritidsboligene samtidig virker kriminalitetsforebyggende.

Naturmangfold:

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

planbeskrivelse.

Det er foretatt befarings i området, bl.a. i området for f_UTE1 og f_LEK1 på gnr. 120/72, ettersom det er ble opplyst på oppstartsmøtet at det kunne være uønskede arter i dette området. På befaringen ble det i all hovedsak påvist trivielle arter innenfor gnr. 120/72. I eiendomsgrense mot gnr. 120/53 står det bl.a. en høy mispel (Trolig bulkemispel - svært høy risiko), men det er usikkert om denne er en del av beplantningen inne på naboeiendommen. På eiendom gnr. 120/77 nord for parkeringsplassen er det beplantet med en rekke fremmede arter (hageplanter) slik som snøbær, mispel, berberis mv.

Planbestemmelse § 7 gir følgende føring: «*Fremmede plantearter innenfor planområdet skal fjernes og at det skal iverksettes tiltak for å hindre spredning ved masseforflytning. Dette gjelder spesielt i område satt av til f_UTE1 og f_LEK1, der det er påvist fremmede arter innenfor eller tett opp til planområdet. I forbindelse med søknad av tiltak skal det vedlegges tiltaksplan utarbeidet i samråd med biolog eller andre med nødvendig plantefaglig kompetanse.*»

Andre forhold:

Naustene har krav om at bestanddeler som ikke tåler flomvann må ligge min. 2,5 m over havnivå. Dette gjelder også pumpestasjon (privat).

Økonomiske konsekvenser:

Planforslaget vil ikke medføre at kommunen overtar arealer eller driftsansvar. Alle veier og arealer er private eller felles. Økt renovasjonsvolum fra eksisterende renovasjonspunkt dekkes av renovasjonsavgiften.

Avvik fra kommunale, regionale og statlige normer:

Prinsipper om universell utforming skal inngå i planlegging av bebyggelse og anlegg, dette er ivarettatt av planbestemmelser.

På grunn av terrenghøyder i området vil det uten store terrenginngrep bli vanskelig å få til universell tilkomst fra området for naust og småbåthavn. I planbestemmelsene er det derfor ikke stilt krav om at denne tilkomsten opparbeides universelt. Det samme gjelder stigningsforholdene for felles adkomstveger. Kjøreveg f_KV3 kan ha stigning på inntil 12,5 %. Kjøreveg f_KV4 kan ha stigning på inntil 11,5 %. For eksisterende veier vil planforslaget medføre forbedring av stigningsforholdene.

Privat fellesvei fra renovasjonspunkt og videre østover er smalere enn kommunal norm. Kjørebane reguleres min. 3,5 m bred, med 0,75 m sideareal på hver kant (annen veggrunn, totalt 5 m kjørebredde). Det stilles ikke krav til asfalt eller veibelysning på denne strekningen. Vei fra kommunal snuplass til renovasjonspunkt er allerede asfaltert – det stilles ingen ytterligere krav til utbedring av denne strekningen. Renovasjonspunktet må få belysning.

SAKSBEHANDLING:

Varsel om igangsetting av reguleringsarbeid er gjort i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 12-8. Frist for merknader var 28.06.19.

Følgende uttalelser er kommet til oppstart av planarbeidet:

A: Offentlige myndigheter

- | | |
|---|----------------------|
| 1. Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen | 03.06.19 |
| 2. Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv | 17.02.15 og 03.06.19 |
| 3. Statsforvalteren i Rogaland | 12.06.19 |
| 4. Kystverket Vest | 25.06.19 |
| 5. Statens vegvesen, region Vest | 11.06.19 |
| 6. Mattilsynet | 20.05.19 |
| 7. Fiskeridirektoratet | 19.06.19 |
| 8. Haugaland brann og redning IKS... | 20.05.19 |

B: Private og organisasjoner

- | | |
|-------------------------------------|----------|
| 1. Fiskarlaget Vest... | 21.06.19 |
| 2. Grethe Jakobsen og Elisabeth Lie | 29.05.19 |
| 3. Einar Christian Valentin Barth | 04.06.19 |
| 4. Kjell Fjellby og Gunnar Tvedten | 14.06.19 |
| 5. John Inge Naustvik | 27.05.19 |

De innkomne uttalelsene er vurdert og vedlagt.

For sammendrag og vurdering, se vedlegget «Merknadsvurdering».

KOMMUNALSJEF TEKNISK SIN VURDERING:

Forslag til reguleringsplan følger i hovedtrekk opp kommuneplanen for Karmøy.

Kommunalsjef teknisk sin konkrete vurdering er at planen legger til rette for et mindre hyttefelt i tråd med kommuneplanen, og med tilhørende småbåtanlegg (naustboder, kai), nærlekeplass og felles uteoppholdsområder. Dagens eksisterende veier til området utbedres i bredde og med friskt i kryss, samt utbedring av stigningsforhold. Realisering av planforslaget gir bedre veiadkomst, brannvannforsyning og lekearealer for barn og unge enn dagens situasjon.

På bakgrunn av det som er sagt over, vil kommunalsjef teknisk derfor anbefale at hovedutvalg teknisk og miljø ved 1.gangsbehandling vedtar at forslag til reguleringsplan, datert 24.08.21, legges ut til offentlig ettersyn.

Vedlegg:

Planbestemmelser - plan 5053

Oversiktskart

Plankart - 5053

Kommuneplan utsnitt

Gjeldende reguleringsplaner i området

Planbeskrivelse - plan 5053

Plan og lengdeprofil fellesveg og turdrag

Uttalelser samlet 5053

Merknadsvurdering - plan 5053

Dialog med Haugaland brann og redning IKS

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

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
094/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	24.08.2021

3049 - Bygnes Hageby - plansak for offentlig ettersyn

Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1. gangsbehandling at forslag til detaljreguleringsplan 3049 for Bygnes hageby – gnr. 102/26 mfl., datert 24.08.21, legges ut til offentlig ettersyn. Berørte grunneiere varsles, jf. plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.

Saksutredning

Arkitektkontoret BREKKE HELGELAND BREKKE AS har på vegne av Odd Hansen Prosjekt AS utarbeidet forslag til privat reguleringsplan for plan 3049 Bygnes hageby – gnr. 102/26 mfl.

Formålet med planen er å legge til rette for 25 boenheter som frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg. Planforslaget omfatter et areal på ca. 8,9 daa.

OVERORDNA PLANER:

Planforslaget omfatter arealer som i kommunedelplanen for Kopervik (plan 673) er vist til boligformål.

I henhold til Regional plan for samordnet areal og transport på Haugalandet (ATP), skal området ha en utnyttelse på 2,5 boliger/daa. Planforslaget legger opp til en tetthet på 2,8 boenheter/daa, fratrasket offentlige veier er tettheten noe høyere (ca. 3,0 boliger/daa).

EKSISTERENDE FORHOLD:

Reguleringsplan:

Planområdet er uregulert. Området grenser i sør til planene:

- Sørvest: Plan 3010 - Områdereguleringsplan for G/S-vei Bygnes-Søylebotn, vedtatt 03.07.13

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

Det ligger kommunale VA-traseer i Klossteinvegen rett sør for planområdet. Overvann fra planområdet ledes i dag til bekkesig i nord. I oppstartsmøte ga Karmøy kommune beskjed om at overvann ikke kan føres til kommunal overvannsledning i Klossteinvegen.

Annet (eksisterende bebyggelse mv.):

Det ligger ingen trafo i planområdet, men vil kunne være behov for etablering av trafo ved utbygging av planområdet. I planområdets østre grense står et 22 kV luftspenn som vil måtte tas hensyn til.

Barn- og unge bruker ikke planområdet pr. dd., da dette tidligere har vært brukt som landbruksareal, men planområdet krysses av et tråkk som går ut i et friområde rett nord for planområdet. Friområdet er kupert og brukt til rekreasjon/sommeraktivitetsplass. En lavvo innenfor planområdet skal fjernes.

PLANFORSLAGET:

Generelt:

Planen tilrettelegger planområdet for en 2- og 3-etasjers småskalabebyggelse bestående av frittstående enebolig, konsentrert småhus - kjedet rekkehus, og konsentrert småhus - firemannsboliger med private uteområder som henvender seg mot sør eller vest. Dette er en type småskalabebyggelse som harmonerer med tilgrensende boligområde, samtidig som firemannsboligene bidrar til å ivareta en bebyggelsestetthet i tråd med norm i overordnede planer.

Det er avsatt to uteoppholds-/lekeområder som er lokalisert slik at alle boliger har < 50 m til ett av områdene. Plasseringen av uteoppholds-/lekeområder gjør at eksisterende hauger nordvest og sørøst i planområdet kan ivaretas for å nyttes til frilek i naturtilstand.

Trafikksikkerhet har vært i fokus. Krav til utforming av gatetun samt rekkefølgekrav til utbedringer i Klossteinvegen; breddeutvidelse av fortau, senking av fortauskant i kryss og oppgradert belysning er vurdert å ivareta myke trafikanter. Samtidig har det vært viktig å påse at en fortsatt kommer greit gjennom planområdet og ut i friområdet som ligger i nord.

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.

Vannledning inn til feltet koples til kommunal vannledningskum i Klossteinvegen. Kommunen har foretatt en beregning av potensiell vannmengde i kummen og funnet at her er det mulig å ta ut 20 l/s.

Spillvannet fra området koples til i eksisterende kum i Klossteinvegen via selvfall fra boligene. Det går en Ø 160 mm spillvannsledning ut fra kummen.

Overvannet fra området føres nordover mot bekkedraget slik det var tidligere, med oppgradering av eksisterende rør fram til bekkedraget noe nord for planområdet. Her ligger en Ø 200 – 250 mm

overvannsledning gjennom terskelen nå. Det må inngås avtale med naboen i nord for å etablere overvannsrøret. Det er planlagt å legge inn et fordrøyningsbasseng slik at det ikke slippes ut større overvannsmengder enn før utbygging.

Et eget område for trafo og renovasjonspunkt settes av i plankartet.

Barn og unge:

Det er vurdert at planens gjennomføring ikke medfører krav om erstatningsareal for barn- og unge da planområdet i sin helhet er tidligere landbruksareal som har ligget brakk i senere år.

Lek internt i området er lokalisert slik at den er lett tilgjengelig og trafiksikker for alle brukergrupper. Den ligger inntil/med tilkomst fra gatetun og fortau.

Det skal gjøres trafiksikringstiltak i Klossteinvegen for myke trafikanter. Fortau skal breddeutvides til regulert bredde 2,0 m hvor dette pr. dd. er innsnevret, belysning skal utbedres.

Folkehelse:

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

- Gangavstand via gode forbindelseslinjer til all type sosial infrastruktur, til friområde/friluftsområde, til kollektivstopp.
- Planområdet består av åpne fellesarealer og privateide arealer med godt lys store deler av dagen.
- Bokvaliteten forsterkes ved at bebyggelsen og uteoppholdsarealene ved hjelp av sin lokalisering skaper noen hyggelige samlingsplasser som gir følelse av tilhørighet.

Det vises til planbeskrivelsen for ytterligere beskrivelse.

Naturmangfold:

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

Naturbase er sjekket. Det foreligger ingen registreringer for planområdet. Planområdet består av jordbruksarealer som kontinuerlig vært opparbeidet/i drift frem til for noen år siden.

Sakkyndig Anleggsgartnermester Vaglid har befart planområdet for fremmede arter iht. Forskrift om fremmede organismer vedlegg 1. Det er ikke funnet forekomst av svartlistede eller rødlistede arter. Se vedlegg «Naturkartlegging og avklaringer». Det er satt plankrav om at ved funn av fremmede arter, skal tiltaksplan være godkjent av kommunen.

Markslag i området er skog, men planen innebærer omdisponering av ca. 6,7 daa dyrkbar jord.

Andre forhold:

Kommunen har ved oppstart ytret ønske om å kunne lede teknisk infrastruktur (ledninger) gjennom planområdet dersom nødvendig for industriområder avsatt lenger nord. Dette er hensyntatt i planforslaget ved at veier og friområder utgjør en naturlig forlengelse av Klossteinvegen i sør videre nord gjennom planområdet. Hensynssoner ivaretar at området kan benyttes til ledningstrase på et senere tidspunkt.

I øst er det satt av en vei til tilgrensende eiendommer i nord og øst for planområdet. Dette er i henhold til tidligere veiretter for disse eiendommene. Dette veianlegget skal ikke bygges ut gjennom rekkefølgekrav i denne planen.

Eksisterende tråkk/sti gjennom planområdet fra Klossteinvegen til helt nordøst i planområdet, sikres ved at det ved utbygging etableres et tråkk på 1 m bredde (grus med duk) gjennom regulert uteområde og regulert veiformål i øst, fram til planområdets nordøstre hjørne. Dagens sti blir med andre ord lagt om.

Økonomiske konsekvenser:

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

Utbygger Odd Hansen Prosjekt AS tilbyr seg samtidig å inngå utbyggingsavtale med kommunen for å etablere offentlig vannledning gjennom planområdet samtidig med byggemodningen av planområdet. Vannledning skal forsyne fremtidig næringsområde i nord.

Avvik fra kommunale, regionale og statlige normer:

Regulerte gatetun innebærer at det ikke opprettes snuplass på den enkelte eiendom, men at det rygges ut i gatetunet. De to østligste boenhetene i BK1 og BK2 (en bolig per felt) må rygge ut i offentlig vei (snuhammer), og ikke i gatetun. Dette er et avvik fra kommunal norm som aksepteres da tilgrensende gatetun har samme løsning og det er begrenset med trafikk. Bestemmelsene åpner for at dette.

SAKSBEHANDLING:

Varsel om igangsetting av reguleringsarbeid er gjort i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 12-8. Frist for merknader var 15.10.20.

Følgende uttalelser er kommet til oppstart av planarbeidet:

A: Offentlige myndigheter

1. Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen 10.09.20
2. Statsforvalteren (tidl. Fylkesmannen) i Rogaland 01.09.20

3. Statens vegvesen, region Vest 07.10.20

B: Private og organisasjoner

1. Naboer gnr. 102, bnr. 20, 46 og 47... 04.10.20
2. Naboer gnr. 102, bnr. 52 13.20.20

De innkomne uttalelsene er vurdert og vedlagt.

For vurdering, se eget vedlegg med navn «Merknadsvurdering».

KOMMUNALSJEF TEKNISK SIN VURDERING:

Forslag til reguleringsplan følger i hovedtrekk opp kommunedelplanen for Kopervik.

Kommunalsjef teknisk sin konkrete vurdering er planen legger til rette for en god fortetting i Kopervik med utbygging som ivaretar utbyggingsmønster i tilgrensende boligområder, samtidig som planen gir nye lekeareal og gir fortsatt tilgang til friarealer nord for utbyggingsområdet.

På bakgrunn av det som er sagt over, vil kommunalsjef teknisk derfor anbefale at hovedutvalg teknisk og miljø ved 1.gangsbehandling vedtar at forslag til reguleringsplan, datert 24.08.21, legges ut til offentlig ettersyn.

Vedlegg:

Planbestemmelser - plan 3049
Oversiktskart
Plankart - plan 3049
Gjeldende reguleringsplaner - tilgrensende
Gjeldende KPA og KDP - utsnitt
Gjeldende KDP - utsnitt
Planbeskrivelse - plan 3049
ROS-analyse - plan 3049
Skisse til teknisk plan med K1774-09
Foreløpig utomhusplan datert 27.05.21
Diverse illustrasjoner
Naturkartlegging og avklaringer
3049 Uttalelser samlet
Merknadsvurdering - plan 3049

**Saksbehandler:** Bergitte Hatteland Flatebø**Kommunedirektør/rådmann:** Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
095/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	24.08.2021

1016 - Steiningsholmen vest - plansak for offentlig ettersyn**Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:**

Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1. gangsbehandling at forslag til detaljreguleringsplan 1016 for Steiningsholmen – gnr 57/569 mfl., datert 24.08.21, legges ut til offentlig ettersyn. Berørte grunneiere varsles, jf. plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.

SAKSFREMLEGG

Petter J. Rasmussen AS har på vegne av Steiningsholmen Eiendom AS utarbeidet forslag til privat reguleringsplan for plan 1016 Detaljregulering for Steiningsholmen vest.

Planområdet på ca. 47 daa er beliggende delvis på Steiningsholmen og på Lahammar, sentralt i Skudeneshavn.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for etablering av ca. 80 boenheter i form av frittliggende- og konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse med tilhørende uteområder, lekeplasser, parkering og infrastruktur. Videre legger planen opp til oppføring av naust, småbåthavn og opparbeiding av kaianlegg langs sjø. Planen legger også opp til trafikksikringstiltak langs offentlig adkomstveg fram til byggeområdet på Steiningsholmen.

OVERORDNA PLANER OG RETNINGSLINJER:**Kommuneplan og kommunedelplan for Skudeneshavn**

Planforslaget omfatter arealer som i *Plan 675 Kommunedelplan for Skudeneshavn* ligger med formål framtidig kombinert bolig/næring, nåværende næringsbebyggelse og framtidig småbåthavn på Steiningsholmen. Byggegrense langs sjø er her satt i formålsgrensen mot sjø. På Lahammar-siden ligger planområdet med formål nåværende veg, sentrumsformål og boligbebyggelse.

I kommuneplanen er minimumskravet til tetthet satt til 2 boliger/daa.

Regional plan for samordnet areal og transport på Haugalandet (ATP)

I henhold til ATP skal området ha en utnyttelse på 2 boliger/daa. Videre er det anbefalt minimum 30 m2 felles uteoppholdsareal per boenhet.

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

Formålet med disse retningslinjene er å tydeliggjøre nasjonal arealpolitikk og sikre nasjonale og regionale interesser i 100-metersbeltet langs sjøen. Strandsoneforvaltningen skal bidra til en bærekraftig utvikling i tråd med FNs bærekraftsmål.

Retningslinjene skal bidra til at det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser i strandsonen og at unødvendig bygging langs sjøen unngås, jf. [plan- og bygningsloven \(pbl.\) § 1-8](#). Strandsonen gir grunnlag for næring og bosetting langs kysten, og god arealplanlegging kan gi grunnlag for økt verdiskapning og flere lønnsomme arbeidsplasser. Kommunene må balansere disse interessene i planleggingen.

EKSISTERENDE FORHOLD:

Reguleringsplan:

Området er regulert:

- Plan 125-5 Skudeneshavn, reguleringsendring til bolig og industri, vedtatt 24.09.02, og avsatt til veg og bolig/kontor/industri
- Plan 125 Skudeneshavn, vedtatt 09.05.89, og i hovedsak avsatt til havneområde i sjø, industri, boliger, friområde, veg og annen veggrunn
- Plan 1018 Lahammarodden øst, vedtatt 19.03.18, og avsatt til veg og annen veggrunn

Området grenser til planene som er listet opp over, samt Plan 134 Lahammerodden, vedtatt 30.10.90.

Vei

Det er opparbeidet offentlig kjøreveg frem til området som planlegges utbygd på Steiningsholmen.

Denne er kommunal og er regnet som vegtype S1 (samleveg) etter kommunal norm.

Vann, avløp, overvann/flomvei og brannvann:

Det ligger en 150 mm vannledning i Lahammarvegen. Det er også offentlig vann på Steiningsholmen, men tilførselsledningen i sjø er en 110 mm PE som eventuelt må oppdimensjoneres ved tilkobling.

Nærmeste brannkum ligger i Steiningsholmen.

Det ligger en 160 mm spillvannsledning i Lahammarvegen. Det er ikke registrerte offentlige spillvanns- eller overvannsledninger på Steiningsholmen, men det er en del private spillvannsløsninger kombinert med private pumper.

Overvann føres til sjø. Lahammarvegen har overvannshåndtering av nyere dato.

Annet (eksisterende bebyggelse mv.):

Steiningsholmen er i dag preget av sjørelatert industri der tørr-dokk, industrier, sjøboder, garasjer o.l. utgjør bebyggelse og anlegg. Innenfor planområdet er det dag plassert to haller, en garasje, et brakkeanlegg m.m.

Lahammar-siden er med i planavgrensningen for å tilrettelegge for oppgradering av adkomst for myke trafikanter. Bebyggelsen langs vegen består i all hovedsak av boligbebyggelse.

PLANFORSLAGET:

Generelt:

En legger opp til en relativt konsentrert utbygging på vestsiden av Steiningsholmen der en ønsker å spille videre på kvalitetene en finner i Skudeneshavn. Bebyggelsen er i all hovedsak plassert langs sjø med et grønndrag sentralt plassert som strekker seg fra sjøen til sentrale deler av holmen. En legger opp til frittliggende bebyggelse rundt naturlige landskapselementer slik at disse kan inngå i bebyggelsen og vil legge føringer for plassering og utforming. Areal satt av til boligblokk får et mer sentralt tyngdepunkt på holmen for å tilpasse seg eksisterende industribebyggelse.

Planlagt bebyggelse vil gi et variert uttrykk for området samtidig som man har ønsket å tilpasse seg den tradisjonelle bebyggelsen i Skudeneshavn. Bebyggelsens funksjon vil komme til uttrykk. Garasjer vil underordne seg boligene i volum og naust vil tilpasses eksisterende sjøhus i området.

Planen åpner opp for at det anlegges småbåthavn med inntil 45 nye plasser, i tillegg til båtplasser langs kai i vest. Videre er det åpnet for at det kan etableres badeanlegg i sjø innenfor det kombinerte formålet i sørøst.

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

Skisse til teknisk plan viser ny vannledning PE180 fra kum 61654 som er planlagt tilknyttet fortau som skal festes i eksisterende bro. Tilførselsledningen vil sammenkobles med eksisterende vannledninger på Steiningsholmen og etablere ny kommunal ledning med tilhørende brannkummer i fremtidig felles gatetun.

Spillvann på Steiningsholmen blir privat, alt spillvann fra nye boliger blir ledet via gravitasjonsledning til privat pumpestasjon, deretter pumpet til privat kum med selvfall til kommunal kum 61732. Pumpeledningen vil bli tilknyttet nytt fortau som skal festes i eksisterende bro. Eksisterende private pumpeledninger på Steiningsholmen vil bli tilknyttet den nye pumpeledningen.

Overvann på Steiningsholmen vil få flere utløpspunkter, rør dimensjoneres slik at fordrøyning ikke påkreves.

Lahammarvegen har overvannsrør av nyere tid (2011), men etablering av fortau vil medføre at det vil bli behov for å flytte og etablere nye sandfangkummer. Det blir liten endring i tilførte tette flater, derfor vurderes dagens rør som tilstrekkelig for tilført vannmengde (ikke behov for fordrøyning av vann fra kommunale veger).

Det vises for øvrig til vedlagt skisse til teknisk plan.

Barn og unge, folkehelse og strandsoneforvaltning:

Den delen av planområdet som omfatter Steiningsholmen er per i dag ikke tilgjengelig for allmenheten. Den delen av planområdet som omfatter Lahammar-siden blir i dag benyttet som blant annet skoleveg og adkomst til sentrum fra omkringliggende boligområder.

- Adkomst

Planområdet ligger i gangavstand til sentrum. Offentlig kjørevege frem til utbyggingsområdet er kommunal og er regnet som vegtype S1 etter kommunal norm. Kommunen har stilt krav om oppgradering av denne strekningen med tanke på trafiksikkerhet. Planen på Lahammar-siden legger opp til adskilt gangareal langs hele strekningen fra krysset mellom Sandsgata/Vardenvegen og Lahammar helt fram til planlagt boligområde på Steiningsholmen i form av opphøyet fortau (o_F3 – o_F6) eller vegareal i blindgate o_V2 (det skal tilrettelegges krysningspunkt mellom o_V2 og fortau). På Steiningsholmen skal adkomst skje via gatetun. Planen legger opp til en utforming av gatetun der personer til fots er prioritert foran kjørende uten at dette skal forhindre parkering på egen tomt. Dette er videre sikret gjennom egne bestemmelser for utforming av gatetunet. Det vises til planbestemmelsene med vedlagt *Illustrasjonsplan* som viser hvordan dette kan gjøres.

- Felles uteoppholdsareal

For områder i gangavstand til sentrum er retningslinjene i ATP at det skal etableres 30 m² felles uteoppholdsareal per boenhet. Med utgangspunkt i maksimal planlagt utnyttelse med 79 boenheter, vil det være behov for 2370 m² felles uteoppholdsareal. Det er også krav til

nærlekeplass og kvartalslekeplass, som inngår i arealkravet på 2370 m².

I planforslaget er det regulert for 4009 m² felles uteoppholdsareal, samt felles gatetun og turveger. I tillegg til felles uteoppholdsareal er det regulert inn en nærlekeplass på ca. 186 m² og en kvartalslekeplass på ca. 1537 m². Både uteoppholdsareal og lekeplasser har svært gode solforhold, viser til vedlagt «soldiagram».

De fleste uteområder vil ligge mot sjø. Deler av felles uteoppholdsareal vil ligge mot industri, men vil da befinne seg enten ved sjø eller inngå i et terreng som danner en naturlig buffer mot industriområdet. Det er ellers et krav om ISPS gjerdet mot industri etter forskrift om sikring av havneanlegg.

• Tilpasning til støy

Det er utarbeidet støyrapport i forbindelse med reguleringsarbeidet, med bakgrunn i utførte støy målinger er forholdet hensyntatt i planen. Det er lagt inn nødvendige bestemmelser for å hensynta eksisterende støyforhold.

Det er satt av tilstrekkelig felles uteoppholdsareal utenfor gjeldende støysoner. Deler av B19 vil ligge i rød støyson. En vurderer denne delen av bebyggelsen til å være aktuell først når driften i dokken legges om ev. legges ned.

Det er lagt til rette for at planlagt bebyggelse vil få skjermet privat uteoppholdsareal. En forutsetter at privat uteoppholdsareal plasseres slik at bebyggelsen vil fungere som skjerming. Det er satt 3 meter byggegrense langs sjø for å sikre min. 8 m² privat uteoppholdsareal på stille side for hver boenhet.

En forutsetter prosjektering av boliger innen gjeldende støysoner, der skjerming i form av bygg og støy-skjerm, planløsning og tekniske løsninger vil gjøre seg gjeldende. Det er lagt inn i bestemmelsene at tekniske plan for støy-skjermingstiltak skal godkjennes av kommunen.

Viser ellers til planbeskrivelsens kap. 5.16 og til punkt 4.1.20 Støy, støv og lukt i vedlagt ROS-analyse.

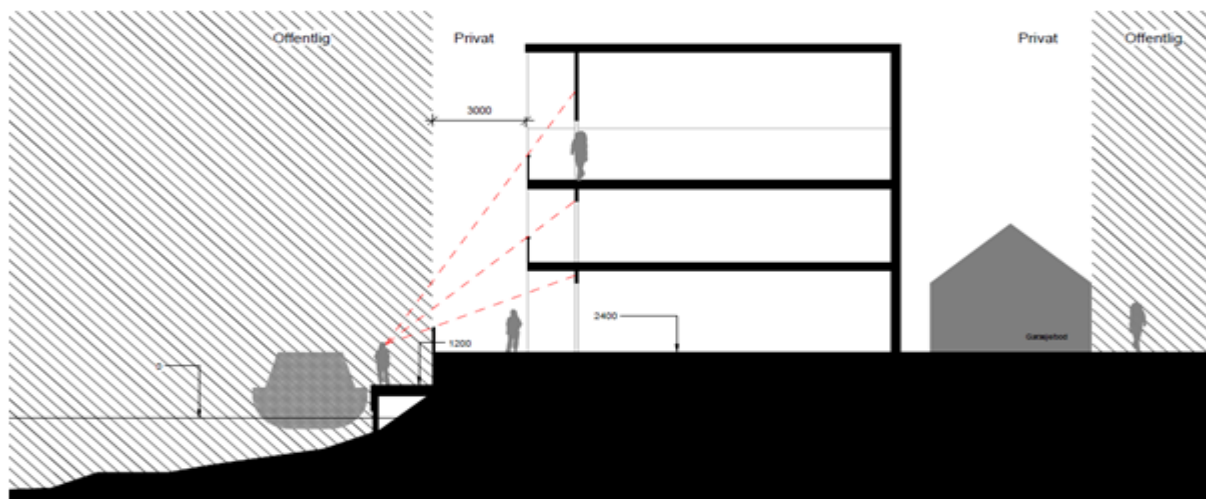
• Strandsonen:

Utbyggingen vil tilgjengeliggjøre strandsonen på Steiningsholmen som tidligere ikke har vært tilgjengelig for allmenheten. Det er lagt opp til gode muligheter for allmenn ferdsel til og i strandsonen gjennom gatetun, brygger og stier, i tillegg til at det er lagt vekt på å sikre gode steder for opphold ved sjøen.

Det reguleres turveg som sikrer ferdsel langs store deler av strandsonene. Midt i planområdet brytes turvegen opp av hensyn til terrenget, av et felles uteoppholdsareal (*Vigatunet* i illustrasjonen under). Dette vurderes til å skape mer liv og et avbrekk i en mer ensformig utforming langs kaiarealene. Det samme gjelder boligområdene (B11 og B13) som grenser til uteoppholdsarealet her, hvor det er åpnet for båtnaust helt ned til sjø. Det er sikret adkomst fra turvegene på begge sider gjennom avstikkere som leder opp til gatetun/turveger og mulighet for å komme seg ned igjen til sjø/oppdrett i større grøntområder til sjø.



Kai vil ligge på kote + 1,2. Sammen med plassering av bygg, med min. 3 meter byggegrense mot sjø, vil dette hindre innsyn/utsyn og motvirke en uheldig privatisering langs sjøkanten.



Figur 32 – forholdet mellom kai og oppholdsareal, både inne og ute, for planlagt bebyggelse. Siktlinjer forutsetter rekkverk uten gjennomsyn, vedlagt «Snitt strandsone».

Planforslaget vurderes som positivt både med tanke på barn og unge, samt folkehelsen gjennom tilrettelegging for gode uteoppholdsareal og ferdselsårer, samtidig som det åpner opp en strandsone som per i dag er utilgjengelig.

Naturmangfold:

I følge artsdatabanken er det registrert følgende arter i eller i nærheten av planområdet: prestejordsstjerne, tyrkerdue, krykkje, ærfugl, ask, trelerke, skjærpipelerke, gulerle, dvergfalk, stær, gråtrost, gråspett, sothøne, svartbak, havørn, toppskarv, alke, dvergspett, gråsisik, sivhøne, svartstrupe, makrellterne. Av disse er krykkje registrert i naturbase som art av nasjonal interesse med særlig stor forvaltningsinteresse. Arten er rødlista, men det er ikke gjort en vurdering av dette forholdet i det innsendte planforslaget. En slik vurdering må foreligge til 2.gangsbehandling. Det påpekes at dette heller ikke er et forhold som har vært kommentert av administrasjonen i løpet av prosessen.

I naturbase sjø er det registrert skjellsand- og større tareskogforekomster som henholdsvis viktige og svært viktige naturtyper. Med tanke på utbyggingsområdet i dag ligger med industriformål vil områdene i sjø i liten grad berøres negativt i forhold til dagens situasjon.

Det vises til vurdering av naturmangfold etter naturmangfoldloven §§ 8-12 i vedlagte planbeskrivelse (kap. 5.14), samt pkt.4.1.6 i ROS-analysen.

Andre forhold:

- Takform på blokkbebyggelse (BB1)

Planbestemmelsene stiller krav om saltak for all bebyggelse, utenom for garasjer og blokkbebyggelsen. Administrasjonen har tilbakemeldt en negativ holdning til at planforslaget åpner for flatt tak på blokkbebyggelsen med tanke på nærhet til fredningsområdet i Gamle Skudeneshavn. Administrasjonen har vurdert det som mer passende med saltak i forhold til øvrig bebyggelse i planområdet, og dersom nordsiden av holmen senere blir transformert til

boligområde med tanke på tilpasning til gamlebyen. Dette er en tilbakemelding som delvis er basert på "hva om"- når/hvis industrien forsvinner, og det er derfor konkludert med og ikke stå fast på punktet og heller se om fylkeskommunen har noen innvendinger.

- Tilpasning til flom og havnivåstigning

Planen forutsetter avbøtende tiltak for boligbygg i forhold til stormflo og havnivåstigning. For de delene av planen som er mest utsatt for dette settes lavest tillatte kotehøyde for innvendig gulv til + 2,4 meter.

For de delene som er mindre utsatt (B19, B10 og B11) settes lavest tillatte kotehøyde for innvendig gulv til + 2,1 meter. Dette forutsetter at fundament prosjekteres etter vedlagt prinsipp da denne delen av konstruksjonen vil være utsatt, viser til vedlegg *Prinsippsnitt vannbestandig konstruksjon*. Avbøtende tiltak er sikret i bestemmelsene.

Når det gjelder framtidig kai, så forutsetter planen at denne legges på kote + 1,2. Dette betyr i et framtidig scenario at kai-konstruksjon må tåle sporadisk oversvømming. Videre bør det settes opp skilting som begrenset ferdsel på kai ved stormflo.

Det vises for øvrig til 4.1.2 *Flom og havnivåstigning* i vedlagt ROS-analyse.

Økonomiske konsekvenser:

Planen legger ikke opp til økonomiske konsekvenser for kommunen, ut over vedlikeholdsansvar for offentlige anlegg som skal overtas av kommunen.

SAKSBEHANDLING:

Varsel om igangsetting av reguleringsarbeid er gjort i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 12-8. Frist for merknader var 04.11.19.

Følgende uttalelser er kommet til oppstart av planarbeidet:

A: Offentlige myndigheter

1. Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen 01.11.19
2. Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv.15.10.19 og 11.11.19
3. Fylkesmannen i Rogaland 04.11.19
4. Statens vegvesen, region Vest 18.10.19
5. Karmsund Havn IKS 16.10.19
6. Fiskeridirektoratet.....22.10.19 og 04.10.19
7. Fiskarlaget Vest 25.10.19
8. Kystverket Vest 28.10.19
9. Stavanger Maritime Museum 23.10.19
10. Haugaland Kraft 02.04.20

B: Private og organisasjoner

1. Geir Løklingholm 18.10.19
2. Jan Thomassen 18.10.19
3. Leanja A/S v/ Susan Borg - gnr/bnr 57/198, 236 og 430 01.11.19

De innkomne uttalelsene er vurdert og vedlagt.

For sammendrag og vurdering, se vedlegget «Merknadsvurdering».

KOMMUNALSJEF TEKNISK SIN VURDERING:

Forslag til reguleringsplan følger i hovedtrekk opp kommunedelplanen for Skudeneshavn.

Kommunalsjef teknisk sin konkrete vurdering er at planen legger til rette for en god transformasjon og fortetting der en ønsker å spille videre på kvalitetene en finner i Skudeneshavn. Utbyggingen vil tilgjengeliggjøre strandsonen på Steiningsholmen som tidligere ikke har vært tilgjengelig for allmenheten. Det er lagt opp til gode muligheter for allmenn ferdsel i strandsonen tillegg til at det er lagt vekt på å sikre gode steder for opphold ved sjøen.

På bakgrunn av det som er sagt over, vil kommunalsjef teknisk derfor anbefale at hovedutvalg teknisk og miljø ved 1.gangsbehandling vedtar at forslag til reguleringsplan, datert 24.08.21, legges ut til offentlig ettersyn.

Vedlegg:

Planbestemmelser - Plan 1016

Illustrasjon - Illustrasjonsplan

Oversiktskart

Plankart - Plan 1016-htm1

Gjeldende reguleringsplan

Kommunedelplan

Planbeskrivelse - Plan 1016

Risiko- og Sårbarhetsanalyse

Rapport - Støyvurdering

Skisse teknisk plan

Diverse - VA-NOTAT
Notat - Brannvannsdekning
Diverse - Brannsikkerhet, rev 1
Illustrasjon - Parkeringsplan
Illustrasjon - Situasjonssnitt
Diverse - Forurensing i grunn – innledende kartlegging
Illustrasjon - Skisse tiltak i sjø - ortofoto
Illustrasjon - Skisse tomtedelingsplan
Illustrasjon - Snitt strandsone
Diverse - Soldiagram
Illustrasjon - Prinsippsnitt vannbestandig konstruksjon
Illustrasjon - Ankringsplan
Merknadsvurdering - Plan 1016
Merknad - Jan Thommassen
Merknad - Karmsund Havn
Merknad - Kystverket
Merknad - Stavanger Maritime Museum
Merknad - Leanja AS
Merknad - Rogaland fylkeskommune - regionalplanavdelingen
Merknad – Rogaland fylkeskommune – seksjon kulturarv
Merknad - Statens vegvesen
Merknad - Geir Løklingholm
Merknad - Fylkesmannen i Rogaland
Merknad - Haugaland Kraft
Merknad - Fiskarlaget Vest
Merknad - Fiskeridirektoratet



Saksbehandler: Bergitte Hatteland Flatebø

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
096/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	24.08.2021

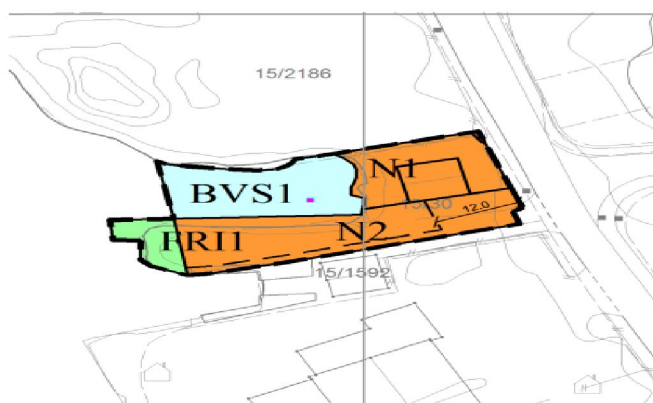
2119 - Naust på Stongvegen 15/30 - plansak for offentlig ettersyn**Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:**

Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1. gangsbehandling at forslag til detaljreguleringsplan 2119 for Naust på Stongvegen 15/30, datert 24.8.21, 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 2119 Naust på Stongvegen 15/30.

Planområde ligger vest i Åkrehamn, langs vestsiden av Stongvegen, like sør for det gamle fryseriet. I dag er det oppført 1 naust på ca. 65. m2 på eiendommen. Formålet med planen er å tilrettelegge for ytterligere 2 naust. Naustene planlegges med en størrelse på 40 m2, mens øvrige bestemmelser i tilknytning til naustformålet blir i henhold til kommuneplanens bestemmelser for naust. Planforslaget omfatter et areal på ca. 1 daa.

**Bakgrunn for planarbeidet:**

Saken har historikk i forbindelse med vedtak av dagens gjeldende plan for området, *Plan 2081 Detaljregulering for Stongvegen 180, Åkrehamn – gnr. 15/950 mfl.*, godkjent 20.03.17. Deler av planområdet er regulert til *naust - bebyggelse som inngår i plan* (dagens etablerte naust), mens øvrige deler er regulert til *havn på land og havneområde i sjø*, med bestemmelser som sier at

arealene skal være allment tilgjengelige for bruk av båtopptrekk. Havneformålene ble avsatt som et forsøk på å imøtekomme en grunneiererklæring, fremlagt av Kystverket i forbindelse med planarbeidet, fra 17.10.1909 om klausulerte areal til almenningsareal og bortleieareal innenfor del av plan 2081. Kystverket hadde innsigelse til planforslaget:

Kystverket går til innsigelse mot BK1 da de klausulerte arealene ikke er forsøkt rekonstruert i plankartet. I fremlagt planforslag er landareal og sjøområde i forbindelse med Gnr 15 Bnr 30 gitt planformål havn og havneområde i sjø med bestemmelser om at områdene skal være offentlig tilgjengelig og benyttes som båtopptrekk. Enten må de klausulerte arealene rekonstrueres og gis reguleringsformål som speiler de formålene de er avstått til eller så må det fremlegges bekreftelse fra Gnr. 15 Bnr. 30 på at eier aksepterer at denne eiendommen nyttiggjøres som allmenningsareal og bortleieareal i tråd med grunneiererklæring av 17.10.1909, og det må tilføyes planbestemmelsene at land og sjø området skal nyttiggjøres i tråd med grunneiererklæring av 17.10.1909.

I meklingsmøte hos Fylkesmannen i Rogaland den 19.01.17 ble det konkludert med at område BK1 skulle aksepteres mot at kommunen ved neste rullering av kommuneplanen skal arbeide for å finne et erstatningsareal for bortleieareal (tilrettelagt for fiskere/sjøretta næring) i Åkrehamn. Gnr 15/30 ble liggende med havneformålene, uten at det ble fremlagt bekreftelse på aksept fra eier. Kystverket trakk etter meklingsmøtet innsigelsen.

Grunneier av gnr 15/30 klaget på vedtak av plan 2081 da han var imot reguleringen av sin eiendom. Klagen kom inn lenge etter utgått klagefrist og ble derfor avvist. Det påpekes at grunneier tidligere ikke hadde hatt merknader til planarbeidet. Som en oppfølging av dette ble det i Hovedutvalg teknisk og miljø den 5.6.2018, saksnr. 80/18 gjort følgende vedtak:

I plan 2081 i Åkrehamn er det regulert leilighetsbygg, samt en allmenning for båtopptrekk. Denne er lagt på naboeiendommen, G./Br. Nr. 15/30 slik at eierne her ikke har mulighet for å bygge naust på eiendommen. Hovedutvalg teknisk og miljø ber teknisk sjef om å gjennomføre en detaljregulering for båtopptrekk til offentlig bruk hvor denne flyttes slik at eiendommen 15/30 kan benyttes til naust som tidligere er avtalt med Karmøy kommune.

Det har vært ulik kommunikasjon angående eiendommen, som har resultert i nytt vedtak fra Hovedutvalg teknisk og miljø den 03.12.2019, saksnr 138/19:

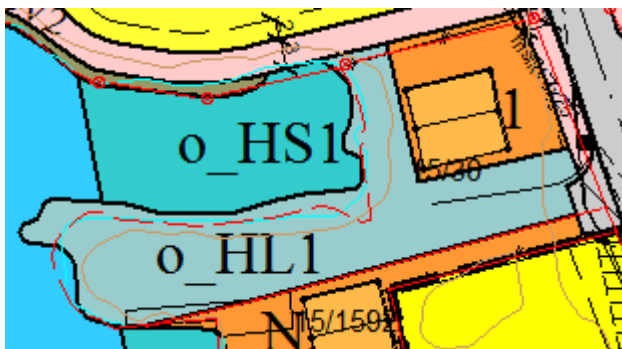
Hovedutvalg teknisk og miljø ber administrasjonen om å igangsette reguleringsarbeid for å tilrettelegge for boligbygging på gnr 15/30. Dagens regulerte areal til offentlig havn og havneområde i sjø (avsatt areal til båtopptrekk) reguleres bort.

Som oppfølging av vedtak fra utvalget ble det varslet oppstart av regulering til boligbebyggelse. Både Fylkesmannen i Rogaland og Rogaland fylkeskommune frarådet, av hensyn til allmennhetens interesser og strandsonepolitikken, videre arbeid med omregulering fra offentlig formål til boligbebyggelse. På bakgrunn av tilbakemeldingene fra offentlige myndigheter varslet ny oppstart med formål om å tilrettelegge for naust i stedet.

OVERORDNA PLANER:

Kommuneplan og kommunedelplan for Åkrehamn

Planforslaget omfatter arealer som i kommuneplan er avsatt til blandet formål. Formål i kommuneplan overstyres av kommunedelplan hvor planområdet er avsatt til *Boligbebyggelse (nåværende)* på land og *Ferdsl* i sjø. Videre overstyrer gjeldende reguleringsplan kommunedelplanen, da denne i kommunedelplan er listet opp som reguleringsplan som gjelder foran.



Utsnitt fra gjeldende reguleringsplan

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer supplerer der tilsvarende tema ikke er behandlet i kommunedelplan. Dermed gjelder i utgangspunktet kommuneplanens bestemmelser for naust dersom det omreguleres til naust-formål.

For øvrig er det lagt inn byggegrense langs sjø gjennom hele kommunedelplanen for å sikre allmenne interesser i strandsonen, samt mulighet for tiltak i områder avsatt til bebyggelsesformål mm.

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

Formålet med disse retningslinjene er å tydeliggjøre nasjonal arealpolitikk og sikre nasjonale og regionale interesser i 100-metersbeltet langs sjøen. Strandsoneforvaltningen skal bidra til en bærekraftig utvikling i tråd med FNs bærekraftsmål.

Retningslinjene skal bidra til at det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser i strandsonen og at unødvendig bygging langs sjøen unngås, jf. [plan- og bygningsloven \(pbl.\) § 1-8](#). Strandsonen gir grunnlag for næring og bosetting langs kysten, og god arealplanlegging kan gi grunnlag for økt verdiskapning og flere lønnsomme arbeidsplasser. Kommunene må balansere disse interessene i planleggingen.

EKSISTERENDE FORHOLD:

Reguleringsplan:

I gjeldende reguleringsplan er deler av planområdet avsatt til *Naust - bebyggelse som inngår i plan* (dagens etablerte naust), mens øvrige deler er regulert til havn på land og havneområde i sjø, med bestemmelser som sier at arealene skal være allment tilgjengelige for bruk av båtøpptrekk.

Planområdet grenser til gjeldende plan 2081. I vest er det regulert ferdsel i sjø, langs nordsiden gangveg, i øst fortau og avkjørsel til planområdet og nabotomt i sør, mens nabotomten i sør er regulert til *Naust – bebyggelse som inngår i plan* på land og *Småbåthavn* i sjø.

Teknisk infrastruktur:

Planområdet har kjøreadkomst fra Stongvegen. Gnr 15/30 har regulert felles adkomst med tilgrensende eiendom gnr 15/1592 i sør.

Det er mulighet for tilkobling til vann og kloakk i Stongvegen.

Det går en kommunal overvannsledning over gnr 15/30, samt en privat vannledning.

Tilgrensende områder:

Tilgrensende eiendom i nord er ubebygd, men regulert til konsentrert boligbebyggelse. På eiendommen i sør ligger et naust på ca. 50 m². For øvrig er planområdet omkranset av områder med eksisterende /regulert boligbebyggelse.

PLANFORSLAGET:

Generelt:

Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for etablering av 2 ekstra naust på gnr 15/30. Det har vært fokus på å lande en løsning som sikrer allmennheten tilgang til strandsonen.

Det er per i dag etablert ett naust på ca. 65 m², mens planforslaget åpner for etablering av to til på inntil 40 m², samt brygger. Det er ikke planlagt utfylling eller tiltak i sjø. Sjøarealet er avsatt til *Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner* og skal nyttes til ferdsel og fortøyning av småbåter. Den vestligste tuppen av området på land er avsatt til friområde tilgjengelig for allmennheten, med gjennom planbestemmelsene sikret adkomst gjennom naustområdet.

Eksisterende naust er vist som bygg som inngår i planen innenfor N1. Planforslaget åpner ikke for øvrige tiltak innenfor dette området. Det er ikke vist nøyaktig hvor ny bebyggelse innenfor N2 skal etableres. Innenfor N2 er det lagt byggegrense 12 meter inn fra regulert fortau med tanke på snumuligheter for bil/parkering og byggegrense på 1,5 meter fra nabo i sør for å sikre adkomst til naust og friluftsområde. Byggegrense mot sjø i N2 blir i formålsgrensen der annet ikke er vist. Bestemmelsene sikrer at det ikke skal etableres tiltak som hindrer ferdsel langs sjø.

Teknisk infrastruktur:

Det går en kommunal overvannsledning over gnr 15/30, samt en privat vannledning.

Overvannsledningen må ivaretas ved etablering av tiltak innenfor området.

Vann og avløp kan kobles til i Stongvegen, eventuelt med pumpe på spillvann. Overvann føres til sjø. Eksisterende naturlige flomveger må kartlegges og vannløpet skal ikke forhindres av nye tiltak.

Barn og unge, samt folkehelse:

Det er ikke kjennskap til at området blir brukt av barn og unge, eller allmennheten for øvrig.

Ved endring fra offentlig havneområde til privat naust legger planen en begrensning på strandsonen i form av økt privatisering og at det bygges mer ned sammenlignet med dagens situasjon og gjeldende regulering. Til tross for dette vil det vil fortsatt være mulighet for adkomst til og opphold ved sjø. Bestemmelsene sikrer adkomst, i tillegg til at det er avsatt et område til friområde ytterst på eiendommen.

Kommunen har per i dag ingen planer om å etablere et båtopptrekk i området, så det er stor sannsynlighet for at området ikke ville blitt opparbeidet og overtatt av kommunen (det vises i denne sammenheng også til bakgrunn for planarbeidet i gjeldende plan, som bygger på politisk vedtak som følge av at grunneier er imot gjeldende regulering, se kapittel 1 i planbeskrivelsen). At området i gjeldende plan blir liggende privat, med regulert gangveg langs nordsiden som kobles til fortau som fører videre sørover langs eiendommen, trenger ikke å bety at allmennheten anser området som tilgjengelig. Muligens kan en tilrettelagt adkomst i det foreliggende planforslaget ned til et mindre, ubebygget område ved sjøen oppleves som like tilgjengelig. Tilgjengelighet til sjø sikres gjennom bestemmelsene.

Det vises for øvrig til at ferdsel langs sjø i omkringliggende områder er lagt inn som felles kai og gangveg i plan 2081 nord for planområdet, mens det langs planområdet og videre sørover er lagt opp til ferdsel langs fortau. Lenger sørover er det mer tilgjengelige arealer til sjø i vest, og videre mot sør tursti langs Åkrastrendene.

Planforslaget vurderes til ikke å ha konsekvenser for barn og unge eller folkehelsen.

Naturmangfold:

Naturtypene bløtbunnsområde (verdi «Viktig»), skjellsand (verdi «svært viktig») og modellert ålegras (naturforvalter vurderer at det er for grunne sjøforhold og dermed ikke sannsynlig forekomst innenfor planområdet) er registrert innenfor sjøområdene i planen. Planen medfører kun bygging av naust på land og vurderes dermed til å være positivt for naturmangfoldet, i den forstand at det ikke

er planlagt tiltak i sjø, sammenlignet med gjeldene havneformål som åpner for båtopptrekk både på land og i sjø

Havnivåstigning og stormflo:

Planområdet ligger på kote +1-2 og vil kunne oversvømmes. Naustbebyggelsen kommer inn under sikkerhetsklasse F1. Konsekvensen forbundet med havnivåstigning og stormflo anses som liten (F1) for byggverk med lite personopphold og små økonomiske eller andre samfunnsmessige konsekvenser.

Naust må prosjekteres slik at det tåler de belastninger en eventuell stormflo vil medføre.

Økonomiske konsekvenser:

Gjennomføring av plan skal i hovedsak skje i privat regi. Kommunens VAR-avdeling har i 2014 inngått en avtale om flytting/sikring av en eksisterende overvannsledning gjennom området. Dette er et forhold som må avklares mellom VAR-avdelingen og grunneier i forbindelse med gjennomføring av planen.

Det er ingen arealer som reguleres offentlige.

Avvik fra kommunale, regionale og statlige planer og retningslinjer:

Gjeldende reguleringsplan

I gjeldende reguleringsplan er deler av planområdet avsatt til *Naust - bebyggelse som inngår i plan* (dagens etablerte naust), mens øvrige deler er regulert til havn på land og havneområde i sjø, med bestemmelser som sier at arealene skal være allment tilgjengelige for bruk av båtopptrekk. Gjennom å foreslå omdisponering fra offentlig til privat formål i strandsonen avviker planforslaget fra gjeldende plan sin hensikt med formålene.

Havneformål ble lagt inn i gjeldende plan for å imøtekomme deler av Kystverkets innsigelser på bakgrunn av tinglyste heftelser i havnen om klausulert arealer til båtopptrekk. Utsnitt fra grunneiererklæring av 1908:

*33,7 m. og blinde ca 23 m. - ... (slik som i forordningen med pålegg)
4) Ophak for naust ved siden av "Alasverisjøen" 18 m bred og
20 m dypt ovenfor høivandlingen. -*

For vurdering av avviket se avsnittene *Barn og unge, samt folkehelse* og *Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjø*.

Kommunedelplan

Det er lagt inn byggegrense langs sjø gjennom hele kommunedelplanen. Planforslaget avviker fra byggegrensen ved at store deler av N2 ligger utenfor.

Før gjeldende reguleringsplan ble vedtatt var planområdet regulert til næring, mens det i kommuneplan var avsatt til blandet formål. I dagens kommunedelplan er området avsatt til bolig. Kommunedelplan har avsatt byggegrense mot sjø, noe som ble gjort gjennomgående i arbeidet med den for å sikre allmenne interesser i strandsonen, samt mulighet for tiltak i områder avsatt til bebyggelsesformål mm. Fastsetting av byggegrensen ble gjort på bakgrunn av gjeldende plan 2081, og vurderes ikke til å være gjennomtenkt utover dette.

Kommuneplan

Kommuneplan sier at størrelsen på naust ikke skal overskride 30 m². Naustene i foreliggende planarbeid planlegges med en størrelse på 40 m².

Det er i foreliggende planarbeid funnet at en økning kan forsvares med bakgrunn i allerede etablerte naust i område og tilpasning til dem, samtidig som området med sin strandsone vurderes til ikke å være mer eller mindre tilgjengelig for allmennheten avhengig av størrelsen. Planbestemmelsene sikrer mulighet for allmenn ferdsel. Øvrige bestemmelser i tilknytning til naustformålet vurderes til å imøtekomme kommuneplanens bestemmelser for naust.

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjø

Foreliggende planarbeid legger opp til omdisponering fra regulert offentlig formål til privat formål i strandsonen.

Ut i fra en vurdering av behov for båtopptrekk på Karmøy vises det til at det på Ferkingstad er regulert og opparbeid båtopptrekk og på Sevlund/Mannes er det etablert et privat opptrekk. Begge båtopptrekkene er registrert på kommunens nettside som båtopptrekk tilgjengelige for alle.

Kommunen har ikke registrerte båtopptrekk mellom de to nevnte.

Kommunen har i forbindelse med vurdering av behov for båtopptrekk konkludert med at avsatt område til båtopptrekk i gjeldende plan samlet sett er ugunstig. Dette da det ikke er avsatt areal til snuplass med henger og en dermed er avhengig av å snu i kommunal veg, noe som ikke er anbefalt av trafiksikkerhetsmessige årsaker. Utover dette vises det til at det er grunne sjøforhold, blant annet med registrert bløtbunnsområde (verdi «Viktig») på under 8 daa, som er uheldig om går tapt eller forringes.

Nord for planområdet, 700 meter i luftlinje, ligger det for øvrig et båtopptrekk i Grunnvikjå. Dette er et opptrekk for små båter (grunne forhold, derav navnet, noe som også er tilfellet ved 15/30) som kommunens VAR-avdeling har planer om å oppgradere i forbindelse med bygging av ny pumpestasjon (byggesak under behandling). Ved gjennomføring er planen å tilrettelegge for en ordentlig adkomst fra den kommunale vegen, med vinkelrett innkjøring på båtopptrekket, samtidig som båtopptrekket oppgraderes i forbindelse med utlegging av nye ledninger i tilknytning til pumpestasjonen. På bakgrunn av eksisterende forhold, samt planene om oppgradering, vurderes behovet for båtopptrekk i Åkrehamn å kunne dekkes i Grunnvikjå. Dette ettersom det også er grunne sjøforhold og begrenset plass innenfor planområdet, og dermed ikke grunnlag for etablering av et større opptrekk.

Det at området i gjeldende reguleringsplan 2081 ble avsatt til offentlig område og båtopptrekk, var for å imøtekomme de gamle klausulene for båtopptrekk innenfor planområdet. Når behovet for båtopptrekk, med tanke på beliggenhet og funksjon, vurderes til å kunne dekkes i Grunnvikjå, faller hensikten med de avsatte arealene i gjeldende plan ut. Hadde ikke klausulene vært et tema i utgangspunktet, så er det sannsynlig at gnr 15/30 hadde vært avsatt til bebyggelsesformål i sin helhet. At eiendommen muligens hadde vært avsatt til bebyggelsesformål i sin helhet betyr ikke at hele arealet kunne bli nedbygd, men den hadde nok ikke vært regulert offentlig. Sannsynligvis ville det bli tatt de samme hensyn som i foreliggende planarbeid, hvor det er bestemmelser og byggegrenser som sikrer at strandsonen ikke kan bygges helt ned.

Med tanke på hensyn til naturmiljø vurderes planforslaget til å være positivt i den forstand at det ikke er planlagt tiltak i sjø, sammenlignet med gjeldene havneformål som åpner for båtopptrekk både på land og i sjø.

For vurdering av tilgjengelighet til sjø se avsnittet *Barn og unge, samt folkehelse*.

SAKSBEHANDLING:

Varsel om igangsetting av reguleringsarbeid er gjort i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningsslovens § 12-8.

Det ble i mai 2020 varslet oppstart av kommunalt reguleringsarbeid for boligbebyggelse, i henhold til vedtak fra Hovedutvalg teknisk og miljø den 03.12.2019, saksnr 138/19. Både Fylkesmannen i Rogaland og Rogaland fylkeskommune frarådet, av hensyn til allmennhetens interesser og strandsonopolitikken, videre arbeid med omregulering fra offentlig formål til boligbebyggelse. Den 26.03.21 ble det på bakgrunn av tilbakemeldingene fra offentlige myndigheter varslet ny oppstart med frist for uttaler 30.04.21. Utsnitt fra varselet:

Det ble varslet oppstart for samme planområde i januar 2020, men formålet er nå endret fra tilrettelegging for 1 bolig til planlegging av 2 naust. De som allerede har sendt merknad vurderer om de har tilleggskommentarer, hvis ikke behandles tidligere innsendt merknad. I dag er det oppført 1 naust på gnr. 15/30. Formålet med planen er å tilrettelegge for

ytterligere 2 naust på eiendommen.

Følgende uttalelser er kommet til oppstart av planarbeidet:

A: Offentlige myndigheter

1. Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen 20.04.21
2. Statsforvalteren i Rogaland29.03.21
3. Statens vegvesen, region Vest 12.04.21
4. Kystverket08.04.21
5. Direktoratet for mineralforvaltning12.04.21
6. Fiskeridirektoratet.....20.04.21
7. Mattilsynet 08.01.20
8. Karmsund Havn 18.01.20
9. Fiskarlaget Vest31.01.21

B: Private og organisasjoner

1. John Einar Johannessen 06.01.20

De innkomne uttalelsene er vurdert og vedlagt.

For sammendrag og vurdering, se vedlegget «Merknadsvurdering».

KOMMUNALSJEF TEKNISK SIN VURDERING:

Som det fremgår av de innkomne uttalelser, er det visse konflikter knyttet til arealbruken innenfor planområdet. Både Rogaland fylkeskommune og Statsforvalteren i Rogaland påpeker at planinitiativet er i konflikt med allmennhetens interesser i strandsonen. Kommunalsjef teknisk viser til den vedlagte merknadsvurderingen og avsnittet *Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjø over*.

Kommunalsjef teknisk sin konkrete vurdering er at det er uheldig at planforslaget tilrettelegger for at strandsonen bygges ytterligere ned i et område som er regulert til offentlig formål. Til tross for dette, på bakgrunn av de momenter som fremkommer i avsnittet *Avvik fra kommunale, regionale og statlige planer og retningslinjer*, vurderes planforslaget til ikke å være i vesentlig konflikt med allmennhetens interesser i strandsonen i forhold til overordnede planer. Dette da hensikten med de offentlige formålene i gjeldende reguleringsplan (som ikke gjenspeiles i kommunedelplan) var etablering av båttopptrekk, noe som i ettertid viser seg lite sannsynlig å bli gjennomført både med tanke på de fysiske forhold og bakgrunn for det foreliggende planarbeidet. Planforslaget vurderes til å opprettholde allmennhetens mulighet for ferdsel og opphold i strandsonen. 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 24.8.21, legges ut til offentlig ettersyn.

Vedlegg:

Planbestemmelser - Plan 2119 - Naust på Stongvegen gnr 1530 - Detaljreguleringsplan
Oversiktskart

Plankart - Plan 2119 - htm1
Gjeldende reguleringsplan
Kommunedelplan
Planbeskrivelse - Plan 2119 - Naust på Stongvegen gnr 1530 - Detaljregulering
Merknadsvurdering til førstegangsbehandling
Uttalelse fra Rogaland fylkeskommune
Uttalelse fra Statsforvalteren i Rogaland
Uttalelse fra Statens vegvesen
Uttalelse fra Direktoratet for mineralforvaltning
Uttalelse fra Fiskeridirektoratet
Mattilsynet
Karmsund havn
Fiskarlaget Vest
John Einar Johannessen
Uttalelse fra Kystverket
Uttale til PLAN 2119 - detaljregulering for bolig på GBnr. 15 30, Stongveien 180 - Åkrehamn - Karmøy kommune - Rogaland fylke.pdf
Vedrørende regulering av båtopptrekk - Åkra GBnr. 15 30 og ved Nibbekaien i Sævelandsvik - Karmøy kommune - Rogaland fylke.pdf
Tilbaketrekking av innsigelse - Plan 2081 - detaljregulering for Stongveien 180 - GBnr 15 950 mfl. - Åkrehamn - Karmøy kommune - Rogaland fylke.pdf
Innsigelse til forslag til detaljregulering for Stongveien 180, GBnr 15 950 m.fl. - Åkrehamn - Karmøy kommune - Rogaland fylke - Plan 2081.pdf
Kopi av grunneiererklæring med kartutsnitt - Åkrehamn - Karmøy kommune - Rogaland fylke.pdf
Uttale til varsel om igangsetting av reguleringsarbeid - Gnr 15 bnr 30, 950, 1592 og 2186 - Stongvegen - Åkrehamn - Karmøy kommune - Rogaland fylke.pdf



Saksbehandler: Bergitte Hatteland Flatebø

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
097/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	24.08.2021

2024-7 - Håstø, endring - vedtak klage

Forslag til vedtak:

1. Hovedutvalg teknisk og miljø viser til klage fra Linda Nordbø datert 30.05.21, på godkjenning av reguleringsendring av plan for Håstø – endring vedrørende rekkefølgekrav til Grindhaugvegen – plan 2024-7.
2. Hovedutvalg teknisk og miljø viser til kommunalsjef teknisk sin saksforberedelse og finner at klagen ikke inneholder momenter som gir grunn for å ta klagen til følge.
3. Saken oversendes Statsforvalteren, jf. plan- og bygningslovens § 1-9.

Saksframstilling

I medhold av gitt delegasjonsmyndighet, jf Kst. sak 115/16, godkjente areal- og byggesakssjef den 29.04.21 endringsplan 2024-7 Håstø – endring vedrørende rekkefølgekrav til Grindhaugvegen. Etter kunngjøring av planvedtaket er det kommet inn klage på vedtaket, fremsatt av Linda Nordbø.

Klagen er mottatt innenfor klagefristen.

Planendringen

Den vedtatte endringen går i hovedsak ut på omformulering av gjeldende planbestemmelse § 75 for å sikre hjemmelsgrunnlag til å starte opp arbeidet med en utbyggingsavtale for opparbeidelse av Grindhaugvegen – deler av omkjøringsvegen fv. 47 Åkra sør – Veakrossen alt. 1 (plan 2107).

Ny bestemmelse:

§ 71. Ny samleveg - Grindhaugvegen med tilhørende anlegg skal sikres opparbeidet som vist i planen

før utbygging innenfor planområdet kan skje. Utbygging kan sikres gjennom en utbyggingsavtale.

I planbeskrivelsen til endringsplanen er det tatt utgangspunkt i at en utbyggingsavtale kan åpne for midlertidig adkomst via Jorundvegen i påvente av bygging av Grindhaugvegen. Vedtak av planendring 2024-7 sikrer ikke ny bebyggelse adkomst via Jorundvegen, men i planbeskrivelsen er det foreslått som eneste alternative kjøreadkomst. Ved vedtak av planendringen er det ikke tatt stilling til om dette er aktuelt. Rekkefølgekravet til Grindhaugvegen står fortsatt, men endringen gir hjemmelsgrunnlag til å starte opp arbeidet med en utbyggingsavtale. Planendringen er gjort for å åpne for muligheten, men selve utarbeidelse av en eventuell utbyggingsavtale blir en egen prosess (med krav om høring) som skal godkjennes i kommunestyret.

Klagerens forhold til planen:

Klageren har adkomst via Jorundvegen og har sendt inn klagen på vegne av flere naboer tilknyttet vegen.

Det påklagde forholdet:

Utsnitt fra klagen:

Naboer tilknyttet Jorundveien - som vil bære trafikkbelastningen av dette vedtaket - ber om at kommunen lar dagens planbestemmelse 2024 Håstø §75 blir stående uten endringer.

Klagen i sin helhet ligger vedlagt.

Lovens bestemmelser

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-14, jf § 1-9 kan vedtak om reguleringsendring påklages. Statsforvalteren er rette klageinstans for planvedtak (delegert myndighet fra Miljøverndepartementet). Klage på reguleringsvedtak skal etter kommunenes delegeringsvedtak forelegges kommunens utvalg for plansaker Hovedutvalg teknisk og miljø. Hvis utvalget finner grunn til å ta klagen til følge, legges saken frem for kommunestyret med forslag til endring av vedtaket. Hvis ikke utvalget finner grunn til å ta klagen til følge, avgir utvalget uttalelse og sender saken til Statsforvalteren.

Vurdering:

Kommunalsjef teknisk påpeker at rekkefølgekravet til Grindhaugvegen fortsatt står, men endringen gir hjemmelsgrunnlag til å starte opp arbeidet med en utbyggingsavtale. Endringen åpner muligheten for at Grindhaugvegen kan sikres opparbeidet gjennom en utbyggingsavtale, men det er ikke et krav. I arbeidet med en utbyggingsavtale vil det bli vurdert hva som eventuelt kan tillates med tanke på merbelastning av eksisterende vegnett. Selve utarbeidelsen av en eventuell utbyggingsavtale blir en egen prosess (med krav om høring som kunngjøres i avis og på nettside) som skal godkjennes i kommunestyret.

Kommunalsjef teknisk finner at det påklagde forhold går på tema som vil bli aktuelle ved utarbeidelse av en eventuell utbyggingsavtale. Klagen bringer ingen nye momenter i saken. Forslagstillers

kommentar til klagen tar også utgangspunkt i vurderinger som skal gjøres i forbindelse med utarbeiding av utbyggingsavtale. De er derfor ikke vurdert nøyere her.

Vurderingen i saksframstillingen ved vedtak av endringen opprettholdes og kommunalsjef teknisk anbefaler at klagen ikke tas til følge.

Kommunalsjef teknisk i Karmøy, 14.06.2021
Eiliv Staalesen
sign.

Vedlegg:

Vedlegg:

Uttalelse fra fagkyndig til klage fra naboer i Jorundvegen

Trafikksikkerhetsvurdering av Jorundvegen

Klageoversendelse

Klage fra naboer tilknyttet Jorundvegen - plan 2024-7 Endring vedrørende rekkefølgekrav til Grindhaugvegen

2024-7 - Vedtak om mindre endring - Håstø - reguleringsendring vedrørende rekkefølgekrav til Grindhaugvegen

Planbestemmelser Plan 2024-7

Planbeskrivelse Plan 2024-7

Risiko-og-sarbarhetsvurdering Plan 2024-7

Oppsummering og kommentarer til merknader

Merknader

Plankart Plan 2024



Saksbehandler: Yvonne S. Løvseth

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
098/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	24.08.2021
	Kommunestyret	

5108 - Dovamyr og Skogvegen - sluttbehandling

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Kommunestyret vedtar detaljregulering for Dovamyrsvegen og Skogvegen med tilhørende reguleringsbestemmelser (vist på kart sist datert 08.12.20), jf. plan- og bygningslovens § 12-12.
2. Planen kunngjøres og grunneiere og rettighetshavere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-12.

Saksutredning

Karmøy kommune har utarbeidet forslag til kommunal reguleringsplan for plan 5108 detaljregulering for Dovamyrsvegen og Skogvegen.

Formålet med planen er å legge til rette for fysisk stenging av Dovamyrsvegen, og å legge til rette for gående og syklende i Skogvegen. Planforslaget omfatter et areal på ca. 5,89 daa.

Planområdet ligger på Norheim, og omfatter gatene Dovamyrsvegen og Skogvegen. Dovamyrsvegen ligger nordøst for kjøpesenteret Oasen, mens Skogvegen går parallelt med Norheimsvegen mellom Dovamyrsvegen i sørvest og Hestmyrvegen i nordøst.

OVERORDNA PLANER:

Planforslaget omfatter arealer som i kommuneplanen er vist til bolig.

Trafikksikkerhetsplan 2018 – 2021

Karmøy kommunes trafikksikkerhetsplan har tre vesentlige punkter:

- Andel barn og unge som har trafikksikker skoleveg skal økes.
- Øke andel gående og syklende uten å øke andel ulykker
- Skape trygge og aktive nærmiljø for all

For å oppnå disse punktene kan det, gjennom god arealplanlegging, løses ved å redusere behov for bilbruk, videreføre utbygging av gang- og sykkelvegnettet og skape trygge krysningspunkter.

Areal – og transportplan for Haugalandet

Kapittel 4.5 i ATP omhandler samferdsel. Mål 5 i areal- og transportplanen er blant annet at gåing, sykling og kollektivtransport skal utgjøre hovedtyngden av korte reiser innenfor tettstedene. Strategier for dette er blant annet å legge til rette for økt gange og sykling på korte reiser innenfor tettstedene.

EKSISTERENDE FORHOLD:

Reguleringsplan:

Gjeldende reguleringsplaner

- Plan 544 Norheim – nyregulering, vedtatt 13.12.1994.
- Plan 533 Hestmyr, vedtatt 18.10.1988.
- Planforslaget omfatter areal som i vedtatte planer er avsatt til veiformål.

Tilgrensende planer

- Plan 502 Norheimskogen, vedtatt 02.07.1968.

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

I krysset hvor Hestmyrvegen, Hestmyrstien og Skogvegen møtes (planforslagets nordøstre endepunkt) møtes flere vann- og spillvannsledninger. En vannledning ligger under Skogvegens østre side fra Hestmyrvegen til den krysser Dovamysvegen og fortsetter sørover mellom eiendommer gnr/bnr 148/408 og 148/253.

For Skogvegen er det kryssende spillvannsledninger. En går fra Bakkevegen og til eiendom 148/4, i det som er adkomstveg for 5 boliger. Den andre krysser lenger nordvest ved eiendom 148/265 til 148/312.

I Dovamysvegen ligger det en brannkum i vegen mellom Dovamysvegen 11 og 12. Vannledningen går sørvest over eiendom 148/90. På tilnærmet samme sted ligger også en kum med spillvannsledning som går i samme retning som vannledningen.

Annet (eksisterende bebyggelse mv.):

Dovamysvegen er skiltet stengt for gjennomkjøring, men dette blir ikke overholdt. Vegen blir brukt som «snarvei» mellom Norheimsvegen og Austebøvegen. Denne bruken er utstrakt, og dette er svært forstyrrende for de som bor langs Dovamysvegen. Vegen er også skoleveg, og ikke tilrettelagt med fortau eller gang- og sykkelveg. I utgangspunktet skulle dette ikke være nødvendig i gaten, som har under 30 tilliggende boenheter og egentlig bare skal forsyne disse. Den ulovlige gjennomkjøringen er både et problem for de som bor i gaten som følge av støy og støv, men også et trafiksikkerhetsproblem.

Planforslaget omfatter arealer som allerede er i bruk som vegareal. Både Dovamysvegen og Skogvegen er kommunale veger. Mesteparten av arealet er derimot ikke overdratt kommunen, og står på private eiere. Dette har ikke noe å si for kommunens drift- og vedlikeholdsplikt på offentlig vegareal. Kommunen har både rett og plikt til å utføre nødvendige drifts- og vedlikeholdsarbeid på kommunale veier, uavhengig av hvem som eier grunnen under veien.

Generelt:

Planområdet dekker områder som er veiareal i dag. Det legges ikke opp til at veiarealet skal utvides. Begge veiene er i utgangspunktet adkomstveier til boliger beregnet på ÅDT 1 – 500 (adkomstveg klasse A), med ÅDT utvidelse til 750 hvor veiene går i sløfye. De er også skolevei for elever ved Norheim barneskole, og adkomstvei for gående og syklende til bibliotek, friluftsområder

(Moksheimstien) og Hestmyr Idrettsanlegg.

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

Ledningsnett

Det er ikke kommet inn merknader fra kraftselskapet om spesielle hensyn som må tas angående ledningsnett i området.

Vann- og avløp

Fra Hestmyrvegen gjennom Skogvegen til kryss med Bakkevegen ligger en 800 BMU overvannsledning. Fra krysset Skogvegen – Bakkevegen til krysset Skogvegen – Dovamyrvegen ligger der ikke overvannsledning. Det er eksisterende kummer i Skogvegen mellom gnr/bnr 148/265 og 148/264, samt i overgangen fra Skogvegen til gangvegen mellom gnr/bnr 148/723 og 148/2.

I forbindelse med opparbeiding av fortau og sykkelveg i Skogvegen, må det legges ny overvannsledning for veivannet på strekningen fra krysset Skogvegen – Bakkevegen til krysset Skogvegen – Dovamyrvegen. Overvannet fra veien må føres inn på overvannsnett, som går til rørtunnelen på Norheim.

Nettstasjoner

Det er ingen kjente nettstasjoner i planområdet.

Avfallshåndtering.

Det legges opp til bom i Dovamyrvegen. Dette betyr at det må avtales at renovasjonsbil får snu i en privat oppkjørsel, eller at renovasjonsbilen kan kjøre gjennom bommen ved bruk av app eller annen automatisk løsning for åpning.

Sommeren 2021 har kommunens VAR – avdeling gjennomført omlegging/utskifting av ledningsnett for spillvann (avløpsvann og overvann) i området. Traseen kan sees i bildet under som et anleggsbelte mellom boligene.



Barn og unge:

Etter gjennomføring av planforslaget er målet at Skogvegen og Dovamyrvegen skal være

tryggere å ferdes i, og en forbedret situasjon fra i dag. Planforslaget endrer ikke avstander til de ulike målpunktene, kun nivået av tilrettelegging på strekningene.

Planforslaget viser at gjeldende regulerte gangvei/snarvei mellom Dovafjellsvegen og Dovamyrsvegen blir tilrettelagt med trapp. Dette vil gi adkomst til lekeareal på eiendom gnr/bnr 148/27, som er en offentlig lekeplass. Det er i dag ingen tilrettelagt adkomst fra Dovafjellsvegen til lekeplassen. Dette er ikke en universelt utformet adkomst, men uten større terrenginngrep er det ikke mulig å få til en mer tilrettelagt adkomst til lekeplassen og forbindelse mellom Dovafjellsvegen og Dovamyrsvegen.

Rampe er vurdert som alternativ, men det er kommet til at faren for at syklister ville kommet i stor fart ned i Dovamyrsvegen er en for stor sikkerhetsrisiko til å akseptere en slik løsning.

Folkehelse:

Ved gjennomføring av planen er tanken at tiltakene skal være trafikkreduserende, fartsreduserende, og fremme fremkommelighet og trafiksikkerhet for gående og syklende.

Ved å redusere trafikkmengden og farten kjøretøyene har, reduseres støyen fra vegen. Dette kan ha en positiv effekt på bokvaliteten langs gaten. Det kan også redusere opplevelsen av trafikk som et hinder eller barriere.

Tiltakene skal tilrettelegge for sikker fremkommelighet for gående og syklende, og i den forbindelse tilrettelegge for fysisk aktivitet. Strekningen er adkomst til idrettsanlegg, skole, bibliotek og turvei. Ved å tilrettelegge for det, er ønsket at flere skal gå eller sykle til disse aktivitetene i stedet for å bruke bil. Ved å tilrettelegge for trygg tilkomst til slike områder, kan en også motivere til turgåing som lavterskelaktivitet.

Selv om arealet med tett overflate ikke økes i forelagte plan, har mengden nedbør økt siden veien ble anlagt på 1960 – tallet. Ved å anlegge overvannsledninger i den delen av Skogvegen som mangler overvannsnett kan det forhindre at overvannet fra denne delen av veien kommer på avveie. Overvann på avveie kan føre til lekkasjer, undergraving av fundamenter og spredning av forurensing.

Naturmangfold:

Området som detaljreguleres er opparbeidet veiareal med grøfter. Det skal ikke utvides i forhold til slik det ligger i dag. Det endrer ikke noen forhold for naturmangfoldet.

§8 Kunnskapsgrunnlaget

Det er ikke kjent at det vokser noe i vegene, eller grøftekantene, mot hager i tettbygde strøk som krever spesielle hensyn. Veiene ligger i et tettbygd strøk, og det er ikke meldt om at vilt eller andre ville dyr bruker veiene som transportårer. Kunnskapsgrunnlaget oppfattes som godt, i og med at veien ofte blir brukt og noen ville meldt i fra dersom noe usedvanlig ble observert i området.

§9 Føre-var prinsippet

Det er ikke kjente arter eller særlige miljø som blir berørt av planforslaget.

§10 Samlet belastning

Samlet belastning på naturmangfoldet vil være uendret.

§11 Kostnader

Kostnadene bæres av tiltakshaver

§12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Ingen kjent belastning. Se over.

Andre forhold:

Bom i Dovamyrsvegen:

Ved oppstart av planarbeidet ble det sett på om det var mulig å finne andre løsninger enn å sperre Dovamyrsvegen. Vegen er ikke anlagt for å tåle trafikkmengden som kjører på den, slik forholdene er i dag. Utkjørslar, hekker/andre forhold som gir dårlig sikt og mangel på tilrettelegging for gående og syklende gjør at det er vanskelig å skulle tillate kjøringen. Beboere i veien har også gitt beskjed om at gjennomgangstrafikken ikke er ønskelig, av grunner som støy, trafikkfare og generell sjananse.

Enveiskjøring med innsnevringer i endene av Dovamyrsvegen ble vurdert. Dette ville medført fortsatt trafikk på veien. I og med at Dovamyrsvegen er skolevei, ville trafikk utover kjøring til boligene medført behov for tiltak for å øke trafiksikkerheten på veien. Økt trafikk medfører også økte utgifter til vedlikehold av veien, i og med at den ikke er beregnet på trafikkmengder utover kjøring til boligene.

Det er vurdert ulike typer bom i Dovamyrsvegen. Bommen som står i veien permanent, må kunne åpnes ved utrykning, eller om trafikken i området trenger å legges om i kortere perioder.

Midlertidig bom:

På grunn av at den ulovlige gjennomkjøringen oppfattes som et stort problem, har det vært vurdert midlertidige løsninger, inntil en permanent løsning kan anlegges. En midlertidig løsning ville vært en fast bom/fysisk sperre, som kom opp mens kommunen går til innkjøp av en permanent bom. Problemet har vært at det ikke er plass til å anlegge midlertidige snuhammere/snuplasser i Dovamyrsvegen, for blant annet renovasjonsbil. Det har vært gjort forsøk på å få avtaler med beboere om at renovasjonsbilen får snu i deres oppkjørsler inntil en permanent løsning er på plass, men dette har så langt ikke lyktes.

Fast bom:

I planbeskrivelsen er det lagt til grunn en manuell bom, som kan åpnes ved behov. Dette er den enkleste løsningen, og ikke nødvendigvis den beste. Det er vurdert at det kan bli vanskelig for personer på sykkel eller med barnevogn å ta seg rundt bommen. Dette gjelder også for bomber med app, som åpnes via appen.

En bedre løsning for gående og syklende vil være en veisperre kalt «pullert». Typen kan sees utenfor Rådhuset i Kopervik. Disse er enkle å ta seg rundt eller i mellom for gående med barnevogn, rullestolbrukere og syklende, men biler kan ikke kjøre over dem. Motorsykler kan

imidlertid kjøre mellom dem. Løsningen regnes allikevel som god i og med at moped og motorsykler utgjør en mindredel av den ulovlige gjennomgangstrafikken.

Den endelige beslutningen om hvilken bomtype som blir permanent i Dovamysvegen blir ikke avgjort i plansaken. Saken tar kun stilling til at veien sperres med en fysisk sperre, og hvilke konsekvenser dette har.

Eiendomsforhold:

Dovamysvegen og Skogvegen er kommunale veier. Det er kommunen som drifter og vedlikeholder veiene.

Grunnen under veien er derimot ikke i kommunalt eie. Disse veiene ble anlagt på 60 – tallet, og arealet har ikke blitt utskilt og overskjøttet til kommunen. Ideelt sett skulle kommunen ha overtatt grunnen veien ligger på, men det er ikke avsatt penger til dette. Utgiften ville vært knyttet til oppmåling av grensene, og papirarbeidet knyttet til dette. Det er mange offentlige veier i kommunen hvor dette er tilfelle, og det er ikke avsatt penger i budsjettene til å ordne opp i forholdet.

For den daglige driften og bruken av veiene, har det lite å si om kommunen eier grunnen under veien eller ikke. Det er imidlertid kun veien kommunen har råderett over, og alle tiltak som går utenfor dette må skje i forståelse med grunneieren. Dette kan for eksempel være tiltak mot overvann på ville veier, ny gatebelysning eller flytting av gatebelysning, og annen infrastruktur tilknyttet veien.

Veivann i privat felles ledning:

Ved gnr/bnr 148/286 i Skogvegen er det et veisluk for veivann (overvann). Vannet går inn på en privat fellesledning. Fellesledninger er ledninger hvor det går både spillvann og overvann. I dag skilles overvann og spillvann, men dette var ikke nødvendigvis vanlig å gjøre da bebyggelsen i området ble oppført.

Sommer 2021 har VAR lagt nye ledninger som separerer spillvann og overvann. Seksjon for Samferdsel og utemiljø vil få pålegg om å koble seg til det nye ledningsnettet på lik linje med de private som er tilknyttet fellesledningen.

Avvik:

På strekningen i Dovamysvegen mellom Norheimsvegen og Skogvegen, anlegges fortau med 2 meters bredde.

Det er behov for å lede gående og syklende inn i Skogvegen via Dovamysvegen, siden det ikke er løsning for gående og syklende i Norheimsvegen. Norheimsvegen er mye tyngre trafikkert, og en større samleveg i kategori SII.

En smalere veibane kan imidlertid være problematisk ved store arrangement i Norheim kirke, i tilfelle en bilkortese eller et følge møter motgående biler. Løsningen kan være at fortauet på strekningen i Dovamysvegen anlegges med overkjørbar kant, slik at det vil være mulig å kjøre til side ved behov. Siden store arrangement i kirken er hendelser som ikke inntreffer daglig, anses løsningen som akseptabel.

Ved behandling første gang ble det reist spørsmål om planforslaget skulle innarbeide kommunens standard i vegnormalen.

Dovamyrsvegen er en adkomstveg (kategori A), med i underkant av 70 enheter som har/får tilkomst via vegen ved gjennomføring. Adkomstveger regnes som veger hvor enkeltavkjørsler tillates, og ÅDT ligger på 0 – 500 (100 boenheter). Siden vegen går i sløyfe kan antall boenheter (og ÅDT) økes med inntil 50 % (50 boenheter, 250 ÅDT). Så trafikkmengden i Dovamyrsvegen er i utgangspunktet beregnet til 750 ÅDT.

Vegnormalen sier at slike veger skal anlegges med 4 meter asfaltert kjørebane, og reguleres med 8 meter vegbredde. Grunnen til dette er at en påregner 2 meter til fortau, og 2 meter til veggrøfter i tillegg til vegbanen.

Planforslaget har ikke et avvik fordi asfaltert vegbane blir for smal, men fordi veggrøftene ikke er regulert inn. Den asfalterte vegbanen er 0,5 meter bredere enn kommunens norm stiller som minstekrav.

Når en snakker om store arrangementer over, snakker man om hendelser som generer så mye trafikk at det overgår 750 ÅDT. Hvis en trekker fra trafikken som påregnes bebyggelsen (175 siden halvparten av bilturene vil gå ut Hestmyrvegen), snakker vi om ÅDT lik 575. Det er omtrent 287 biler.

Det fins ingen egne tall på hvor mange som kjører til kirkebesøk, eller hvor mange personer de er per bil, men i Reiselivsundersøkelsen (RVU 2013/14) operer en med bildekning på 1,86 personer per bil for fritidsaktiviteter. Det er 425 sitteplasser i Norheim kirke, så det gir et beregnet maksimaltall for biler lik 229. Det antas da at samtlige biler velger å kjøre inn og ut Dovamyrsvegen istedenfor å benytte seg av parkeringsplasser tiliggende kjøpesenteret i sør, parkeringsplass ved gravplassen, eller kjøre ut på Norheimsvegen igjen via Skogvegen. Kirkens beregnede ÅDT er 50 under vegens beregnede kapasitet, forutsatt at kirken fylles og at hver besøkende ankommer i bil. Med tanke på at det er parkeringsplasser til 60 – 70 biler ved kirken, er sannsynligheten for at en slik biltrafikk oppstår inn Dovamyrsvegen til kirken ved noe annet enn spesielle anledninger, svært liten.

Kommunen kunne altså utvidet fortauet til 2,5 meter og fortsatt vært innenfor det kommunal norm stiller som minstekrav til vegbaner på veger som Dovamyrsvegen. Erfaringsmessig er det derimot kjent at 4 meter kan bli for smalt der det er fortau, fordi mange bilister velger og ikke å kjøre for nær kanten. Dette løses ved at en halvmeter legges til, slik at en fortsatt har 4 meter realistisk kjørebane.

Økonomiske konsekvenser:

Tiltak i planforslaget er kommunalt og det er oppgradering av kommunale veier. Følgende er et estimert overslag over utgifter knyttet til tiltaket:

Asfaltering (425 m x 6 m bredde) :	344.000,-
bærelag/underlag:	130.000,-
kantstein fortau:	60.000,-
Kantstein sykkelveg:	60.000,-
Lys, kun utskifting av armatur	50.000,-
Overvann:	400.000,-
Sum:	1.044.000,-

30 % usikkerhet:	300.000,
Sum:	1.357.200,-
mva:	339.300,-
Sum:	1.700.000,-

Det er et røft overslag. Punktet om overvann er usikkert. Tatt med 5000,- kr/m x60 m. I tillegg kommer en sluk og litt ekstra i enden mot Dovamysrsvegen. 1,7 mill. brukes som overslag. I tillegg kommer utgifter til bom i Dovamysrsvegen. Innkjøpspris på bom med app ligger omkring 62 000 NOK. I tillegg kommer utgifter til forarbeider (installasjon), og abonnement.

SAKSBEHANDLING:

Forslag til reguleringsplan ble behandlet av hovedutvalg teknisk og miljø 1.gang i møte den 01.09.20.
– sak 097/20, og følgende vedtak ble fattet:

1. ***Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1. gangsbehandling at forslag til detaljreguleringsplan 5108 for Dovamysrsvegen og Skogvegen – gnr 148/27 mfl., datert 01.09.20, legges ut til offentlig ettersyn. Berørte grunneiere varsles, jf. plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.***
2. ***Det foretas befarings før 2. gangs behandling.***

Planforslaget har vært utlagt til offentlig ettersyn i tidsrommet 10.09.20-06.11.20.

Følgende uttalelser er kommet inn etter offentlig ettersyn:

A: Offentlige myndigheter

1. Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv 28.10.20
2. Fylkesmannen i Rogaland 01.10.20
3. Den Norske Kirke 06.11.20
4. Statens vegvesen, region Vest 05.11.20

B: Private og organisasjoner

1. Rolf Saltvedt 01.10.20
2. Lars – Preben Håvik 13.10.20
3. Norheim Menighetskontor 06.11.20

De innkomne uttalelsene er vurdert og vedlagt.

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

Saken ble behandlet i Karmøy kommunestyre 14.12.2020

Behandling:

Midtun (FRP) fremmet følgende utsettelsesforslag:

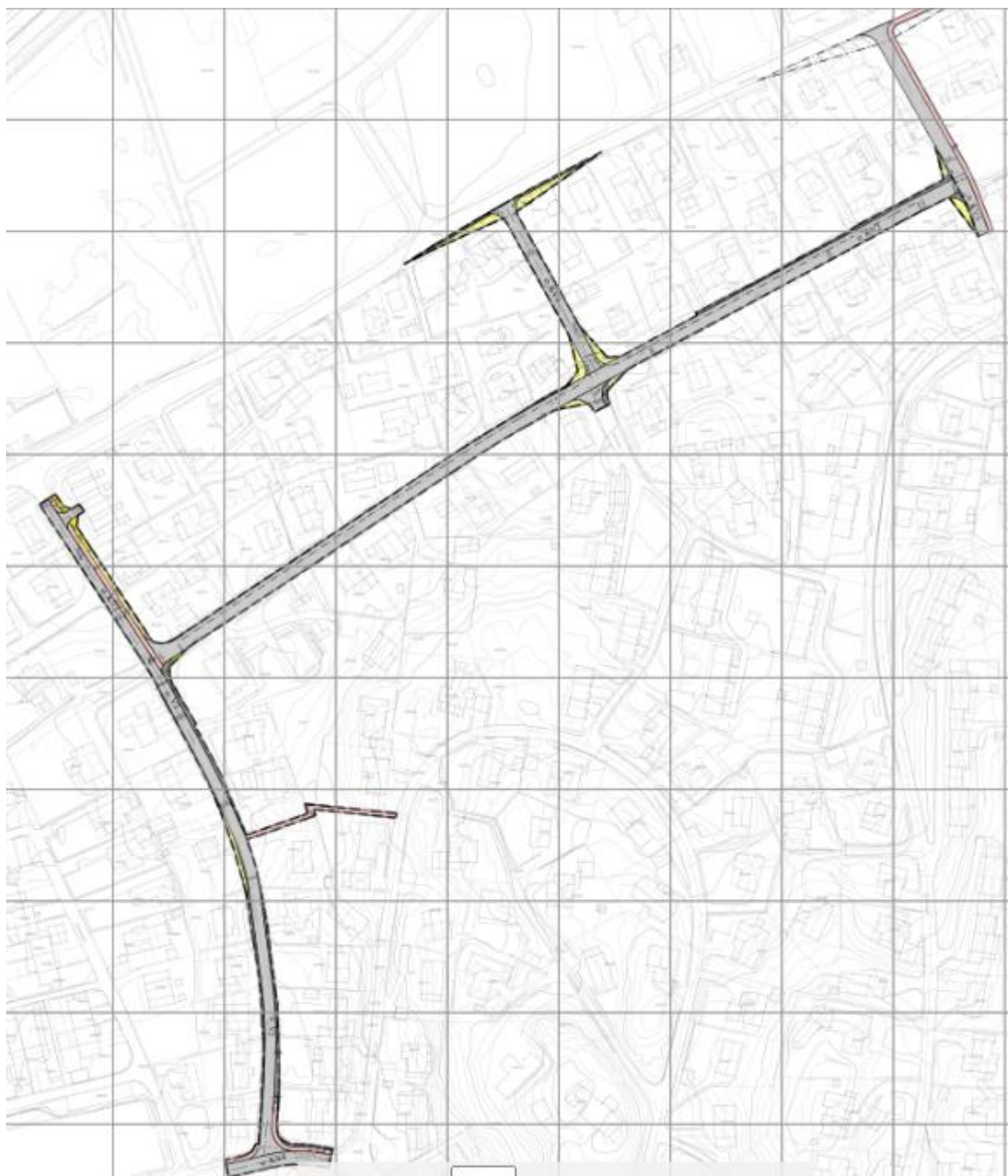
Kommunestyret utsetter saken for avklaring av nye opplysninger før saken behandles og endelig vedtak fattes.

Votering over utsettelse.

Utsettelsesforslag fremmet av Midtun (FRP) fikk 36 stemmer (AP 10, FRP 6, KL 6, KRF 5, MDG 2, SP 4, SV 2, V 1) og vant frem mot 9 stemmer (H 9).

Saken utsettes.

Muligheten for å stenge begge ender av Skogvegen (Skogvegen – Dovamyrsvegen og Skogvegen – Hestmyrvegen) og lage en ny utkjørsel fra Skogvegen direkte til Norheimsvegen mellom eiendommer gnr/bnr 148/182 og 148/122, er blitt vurdert. Det er utarbeidet et illustrerende kart over hvordan et slikt planforslag kan se ut.



Illustrasjon av vurdert alternativ til planforslaget

Hovedargumentet for en slik løsning er å lede trafikken fra Skogvegen og Bakkevegen bort fra

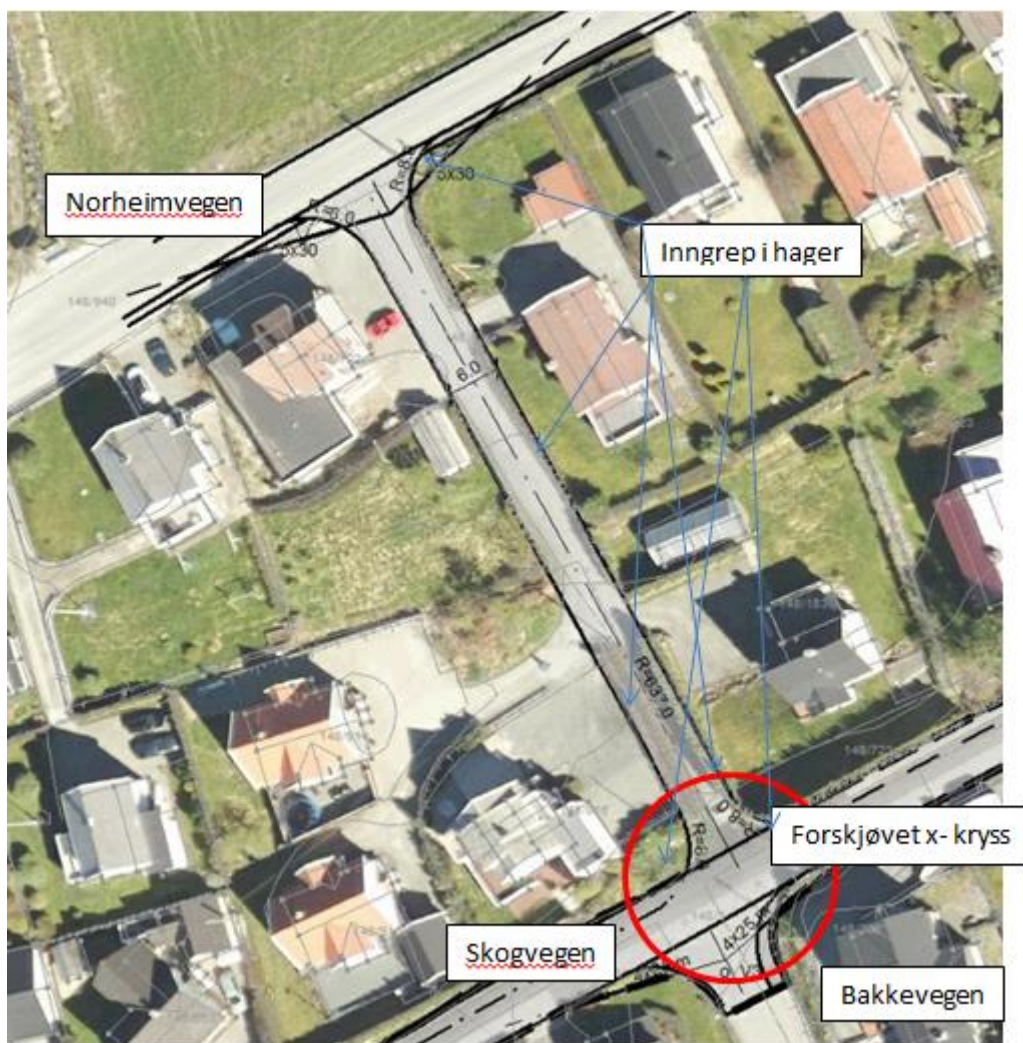
Hestmyrvegen, hvor trafikken til skolens dropsone er.

Forslaget medfører derimot noen utfordringer som gjør at det opprinnelige planforslaget fortsatt anbefales.

Dersom man stenger begge ender av Skogvegen, må det være plass til biler å passere hverandre til og fra eiendommene langs vegen. Det blir dermed ikke plass til å tilrettelegge med fortau og sykkelfelt. Det kan argumenteres at trafikken på strekningen da vil være så liten at det ikke er nødvendig, men skolebarna vil måtte passere det nye krysset Bakkevegen – Skogvegen, i tillegg til det eksisterende krysset Skogvegen – Hestmyrvegen.

Krysset Bakkevegen – Skogvegen vil være et forskjøvet X – kryss, med ca. 40 – 50 tilknyttede boenheter. Dette er så mange at det krever tiltak for å sikre myke trafikanter sikker krysning. Det vil fortsatt være nødvendig å tilrettelegge for sikker krysning i krysset Skogvegen – Hestmyrvegen.

Når vi anlegger traseen fra grunnen av, vil det kreve at den opparbeides som adkomstveg A etter gjeldende normaler (for 1 – 100 boenheter). Dette vil si en regulert vegbredde på 6 meter, 4 meter asfaltert kjørebredde og 3 meter byggegrense.



Forslaget medfører også inngrep i hager. Dette har vært noe som har vært forsøkt unngått i planarbeidet. Forslaget vil medføre at hekker på eiendommer gnr/bnr 148/182, 148/183, 148/916 og 148/2 må fjernes. I tillegg vil det medføre noe arealbeslag på alle eiendommer langs traseen for å

sikre tilstrekkelig vegstandard mellom Skogvegen og Norheimsvegen.

Løsningen innebærer et x – kryss, noe forskjøvet men ikke nok til å klassifisere som to T – kryss. X – kryss stiller høyere krav til trafikantenes observasjon og atferd enn T – kryss. Et firearmet kryss (x – kryss) har 32 konfliktpunkter mellom trafikkstrømmene som passerer krysset. Et T – kryss har 9 konfliktpunkter. X – kryss har i gjennomsnitt nesten dobbelt så høy ulykkesrisiko som T – kryss.

Dette forslaget medfører også ett nytt kryss ut i Norheimsvegen. Norheimsvegen har i dag ikke løsninger for myke trafikanter, og vegen oppleves som utrygg. Det vil etter hvert bli bygget fortau på vestsiden av Norheimsvegen (motsatt side av hvor krysset eventuelt kommer). Dette er derimot avhengig av private utbygginger. Under forutsetning at det blir anlagt fortau i Norheimsvegen, vil ikke et kryss til ut i Norheimsvegen ha mye å si for gående. Det er selvsagt å foretrekke at vegen har færrest mulig kryss, da hvert kryss er et potensielt ulykkespunkt for trafikken generelt.

Hestmyrvegen vil ikke ha problemer med å motta trafikkmengden fra Skogvegen og Bakkevegen, selv om det skulle være i tidene for levering og henting av skolebarn. Hestmyrvegen er anlagt med 6 meter asfaltert kjørebredde. Dette er det samme som samleveger SII er anlagt med, for trafikkmengder med blandet trafikk (personbiltrafikk m. buss og industri), for inntil 5000 ÅDT.

Utfordringen ligger i å finne en trygg måte for barna å krysse Hestmyrvegen. Våren 2021 ble det anlagt dropsoner for Norheim skole. I forbindelse med anlegningen av dropsonen, ble innkjørselen omarbeidet til å bli smalere og mer oversiktlig, slik at den i praksis er flyttet noen meter lenger sør. Det vises på bildet under. Den hvite trafikøyen er der tidligere innkjørsel var.



Dronebilde av nylig opparbeidet kryss til drop-soner.

Bildet viser mulig bevegelsesmønster for myke trafikanter i rødt, og bevegelsesmønster for bil med blå linjer. Myke trafikanter har to mulige veier å gå for å krysse Hestmyrvegen. De kan krysse direkte over Hestmyrvegen fra Skogvegen, eller de kan krysse Skogvegen, gå sør for krysset til dropsonen og deretter krysse veien.

For alternativet i nord, er det sett på mulighet for å anlegge opphøyet fortau med intensivbelysning. Det har så langt ikke lyktes i å få en avtale med eier av gnr/bnr 148/888 til plassering av lysmast.

Løsningen kan fortsatt la seg gjennomføre, ettersom kommunen eier en liten eiendom gnr/bnr 148/811 på motsatt side av veien.

Tilrettelegging for krysningsalternativ i sør krever litt mer. Det bør helst anlegges fortau langs Hestmyrvegen på eiendom gnr/bnr 148/222. Det er illustrert med en skisse under hvordan et slikt fortau kunne blitt anlagt. Her er fortauet anlagt i siktsonen, som ikke kan brukes til bebyggelse. Det vil uansett være et inngrep på privat grunn.



Forslag til hvordan et fortau kan utformes for å komme til en overgang i sør.

Ut i fra et prinsipp om at en skal prioritere gående og syklende for å redusere bilbruk på korte reiser i nærområdet, anbefales forslaget som forelå før plansaken ble sendt tilbake til administrasjonen. En sikker overgang for myke trafikanter over Hestmyrvegen kan løses, enten man velger en overgang nor eller sør for dropsonen.

Velges overgang i sør, må kommunen gjøre en avtale med eier av gnr/bnr 148/222 for å få anlegge fortau. Denne overgangen anses som den beste, i og med at det meste av trafikk på Hestmyrvegen er knyttet til dropsonen (levering/henting av elever). Det vil derfor være marginal trafikk sør for avkjørselen til dropsonen. Dersom det ikke går, vil det fortsatt være et alternativ å anlegge overgangen i nord.

Etter at saken ble sendt tilbake til administrasjonen for å vurdere innkommet forslag om ny arm til Norheimvegen, er det også kommet inn to merknader fra andre hold. Saken har ikke formelt vært lagt ut til ettersyn, men merknadene kommenteres her og legges ved i sin helhet.

Norheim kirke har i brev 18.3.21 gitt innspill til gang/sykelsti fra Oasen og bussterminalen opp til

Skogvegen. Forslaget er vist med rød pil på bildet under.



En gang – sykkelveg som vist over ville vært en ideell forbindelse mellom sentrum og Skogvegen. Det er noen utfordringer knyttet til løsningen. Det går en bekk i området, delvis i dagen, og det krever inngrep på privat grunn. Det er utenfor forelagte plans varslede grenser. Kommunen tar derfor innspillet videre med seg i arbeidet med områderegulering for Norheim, som har planlagt oppstart i løpet av høst 2021.

Det er mottatt brev fra beboere i Dovamyrsvegen og Skogvegen hvor det uttaler sin frustrasjon over at saken ble returnert til administrasjonen. De mener dette viser liten forståelse for hvor alvorlig problemet med ulovlig gjennomkjøring i Dovamyrsvegen faktisk er. De påpeker at det oppstår trafikkfarlige situasjoner på vegene og i krysset mellom vegene. De viser også til at de har vanskelig for å se problemer angående adkomst og parkering til Norheim kirke. De viser til at stor parkeringsplass like ved kirken, og parkering ved kirkegården.

RÅDMANNEN SIN VURDERING:

Forslag til reguleringsplan følger i hovedtrekk opp kommunens Trafikksikkerhetsplan 2018 – 2021.

Rådmannen sin konkrete vurdering er at planen har vurdert de konsekvenser og de forhold som legger rammer for planarbeidet. Når det gjelder den delen av Dovamyrsvegen som blir smalere på grunn av fortau, forholder planen seg til faktiske tall og statistikker. De beregninger som er gjort på ÅDT, viser at planforslaget er innenfor kommunens normer.

Planforslaget forholder seg til dagens asfalterte areal. Det vil si at grøftearealene ikke er med i planen. Det er tidligere omtalt at kommunen ikke eier grunnen under veien. Dette innebærer at kommunen kun har råderett over de asfalterte flatene. Dersom planforslaget hadde lagt seg utenfor de asfalterte flatene ville det vært nødvendig med erverv av grunnen, noe som ikke er iberegnet kostnadene for gjennomføring av forelagte forslag.

Behovet for fortau langs Dovamyrsvegen er til stede, i og med at ca. 70 boenheter vil bruke denne vegen til adkomst, samt kirken og at strekningen er skolevei. Det er krav til fortau langs kommunale

veger ved 50 boenheter og opp. Når kommunen selv går i gang med å oppruste en vei/gate, kan ikke kravene som stilles være mindre enn de kommunen ville stilt om en privat utbygger skulle i gang med et prosjekt som krevde anlegging/opprusting av vei.

Rådmannen går ut i fra at grunnen til at det ikke ble anlagt fortau langs Dovamyrsvegen da kirken ble bygd i 1978 var at det var betraktelig mindre trafikk på veiene. Fra 1980 til 2013 økte antall private biler i Norge med 1,2 millioner. Ved planlegging av forsamlingshus med så mange sitteplasser som Norheim kirke har, vil en i dag kreve at bygningens hovedadkomstveg har sikker adkomst for gående og syklende.

Utover dette skal planforslaget sikre at forbudet mot gjennomkjøring i Dovamyrsvegen overholdes, og at forholdene for myke trafikanter forbedres på strekningene.

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 08.12.20, godkjennes.

Rådmannen i Karmøy, 24.08.2021

Vibeke Vikse Johnsen

Sign.

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

Offentlig instanser:

1. STATENS VEGVESEN

Statens vegvesen har ingen merknader til planarbeidet.

Rådmannen sin vurdering:

Merknaden tas til etterretning.

2. ROGALAND FYLKESKOMMUNE – SEKSJON FOR KULTURARV

Vi kan ikke se at det aktuelle området er i konflikt med automatisk freda kulturminner. Vi har på den bakgrunn ingen merknader til planvarselet.

Fylkesrådmannen vil likevel understreke at selv om det pr. i dag ikke er kjent automatisk freda kulturminner i planområdet, må eventuelle funn ved gjennomføringen av planen straks meldes om til Rogaland fylkeskommune, og alt arbeid må stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert/nærmere dokumentert funnet, jfr. Lov om kulturminner § 8,2. ledd.

Rådmannen sin vurdering:

Merknaden tas til etterretning.

3. FYLKESMANNEN I ROGALAND

Fylkesmannen har ingen merknader.

Rådmannen sin vurdering:

Merknaden tas til etterretning.

4. DEN NORSKE KIRKE

Biskopen har vært i kontakt med Karmøy kirkelige fellesråd og menighetsrådet i Norheim menighet. De beskriver at reguleringsplanen vil bety utfordringer for ankomst til og fra, og parkering ved kirken, og at trafikksituasjonen vil være uoversiktlig både for kjørende og myke trafikanter. Stavanger biskop anmoder om at reguleringsplanen endres slik at den tar hensyn til dette.

Rådmannen sin vurdering:

Rådmannen har allerede gjort en vurdering av trafikk forhold og hensyn på strekningen i saksfremlegget. Norheim menighetsråd har ikke sagt hva de mener bør gjøres for å utbedre situasjonen, eller oppgitt faktiske tall som man kan gjøre en vurdering ut i fra. Ved vurderinger av trafikken kan ikke Rådmannen forholde seg til enheter hvor betydningen er gjenstand for subjektive tolkninger. Kommunen har standarder og normer som den forholder seg til ved utarbeiding av reguleringsplaner, og det er disse som ligger til grunn for forelagte planforslag.

Private og organisasjoner:

5. KARMØY KIRKELIGE FELLESRÅD OG NORHEIM MENIGHETSRÅD

Karmøy kirkelige fellesråd og Norheim menighetsråd mener de vurderinger som er gjort, ikke ivaretar trafikken i adkomsten til kirken. De mener trafikksituasjonen er feilvurdert.

- De mener det blir mer trafikk i krysset siden Skogvegen blir einveiskjørt.
- Dette er et kryss som allerede har mange myke trafikanter
- At det ved store arrangement ikke bare vil gå trafikk i en retning av gangen.
- Det er en god del trafikk ved normal aktivitet i kirken
- Det parkeres en del i Dovamyrsvegen. Vil det bli skiltet for å unngå dette?

Rådmannen sin vurdering:

Norheim menighetsråd har ikke skrevet hva de egentlig ønsker, om de er imot fortau i Dovamyrsvegen, ønsker en bredere adkomstveg til kirken eller andre løsninger. Det er derfor litt vanskelig å følge opp merknaden utover å gi vurderingen som ble gjort av trafikken da planen ble utformet.

Trafikkmengden i Dovamyrsvegen er gjennomgått og vurdert opp mot en beregnet trafikkmengde generert av kirken og tiliggende bebyggelse. Siden menighetsrådet ikke har gitt egne tall for hvor mye trafikk som faktisk genereres, må Rådmannen forholde seg til de tallene som er teoretiske. I slike saker må en forholde seg til faktiske tall som kan måles, og ikke slike ting som «mye» eller «mange». Dette er subjektive enheter hvor betydningen vil variere fra person til person og deres preferanse og bakgrunn for hva f. eks. mye egentlig vil si.

At det allerede er myke trafikanter i krysset betyr ikke at kommunen kan la være å anlegge et fortau i Dovamyrsvegen. Det er snarere et argument for at behovet for en løsning for disse trafikantene er til stede.

Rådmannen har kommentert hva kommunen anser som store arrangement i denne sammenheng i saksfremlegget. Det er ikke ytterligere behov for å gjenta det i denne vurderingen.

En tilrettelegging av trygge adkomstveger for myke trafikanter kan bidra til at flere går eller sykler til arrangement i kirken på kveldstid, eller andre arrangement, og dermed reduserer trafikkmengden. For korte turer er den vanligste årsaken til at folk bruker bil at de opplever trafikken som en barriere og ikke føler seg trygge på veger uten tilrettelegging.

Plansaken tar ikke stilling til skilting langs vegen. Vanligvis vil vanlige parkeringsregler gjelde, som inkluderer at man ikke får parkere foran utkjørsler, eller nærmere enn 5 meter fra kryss (målt fra kurvens begynnelse). For all bruk av bil, også parkering, gjelder det i tillegg at man ikke skal være til fare eller unødig hinder. Dersom disse reglene ikke overholdes, kan det bli nødvendig med skilting. Det vil i så tilfelle være en annen sak som må tas separat, og ikke i denne fremlagte plansaken.

6. LARS – PREBEN HÅVIK

Opplyser at også Skogvegen blir brukt til gjennomkjøring for å få en «lovlig» variant av

gjennomkjøringen i Dovamyrsvegen. Tror tiltaket i planforslaget vil forbedre forholdene for skolebarn på vei til Norheim skole betraktelig bedre.

Har observert farlige situasjoner i krysset Skogvegen/Hestmyrvegen. Krysset fremstår som uoversiktlig. Håper krysset blir utbedret og gjort mer oversiktlig og sikrere.

Rådmannen sin vurdering:

Rådmannen tar opplysningen om bruken av Skogvegen som gjennomkjøringsveg til etterretning. Krysset Skogvegen/Hestmyrvegen blir strammet opp i forelagte plan. Kommunen har pågående et prosjekt omkring adkomsten til Norheim skole og etablering av hjertesone rundt skolen planlegges. Blant annet skal kryssing av Hestmyrvegen fra Skogvegen utbedres og avkjørselen til parkeringsplassen som nevnes, skal opprustes.

7. ROLF SALTVEDT

Tror det er fornuftig å stenge Dovamyrsvegen på grunn av trafikken.

Minner om at det gjerne er kaos på Austbøvegen, og at denne bør utbedres fra Vormedalsvegen forbi øvre innkjøring til Oasen (kjøpesenteret). Beboere i Norheimskogen kommer ofte ikke frem fordi trafikken står i stampe på denne strekningen. Påpeker at dette kan være et problem for utrykningskjøretøy.

Rådmannen sin vurdering:

Rådmannen tar informasjonen om Austbøvegen til etterretning. Det er flere av kommunens veger som ble anlagt på 80 – og begynnelsen av 90 – tallet som ikke ble anlagt for den økningen i trafikkmengden som har vært. Dette betyr at det er et etterslep på vedlikehold og oppgradering av mange kommunale veger. Rådmannen anbefaler at forslag til oppgradering spilles inn til kommunens trafiksikkerhetsplan.

Vedlegg:

Planbestemmelser

Plankart

Planbeskrivelse

Ang. utsettelse av stenging av Dovamyrsvegen

Tips bedre gå/sykelsti-løsning ved Norheim kirke

Tips endre retning på sykkelsti

Utsnitt av kommuneplanens arealdel

Oversiktskart

ROS

Uttalelse fra statens vegvesen - Plan 5108 - Gnr. 148 bnr. 27 m.fl - Dovamyrsvegen og Skogvegen

Merknad fra statens vegvesen - Plan 5108 - Gnr. 148 bnr. 27 m.fl - Dovamyrsvegen og Skogvegen sendt fra Statens vegvesen

Uttalelse fra Fylkesmannen i Rogaland

Uttalelse fra Rogaland Fylkeskommune Regionalplanavd

Uttalelse fra den norske kirke 06.11.20 - plan 5108

Uttalelse fra Karmøy kirkelige fellesråd og Norheim menighetsråd - plan 5108

Merknad fra Rolf Saltvedt 01.10.20 - Plan 5108

Merknad fra Lars-Preben Håvik 13.10.20 - plan 5108



Saksbehandler: Elina Jøsang Nilsen

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
099/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	24.08.2021

5079-3 - Spannadalen, endring - plansak for offentlig ettersyn

Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

1. Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1.gangsbehandling at forslag til endring i reguleringsplan for gnr. 148, bnr. 1046, 1036 m. fl. - del av godkjent reguleringsplan 5079 for Spannadalen, legges ut til offentlig ettersyn (vist på kart sist datert 24.08.21). Berørte grunneiere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-10 og § 5-2.

Saksutredning

Beskrivelse av det foreliggende forslag til reguleringsendring:

Cowi AS har på vegne av Norheim Handelspark AS utarbeidet forslag til privat reguleringsplan for plan 5079-3, Spannadalen.

Formålet med planen er å tilrettelegge for økt utnyttelse av området. Endringen går ut på:

1. Endre arealbruk for deler av området BV1 som i dag benyttes til oppstillingsplass for store kjøretøy. Området omreguleres til næringsbebyggelse (KBA1 i kart).
2. Omregulere f_P2 og del av f_P1 som ikke inngår i parkeringsdekningen for område UND1 og F/K1 til næringsbebyggelse (KBA2 i kart).
3. Endre arealbruk for F/K1 til eksisterende bruk. Området omreguleres til kun forretning (FOR2 i kart).
4. Endre planbestemmelser for området UND1 slik at det er tillatt med ca. 750 m² undervisningslokale i en evt. ny 3. etasje.
5. Ta ut bestemmelser knyttet til maksimalt bruksareal på 15 000 m² innenfor planområdet. § 41 i

planbestemmelsene.

Planforslaget omfatter et areal på ca. 54 daa og ligger sør for fv. 4848 på Norheim. I dag er området bygget ut med ca. 14 900m². Endringen i plankartet gjelder for 4,6 daa nyetablering og 4,8 daa omregulering til eksisterende virksomhet. Endringen legger opp til en økning i bruksarealet på 3750 m².

Planforslaget er av Karmøy kommune vurdert til å utløse krav om begrenset konsekvensutredning, jf. forskrift om konsekvensutredning. Konsekvensutredningen fokuserer på trafikk og forholdet til regionalplan for areal og transport (rett virksomhet på rett sted).



Figur 1: Planområdet

OVERORDNA PLANER:

Kommuneplan

Planforslaget omfatter arealer som i kommuneplanen er vist til *kombinert bebyggelse og anleggsformål*.

Regional plan for samordnet areal og transport på Haugalandet (ATP)

I henhold til Regional plan for samordnet areal og transport på Haugalandet (ATP), er ikke planområdet omfattet av arealene knyttet til virksomhetene «rett næringsvirksomhet på rett sted». Planområdet ligger mellom næringsområdene som er vist med næringskategori 3 og 4 i nord og Norheim sentrum. Norheim er definert som et områdesenter i ATP.

I ATP er det ytret bekymring for integrering av næringsområder mot boligområder, spesielt med hensyn til avstander, opplevelseskvaliteter og store dimensjoner som innbyr til utendørs opphold og

trivsel. Spannadalen er regulert hovedsakelig til arealkrevende handel, og er ikke tiltenkt opplevelseskvalitet eller utendørs opphold.

Eksisterende forhold:

Reguleringsplan:

Området er regulert i plan 5079 Spannadalen, vedtatt 05.02.2018, og avsatt til forretninger, undervisning, næringsbebyggelse, bensinstasjon/vegserviceanlegg, forretning/kontor, parkering og andre samferdselsformål.

Området grenser til følgende planer:

- Plan 5096 - Norheimmarka, vedtatt 21.6.2021.
- Plan 5099 – Norheim - avkjørsel Lande, vedtatt 11.2.2019.
- Plan 5024 - Omkjøringsveg Norheim - Raglamyr, vedtatt 15.6.2010.
- Plan 598 – Barnehagetomt sør for Spannavegen, vedtatt 1.4.2008.
- Plan 544 - Norheim – nyregulering, vedtatt 13.12.1994.

Det er varslet oppstart av planarbeid på eiendom 148/1041, som ligger sør for den videregående skolen (UND1). Hensikten med planen er å åpne opp for etablering av en ungdomsskole.

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

Området er allerede utbygd med kommunalt vann- og avløpsanlegg. Disse ligger i vegen Norheimmarka og gjennom planområdet på to steder.

Vannledningene er 150 SJK, overvannsledningene varierer fra 200 BMU – 800 BMU og spillvannsledningene varierer fra 160 – 200 PVC. Ledningene er dimensjonert for planlagt utbygning. Det er 6 brannkummer i vegen Norheimsmarka og 2 innad i planområdet.

Annet (eksisterende bebyggelse mv.):

Området er i dag stort sett utbygd. Det er oppført bebyggelse for følgende virksomheter:

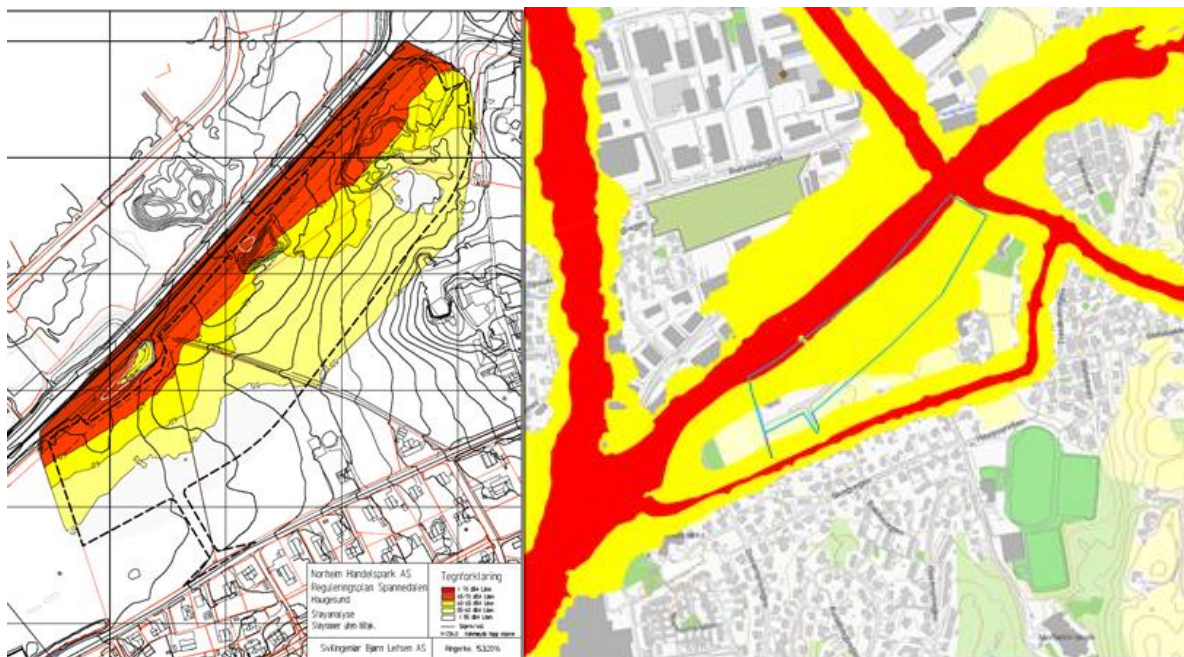
- Hurtigmatkjeden Burger King AS innenfor område NÆR1.
- Bensinstasjon for Shell AS innenfor område BV1.
- Byggevareutsalg for Montér AS innenfor vestre del av FOR1.
- MegaFlis Haugesund innenfor den østre delen av FOR1.
- RUSH Trampolinepark innenfor gjeldende formål F/K1 (foreslått endret til FOR2).
- KVH – Kristen videregående skole Haugalandet innenfor UND1.
- I tillegg er det et asfaltert område sør på Shell-tomten benyttes som truckstopp/døgnhvileplass.

Andre forhold:

I forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan 5079 ble det i 2016 utarbeidet støyrapport og

støysonekart for fv. 4848 og Norheimvegen med trafikkmengde fremført i 10 år.

1. Støysonekartet viser at store deler av planområdet ligger i gul sone og at deler av planområdet nærmest fv. 4848 ligger i rød sone.
- 2.
3. Statens vegvesen har også utarbeidet støysonekart for Haugalandet. Bilde til høyre viser støysoner med trafikkmengder fremskrevet til 2040:



Figur 2: Støysonekart over planområdet. Venstre er utarbeidet til planarbeidet. Høyre er utarbeidet av Statens vegvesen.

Planforslaget:

Generelt:

Område er allerede utbygd i stor grad. Gjeldende reguleringsplan setter begrensninger knyttet til arealbruk og til maksimalt tillatt bruksareal. To delområder ønskes omregulert for å gi mulighet for videre næringsutvikling:

- Ubebygde område sør for Shell innenfor delområde BV1 er i dag asfaltert og benyttes som truckstopp/døgnhvileplass for større kjøretøy. Statens vegvesen har tidligere signalisert at man ikke ønsker å videreutvikle dette området som døgnhvileplass, og forslagsstiller ønsker derfor å utvikle dette området som et næringsområde, primært knyttet til bilrelaterte virksomheter.
- 1.
- Ubebygde område mellom den videregående skolen og Rush trampolinepark er regulert til parkering/sykkelparkering (f_P2 og f_P1). Området er overdimensjonert i forhold til behovet, og for å sikre en god utnyttelse av området ønskes dette regulert til utbyggingsformål.

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

Planendringen medfører ikke behov for endring av eksisterende kommunalt vann- og avløpsanlegg. Området er nylig bygd ut med nye kommunale ledninger og basert på ledningsdimensjonene i område er det rimelig å anta at det vil være tilfredsstillende brannvannsdekning. Fremtidig utbygging kan koble seg på de kommunale ledningene.

Overvann: planforslaget gir ingen endring i overvannshåndteringen i forhold til gjeldende plan. Eksisterende ledningsanlegg er tilknyttet ny tunnel for overvann som går direkte til Karmsundet. Med bakgrunn i dette er det ikke behov for fordrøyning av overvann på eiendommene.

Barn og unge:

Ved gjennomføring av planforslaget er det allerede bygget gang- og sykkelvegløsning mellom Norheim og undergangen på fv. 4848. Videre er det etablert fortau langs internveger som barn og unge kan ferdes på mellom kollektivanlegget på Norheim og Spannavegen.

For utearealer til skolen er det satt krav i planbestemmelsene vedrørende støy og støv.

Til orientering er utearealene til den videregående skolen små. Videre er det planlagt at den nye ungdomskolen i sør skal dele på utearealene med den videregående skolen. Skolen(e) ligger inneklemt mellom fremtidig gravlund på Norheim, fylkesveg, kommunal veg og parkeringsplasser, hvor noe av parkeringen er foreslått til utbyggingsområde (KBA2). Det vil derfor ikke være mulig å øke elevtallet på skolen i fremtiden, uten å utvide utearealene. Forslagsstiller opplyser at det ikke er avtale om å utvide skolen i elevtall per. dags dato.

Folkehelse:

Planendringen påvirker ikke forhold knyttet til folkehelsen.

Naturmangfold:

Planendringen har ingen påvirkning på naturmangfoldet innenfor planområdet.

I Miljødirektoratets Naturbase eller i Artsdatabanken er det ikke registrert arter av nasjon forvaltningsinteresse eller fremmede arter innenfor planområdet. Det er heller ikke registrert utvalgte naturtyper innenfor planområdet.

Det vises til vurdering av naturmangfold etter naturmangfoldloven §§ 8-12 i vedlagte planbeskrivelse, side 25-26.

Økonomiske konsekvenser:

Planforslaget har ingen økonomiske konsekvenser for kommunen mht. investeringer.

Avvik fra kommunale, regionale og statlige normer:

Planendringen legger ikke opp til avvik fra kommunale, regionale eller statlige normer.

Konklusjon og avbøtende tiltak til konsekvensutredning:

Nedenfor gjøres en samlet vurdering av konsekvenser av planforslaget i forholdet til *Regionalplan for areal og transport på Haugalandet (ATP)*, samt trafikkforhold. Vurderingen gjøres i forhold til referansealternativet, som er definert som dagens situasjon.

Tema: "Rett virksomhet på rett sted" iht. ATP	Referanse-alternativ	Planforslaget
Type virksomheter og varegrupper	0	Liten positiv konsekvens Planen åpner for noe videreutvikling av eksisterende virksomhet med noen nye etableringer. Tiltaket vil være i tråd med føringer i ATP for type virksomhet og varegrupper. Å fjerne kontorformål fra gjeldende plan er positivt iht. ATP.
Påvirkning på nærliggende sentrumsområder (konkurranse)	0	Ingen konsekvens Utvidelsen av næringsarealer i planområdet vurderes til i liten grad å påvirke konkurransesituasjonen for virksomheter i Norheim
Transport inkl. arealutnyttelse	0	Liten positiv konsekvens Ny næringsvirksomhet i planområdet vil medføre bedre utnyttelse av eksisterende næringsarealer, noe som vil kunne medføre redusert transportbehov for regionen.

Tabell 1 samlet vurdering av konsekvenser av planforslaget i forhold til ATP

Tema: Trafikkforhold	Referanse-alternativ	Planforslaget
Atkomst	0	Ubetydelig konsekvens Atkomstforhold blir uendret.
Trafikkmengde	0	Ubetydelig - liten negativ konsekvens Det kan forventes en mindre økning i trafikkmengde
Kollektivtransport	0	Ubetydelig konsekvens Forholdene forblir uendret.
Gang-/sykkelforhold	0	Ubetydelig konsekvens Forholdene forblir uendret.
Parkering bil og sykkel	0	Liten positiv konsekvens Høyere krav til sykkelparkering.

Tabell 2 samlet vurdering av konsekvenser for tema trafikkforhold

Konklusjon

Siden planforslaget innebærer en begrenset utvidelse av eksisterende type virksomheter, vil forholdene knyttet til prinsipper om lokalisering av "rett virksomhet på rett sted" (ATP) bli noe bedre. Utvikling av planområdet vil ikke innebære konkurranse med sentrumsfunksjoner på Norheim, og bedre arealutnyttelse i dette området vil medføre en noe bedre tilpasning til prinsipper i ATP enn dagens situasjon.

Oppsummert vil planforslaget medføre en liten positiv konsekvens iht. forholdet til ATP. For trafikkforhold vil det i sum gi tilnærmet ubetydelig konsekvens, og løsninger i dagens situasjon vil være tilfredsstillende også for de mindre endringene som planen åpner for.

Anleggsperiode

Det forutsettes at anleggsarbeid kan gjennomføres innenfor planområdet. Det vil tidvis kunne bli noe

redusert fremkommelighet i vegen Norheimsmarka pga. anleggstrafikk, men det vurderes ikke til å påvirke øvrige virksomheter/funksjoner i planområdet, eller overordnet vegnett.

Avbøtende tiltak

Det vil ikke være behov for spesielle avbøtende tiltak for temaet arealbruk og transport i forbindelse med gjennomføring av planforslaget.

For hele konsekvensutredningen, se planbeskrivelsen side 28-39.

SAKSBEHANDLING:

Varsel om igangsetting av reguleringsarbeid er gjort i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 12-8. Oppstart av planarbeidet ble kunngjort i Haugesund avis og på kommunens hjemmeside den 30.9.2020. Berørte grunneiere, naboer og offentlige myndigheter fikk tilsendt brev/mail. Frist for merknader var 11.11.2020.

Følgende uttalelser er kommet til oppstart av planarbeidet:

A: Offentlige myndigheter

- | | |
|---|------------|
| 1. Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen | 03.11.2020 |
| 2. Statsforvalteren i Rogaland | 05.11.2020 |
| 3. Statens vegvesen, region Vest | 13.11.2020 |

De innkomne uttalelsene er vurdert og vedlagt.

For sammendrag og vurdering, se vedlegget «Merknadsvurdering».

KOMMUNALSJEF TEKNISK SIN VURDERING:

Det foreliggende forslag til reguleringsendring er en oppfølging av den arealbruken og det plankrav som kommuneplanen trekker opp. Endringen åpner opp for fortetting innad i et eksisterende nærings- og forretningsområde. Planområdet er godt utbygget og arealene som ønskes fortettet er asfalterte flater i dag. Ved en slik fortetting vil det på sikt bli mindre behov for nye arealer og man slipper å bygge ned landbruksareal eller annen natur.

Planlagt fortetting vil øke trafikkmengden til området noe, men gjeldende reguleringsplan åpner opp for å etablere kontorlokaler i planområdet. Dette er ikke etablert. Endringsforslaget tar nå ut muligheten for å etablere kontorlokaler, noe som resulterer i at trafikken knyttet til dette også utgå. Ved å bygge ned parkeringsplassen øst for den videregående skolen, vil det i fremtiden være vanskelig å utvide elevantallet på skolen pga. små uteområder. Konsekvensen av dette kan være at skolen må finne en ny lokalitet, om det ikke kommer reviderte krav til uteoppholdsareal per. elev på skoler.

Kommunalsjef teknisk sin konkrete vurdering er at planforslaget legger opp til fortetting av næringsarealene på en akseptabel måte. Konklusjonen på konsekvensutredningen viser at den

foreslåtte planendringen vil medføre en liten positiv konsekvens iht. forholdet til ATP. For trafikkforhold vil det i sum gi tilnærmet ubetydelig konsekvens, og løsninger i dagens situasjon vil være tilfredsstillende også for de mindre endringene som planen åpner for.

Konklusjon:

På bakgrunn av det som er sagt over, vil kommunalsjef teknisk derfor anbefale at hovedutvalg teknisk og miljø ved 1.gangsbehandling vedtar at forslag til reguleringsplan, datert 24.08.2021, legges ut til offentlig ettersyn.

Kommunalsjef teknisk i Karmøy, 24.08.2021

Eiliv Staalesen

Sign.

Vedlegg:

Planbestemmelser

Planbeskrivelse

Plankart - Plan 5079-3

Merknadsvurdering

Uttalelse fra Fylkesmannen i Rogaland

Uttalelse fra Statens vegvesen

Uttalelse fra Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen

Gjeldende arealplankart

**Saksbehandler:** Elina Jøsang Nilsen**Kommunedirektør/rådmann:** Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
100/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	24.08.2021

359-6 - Melstokke, endring - vedtak klage**Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:**

1. Hovedutvalg teknisk og miljø viser til klage fra Torbjørn Holgersen datert 13.05.2021, på godkjenning av reguleringsplan for Melstokke – endring av grønnkorridor – plan 359-6.
2. Hovedutvalg teknisk og miljø viser til kommunalsjef teknisk sin saksforberedelse og finner at klagen ikke inneholder momenter som gir grunn for å ta klagen til følge.
3. Saken oversendes Statsforvalteren, jf. plan- og bygningslovens § 1-9.

Saksframstilling

I medhold av gitt delegasjonsmyndighet, jf Kst. Sak 115/16, godkjente areal- og byggesakssjef den 21.04.2021 reguleringsendringen 359-6 Melstokke – endring av grønnkorridor. Etter kunngjøring av planvedtaket er det kommet inn klage på vedtaket, fremsatt av Torbjørn Holgersen.

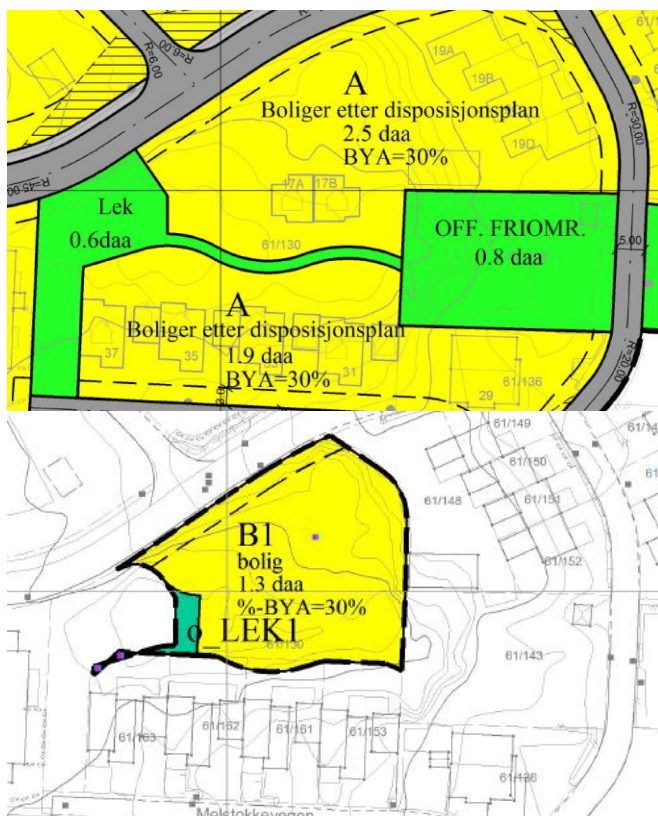
Klagen er mottatt innenfor klagefristen.

Planendringen:

Den vedtatte endringen gikk i hovedsak ut på å fjerne en regulert grønnkorridor mellom et offentlig friområde og en offentlig lekeplass. Den regulerte grønnkorridoren endte i et 6 meter høyt stup inne på friområdet. Grønnkorridoren var ikke opparbeidet. Grønnkorridoren ble erstattet med 20 m² større lekeplass.

Endringen åpnet også for å tillate boliger med flatt tak med gesimshøyde på inntil 7 meter. I den gamle planen var det kun tillat med boliger med møne på inntil 8 meter. Endringen åpnet også for å etablere garasjer med flatt tak med gesimshøyde inntil 5 meter. Mens i den gamle planen er det kun

tillat garasje med møne, inntil 6 meter.



Figur 1: Venstre: Eldre reguleringsplan som viser grønnkorridoren. Høyre: Vedtatt reguleringsendring uten grønnkorridoren.

Klagerens forhold til planen:

Klager bor sør for friområdet. Han grenser ikke direkte til planområdet eller eiendommen som endringen omfatter, men er nabo til friområdet og bruker av området.

Det påklagde forholdet:

Klagen går ut på at det er uriktig å fjerne naturstien, og at dette arealet ikke blir 100 % erstattet. Innvirkninger med skygge og mindre kveldssol spiller også inn. Det påpekes at naturstien skulle være en sikker adkomst mellom øvre og nedre del av feltet. Lekeplassen på nedre del har ikke fortau, slik at barn kan benytte seg av friområdet og natursti for å slippe å gå på vegen.

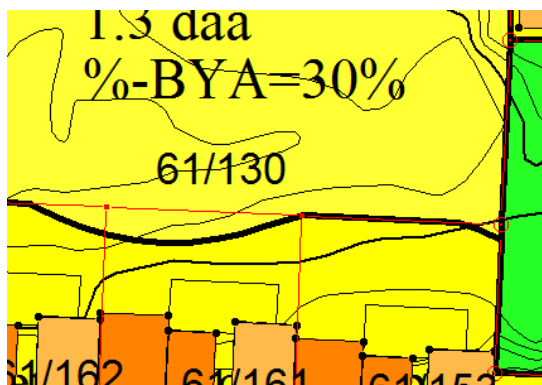
Lovens bestemmelser:

I henhold til plan- og bygningsloven §§ 12-12 og 12-14, jf. § 1-9 kan kommunestyrets, eller delegert myndighet, endelige vedtak om reguleringsplan påklages. Statsforvalteren er rette klageinstans for planvedtak (delegert myndighet fra Miljøverndepartementet). Klage på reguleringsvedtak skal etter kommunenes delegeringsvedtak forelegges kommunens utvalg for plansaker; Hovedutvalg teknisk og miljø. Hvis utvalget finner grunn til å ta klagen til følge, legges saken frem for kommunestyret med forslag til endring av vedtaket. Hvis ikke utvalget finner grunn til å ta klagen til følge, avgir utvalget uttalelse og sender saken til Statsforvalteren.

Vurdering:

Reguleringsplan er en eldre plan som er vedtatt 13.06.2000.

Eiendommene i sør er opprettet i 2014 og bygget ut i 2014 og 2015. Gangstien ble ikke etablert da disse boligene ble bygget, og eiendomsgrensene er trukket gjennom den tidligere grønnkorridoren. Den tykke svarte streken i figur 2 viser hvor grønnkorridoren gikk.



Figur 2: Reguleringsplanen etter endringen og eiendomsgrenser.

I prosessen med reguleringsendringen ble det foretatt en befaring. Det er mulig å komme seg ned fra stupet lenger mot nord, men også her er det bratt. Videre er det uheldig om det blir etablert en universelt utformet korridor som ender rett i et stup inne på et friområde. Karmøy kommune er grunneier for friområdet og om det skulle skje ulykker, må kommunen foreta sikring eller tiltak i området. På befaringen ble det observert at det bratte området blir brukt til lek og opphold, da det er tråkk og fuglekasser i området. Trampolinen er satt opp av private og er blitt fjernet i ettertid.

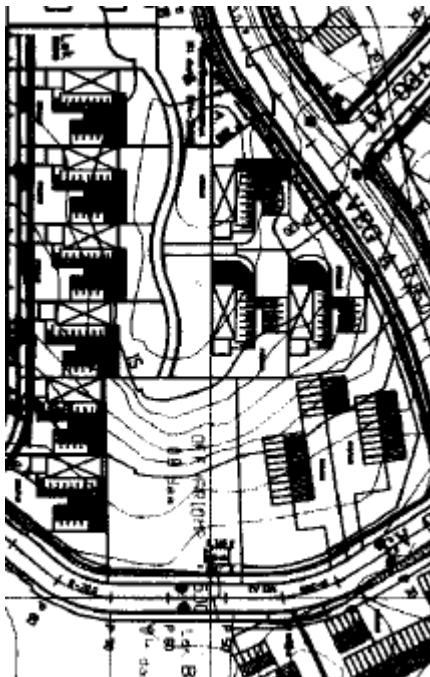




Figur 3: Venstre: bilde fra toppen av stupet. Det er 6 meter ned til gresset.

Høyre: Stien det er mulig å komme ned fra stupet. Denne er bak knausen i bilde til venstre og kommer ut bak trampolinen.

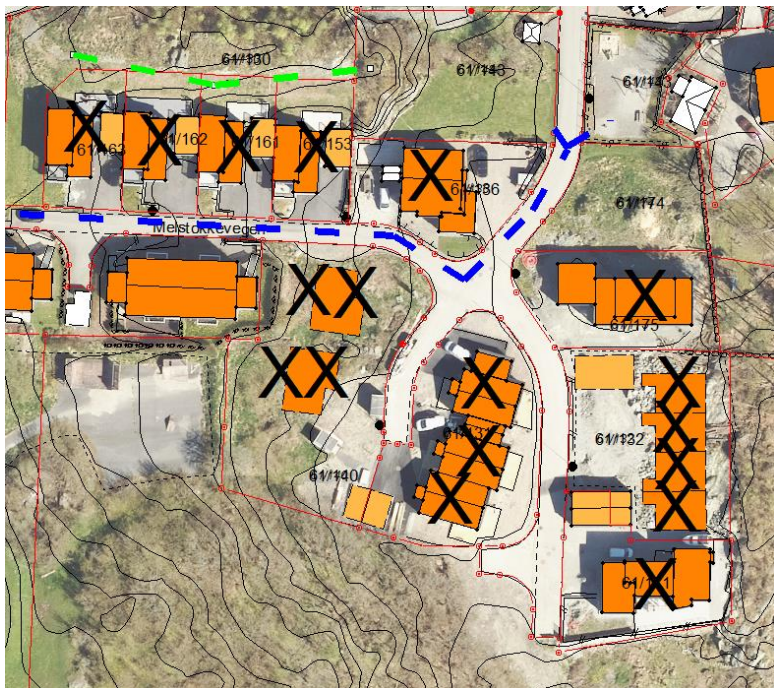
I reguleringsplanen fra 2000 var ikke denne lekeplassen og gangstien på den første vedtatte planen. Dette ble vedtatt i et delegert vedtak, sak 826/06, vedtatt 23.11.06. Når denne endringen ble vedtatt var terrenget annerledes enn i dag, se figur 4. Når området etter hver blir bygget ut vil det også bli gradvis endring i terreng da det sprenges flatt for å bygge hus, garasje og parkering. Friområdet har derfor gått fra en slakere bakke, til et bratt stup.



Figur 4: Kart til delegert sak nr. 826/06. Her ser man at høydekontene er mer spredt og danner en slakere bakke.

Grønncorridoren var ca. 40 meter lang. Når denne er regulert ut, kan barn og unge gå på vegen i sør. Denne er rett over 100 meter. Det stemmer, slik klager sier, at vegen er uten fortau. Dette er fordi vegen er regulert som en adkomstveg. I dagens kommunal teknisk norm for vegutforming skal en adkomstveg betjene inntil 100 boenheter og kommunen kan kreve fortau med 30 boenheter og skal kreve fortau fra 50 boenheter. Vegen i sør er adkomstveg for 18 boenheter. X i figuren under viser boenhetene som kjører her. Husene til venstre i bildet under har en stor fellesparkering vest for seg, utenfor bildet. Vegen kan allikevel bli brukt til av- og pålessing for disse boligene, i tillegg henter renovasjonsbilen avfall fra den hvite firkanten mellom byggene.

Som klager påpeker er en forbindelse mellom friområdet og lekeplassen en viktig korridor for barn, og de slipper å gå på veien. Administrasjonen mener også at slike korridorer som knytter leke-, rekreasjons- og friområder sammen, er viktige for barn og unge. Men i denne plansaken ble denne korridoren vurdert til å være mer farlig, enn nyttig. Alternativet hadde vært å fjerne deler av fjellet/massene fra friområdet, men dette ville ødelagt bruken av området slik det er i dag. Det er derfor konkludert med at det er bedre å lede barn, unge, barnevogner, ol. ned på vegen og rundt til friområdet, enn å lede de opp på et stup som de ikke kommer ned fra eller at man må gjøre terrenginngrep i friområdet for å få til en korridor videre.



Figur 5: Boenheter som har adkomstveg er markert med X, alternativ veg for barn og unge til friområdet/lekeplass er vist med blå stiplet strek. Grønncorridorensom er regulert bort er vist med grønn stiplet strek.

Lekeplassen er også utvidet med 20 m² for å erstatte noe av arealet fra tapet av grønncorridoren etter anbefalinger fra administrasjonen. Lekeplassen har etter endringen en størrelse på 526 m². Lekeplassdekningen er ansett som god på Melstokke da det er flere store lekeplasser og friområder i området. Vegen har lav trafikk og ulempene med å gjøre terrenginngrep i friområdet gjør at vedtatte løsning er akseptabel. Klagen tas derfor ikke til følge.

Avslutningsvis er området avsatt til boligbebyggelse i dag og det kan bygges boliger med møne, inntil 8 meter høyt. Endringen som er gjort åpner opp for å bygge flatt tak på boligene, men med en høyde på inntil 7 meter. Endringen senker derfor høyden med 1 meter på flate tak. Det er kun byggegrenser mot kjørevegen i nord og ved oppføring av bygg, gjelder avstanden på 4 meter fra nabogrensen. Skal bygg plasseres nærmere, må det foreligge en avstandserklæring på dette fra naboene, jf. plan- og bygningsloven § 29-4. Utbygger har lagt ved situasjonsplan over eneboligen som er søkt om i «kommentar vedr. klage på planendring». Nærmeste hjørne på den nye eneboligen ligger 18 meter unna klagers eiendomsgrense.

I kommunens norm om sol på privat uteplass står det:

Alle boliger skal ha tilgang til privat uteareal – balkong, terrasse eller hage. Uteplassen bør ha gode solforhold og ikke vende ensidig mot nord/nordøst. Det bør tilstrebe at alle uteplasser har 5 timers sol ved vår- og høstjevndøgn.

Klager har flere uteområder på eiendommen sin. Disse ligger på øst-, sør, og vestsiden av huset og er solfylt på ulike tider fra morgen til ut på ettermiddag. Solforholdene på denne eiendommen tilfredsstiller kravene i hht. normen og klagen tas derfor ikke til følge.

Klagen bringer ingen nye momenter i saken. Den samlede vurderingen i saksfremlegget ved sluttbehandling opprettholdes og kommunalsjef teknisk anbefaler at klagen ikke tas til følge.

Kommunalsjef teknisk i Karmøy, 24.08.2021
Eiliv Staalesen
sign.

Vedlegg:

Oversiktskart

Klage på vedtak - PlanID 359-6 - del av gnr. 61/130

Kommentar vedr. klage på planendring

Plankart til reguleringsendringen 359-6

Planbestemmelser 359

Planbeskrivelse 359-6

Vedtak om mindre endring - Melstokke - planid 359-6

Hele reguleringsplanen for Melstokke før endring

Hele reguleringsplanen for Melstokke etter endring

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

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
101/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	24.08.2021

4089 - Ny landfallstunnel Statpipe Kalstø - plansak for offentlig ettersyn

Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1. gangsbehandling at forslag til detaljreguleringsplan 4089 for ny landfallstunnel Statpipe Kalstø, datert 24.08.21, legges ut til offentlig ettersyn. Berørte grunneiere varsles, jf. plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.

Sammendrag

Planområdet ligger vest på Karmøy, litt sør for flyplassen. Det omfatter dagens landfallsanlegg for gassrørledningene samt noe utvidelse, sikkerhetssoner og midlertidig anleggsvei og riggområder.

Detaljreguleringsplanen skal legge til rette for ny landfallstunnel for gassrørledningen som nå går i kulvert. Planen legger til rette for midlertidig anleggsvei for å kjøre bort masser fra tunnelsprengingen. Etter gjennomføring av planen, kan anleggsveien enten tilbakeføres til dagens tilstand, eller tilrettelegges som turvei.

Anleggsarbeidet skal vare i 18 mnd. Det vil være til ulempe for friluftsliv i Revedalen/Rambaskår i denne perioden. Til gjengjeld skjermes boliger, skolen og nærmiljøet på Kalstø og omegn for anleggstrafikken.

Bakgrunn for saken

Saks- og faktaopplysninger

Ønsket om reguleringsplan skyldes behov for å sikre drift av Statpipe i et langsiktig perspektiv. Ulike tiltak er evaluert, og gjennomført, for å beskytte og forlenge levetid for eksisterende landfallskulvert. Om forlenget levetid for kulverten fram til 2050 ikke kan garanteres, vil kulverten bli erstattet av ny landfallstunnel.

Planprosess

Målsetning med planarbeidet:

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for bygging av ny landfallstunnel for Statpipe – rørledningene med tilhørende anlegg. Dette innebærer:

- Bygging av ny tunnel/tunnelportal nord for ventilasjonen hvor Statpipe – rørledningene knyttes til ventilasjonen
- Adkomsttunnel fra eksisterende tunnelportal ut til hovedtunnelen/rørtunnelen
- Midlertidige og varige anleggs- og driftsveger, samt anleggsområder
- Kartfesting av restriksjonssoner langs trase for gassrørledninger

Premisser for arbeidet:

Den nye tunnelen etableres hovedsakelig innenfor Equinor ASAs eiendommer, med unntak av et tunnelpåhugg nord for eksisterende anleggsområde. Etableringen av tunnelpåhugget medfører at dagens inngjerdet område må utvides noe mot nord.

Gassrørledningen skal trekkes gjennom en tunnel under terreng. Tunnelen går fra tunnelpåhugget og ut på sjøbunnen 1 km lenger vest.

I anleggsperioden etableres midlertidige anleggsområder og midlertidige anleggsveger. For å unngå for mye trafikk på fylkesvegen skal de utsprengte massene fra tunnelen fraktes på midlertidig anleggsveg gjennom Rambaskår/Revadalen til Knuseverk ved Kvigefjellsmyr. Den midlertidige anleggsvegen kan opparbeides til turveg når anleggsarbeidet er ferdig, samt tilkomstveg for landbrukseieendommer og eiere av gassrørledningene.

Equinor ASA og Gassco har inngått avtaler med grunneiere og kommunen, som gir restriksjoner for arealbruk og tiltak langs gassrørledningene Statpipe, Åsgard og Sleipner. Restriksjonssonene innarbeides i plankartet og i planbestemmelsene. Ettersom reguleringsplan for boligområdet på Kalstø med ID 4052 er nokså nylig vedtatt, skal det ikke gjøres nye vurderinger for boligplanen. Plangrensen til forelagte plan er trukket utenom plangrensen til 4052.

Planstatus

Regionale planer

Regionalplan for areal og transport på Haugalandet omhandler ikke relevante forhold, som ikke blir omfattet av kommuneplanen og nasjonale krav knyttet til naturmangfold, landbruk og friluftsliv.

Regional plan for friluftsliv og naturforvaltning har som delmål 9:

- 9E_ Å bevare større sammenhengende natur- og friluftsområder (gjelder regionale friluftsområder og INON)
- 9G_ Å unngå nedbygging av viktige natur- og friluftsområder (gjelder blant annet kystområder).

Kommuneplan

Arealet er avsatt til nåværende offentlig eller privat tjenesteyting (gassrørledning), og nåværende LNF – område med sikringssone H190 for gassrørledning. Det er bestemmelser om nødvendige hensyn i sikringssonen for gassrørledningene i kommuneplanens bestemmelser, men ikke bestemmelser knyttet til arealformål (gassrørledning).

LNF – arealer som inngår i planforslaget ligger definert som «øvrige LNF – områder», som ikke har særskilte føringer eller vurderinger. Planforslaget medfører en endring i vestre del av et viktig naturområde (N4-6), som er et mye brukt turområde.

Reguleringsplaner

Det er to reguleringsplaner innenfor området fra tidligere. Planforslaget grenser også til to andre

reguleringsplaner. Planene er:

Kalstø – Snurrevarden (462) vedtatt 1998. Omfatter anlegget på Kalstø, gassrørledningene og Svarthomlen. Hvilke tiltak som er tillatt på land innenfor spesialområde/område for gassrørledning er ikke nærmere definert.

Haugesund Lufthavn Karmøy (497) vedtatt 2009. Området som berøres er regulert til LNF – areal med restriksjonsområder som gir høydebegrensninger i innflygingsområdet til flyplassen.

Planforslaget grenser til Kalstø (4052) vedtatt 2019, og skjerming av landfallskulvert i sjøen utenfor Kalstø (4087) vedtatt 2020.

Forslagsstiller

Norconsult AS fremmer planforslag til detaljreguleringsplan på vegne av Equinor ASA.

Eiendomsforhold

Areal for energianlegg tunnelpåhugg og tunnelportal eies av Equinor ASA.

Gnr/bnr 77/3, i privat eie, blir berørt noen få meter i sør av tunnelpåhugg og midlertidig anleggsområde og – veg på deler av eiendommen. Eller berøres eiendommen av faresone H350_1.

Ellers blir private eiendommer berørt av energianlegg, anleggsveger, midlertidige anleggsveger, midlertidige anleggsområder, faresoner gassrørledning, faresone høyspentanlegg, restriksjonssone flyplass,

Faresoner gassrørledninger er de samme sonene som allerede er avtalefestet. Disse blir nå kartfestet. Restriksjonssone for flyplass er de samme som ligger i kommuneplanen.

Oppstart av planen

Det ble avholdt oppstartsmøte 09.02.2021. Oppstartsvarsel ble sendt ut til grunneiere, naboer, offentlige instanser og organisasjoner mellom 26.02.21 og 01.03.21. Oppstartsvarsel og referat fra oppstartsmøte ble lagt ut på Norconsult sine hjemmesider, samt på kommunen sine hjemmesider. Frist for innspill ble satt til 11.04.21.

Det har vært avholdt innledende møter med berørte grunneiere og velforeningens leder.

Nytt varsel ble sendt ut da det ble avgjort at også restriksjonssonen til Statpipe ledningen innarbeides i plankartet.

Planforslaget

Planområdet ligger på Kalstø, nord for Vikane i Kvalavåg og sør for Helganes (flyplassen).

Konsekvensutredning

Planarbeidet utløste krav om konsekvensutredning på følgende tema:

- Naturmangfold (fauna) inklusive fugler på land
- Naturmangfold (flora) innenfor nytt anleggsområde på land
- Vurdering av hydrologi/vassdrag/myr innenfor anleggsområdet
- Naturmangfold (flora) langs rørtrase/tidligere anleggsveg (trase for anleggsvegen)

- Friluftsområder og friluftsliv i området

Endringer i planlagte tiltak sammenlignet med tiltak varslet til oppstart har gjort at krav om konsekvensutredning for hydrologi og naturmangfold har falt bort. Det er likevel gjort vurderinger av naturmangfold og hydrologi.

Innkomne merknader / uttalelse fra parter

- Svein Johnny Naley 05.03.2021
- Kystverket 17.03.2021
- Statens Vegvesen 22.03. 2021
- Statsforvalteren i Rogaland 29.03.2021
- Mette Ask 09.04.2021
- Magnhild Katrine Mikaelsen 09.04.2021
- Fiskeridirektoratet 09.04.2021
- Rogaland fylkeskommune 20.04.2021
- Torhild Kalstø 28.05.2021
- Bjarne Hareide 20.04.2021
- Geir Kalstø 02.06.2021

Tiltaket er nå en del mindre enn varslet fordi anleggstunnelen og anleggsområde er plassert innenfor allerede etablert område som Equinor disponerer på vestsiden av Kalstøvegen. Kun en mindre utvidelse nord for ventilstasjonen med tilhørende anleggsområde blir nødvendig. På denne måten tas det hensyn til hubro-forekomsten nordøst for område.

Alle utredningskrav Kystverket, Vegvesen, Statsforvalter, Fiskeridirektoratet og Fylkeskommunen er ivaretatt. Det er vurdert at midlertidig anleggsveg langs gassrørledningene gir den tryggeste transporten av massene og derfor er det ikke hensiktsmessig å vurdere en omfattende utbedring av fylkesvegen slik Svein Jonny Naley har tatt til orde for.

Det vil bli innledet dialog med aller grunneiere som blir berørt av planforslaget inklusive utvidelsen av ventilstasjonen. Fritidsbustaden vil ligge fremdeles med god avstand utenfor fareområde/sikkerhetssonen på 100 meter. Tilkomsten til grunneieren (Mikalsen Hevrøy) er ivaretatt gjennom avtaler.

Implementering av 300 meter sikkerhetssone for Statpipe-ledningen i reguleringsplanen vil gjelde for eiendommene: 77/1, 77/3, 77/2+13, 76/2, 83/28, 76/1, 76/3, 75/10, 75/5, 75/4, 75/127, 75/138, 75/1, /5/117, 75/28, 84/9, 83/30, 83/17, 83/16, 83/3, 83,6 og 83/27, jf. Utvidet plangrense_kart_2021-05-14 (varslingskart).

Krav søknader og dokumentasjon også hjemlet i andre lover er ivaretatt i reguleringsbestemmelsene.

For en oppsummering av merknader og individuelle kommentarer, se planbeskrivelsen kap. 8.2, eller eget vedlegg. Merknadene er vedlagt saken i sin helhet.

Vurdering

Økonomiske konsekvenser

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

Beredskap

Det er ikke oppdaget risiko som ikke kan håndteres gjennom tiltak i prosjekterings – og anleggsfasen. Se oppsummering av ROS – analyse i kapittel 7 i planbeskrivelsen, eller en full gjennomgang i vedlagt ROS – analyse.

Områdets karakter, tilpasning til omgivelsene

Etablering av tunneler utgjør størsteparten av tiltakene planen åpner for. Tunnelene skal etableres under terreng, både i sjø og på land. Over land er det i hovedsak tunnelportal som vil være synlig. Dette er ikke store konstruksjoner, og de vil i hovedsak ikke skille seg ut fra anlegget som er der i dag. Figur 32 i planbeskrivelsen viser omtrentlig hvordan tunnelportalen vil se ut. Den permanente landskapsendringen anses som marginal.

Det permanente, inngjerdete anleggsområdet blir litt utvidet mot nord, ca. 5,3 da. Arealet er avsatt til energianlegg i kommuneplanen.

Under anleggsperioden vil det bli etablert en midlertidig anleggsvei. Noe skråningsutslag vil det bli langs traseen, men det skal ikke være nødvendig med større terrenginngrep for å anlegge vegen. Eventuelle varige terrengendringer skal godkjennes av Karmøy kommune. Anleggsveien skal etter anleggsperioden enten tilbakeføres, eller opparbeides som turveg/jordbruksveg.

Strandsone

Det inngjerdete anleggsområdet ligger i strandsonene, og utvides med 5,3 da. Det er ikke identifisert bruk eller verdier inntil anleggsområdet som tilsier at utvidelsen av anleggsområdet vil ha nevneverdige konsekvenser. Utvidelsen vil ikke føre til hindring i å komme til sjøen utover at det blir noen meter lenger å gå rundt inngjerdingen.

Utnyttelsesgrad og høyder

Siden store deler av anlegget ligger under bakken, og reguleringsplanen ikke legger opp til stor bebyggelse, er ikke utnyttelsesgrad og høyder sett på som relevante tema.

Estetiske kvaliteter

Temaet anses ikke som relevant i dette planforslaget.

Bosetting

Planforslaget legger opp til tiltak som ikke vil ha innvirkning på det etablert bosetningsmønsteret. I anleggsfasen vil det være en støykilde, men planforslaget innarbeider retningslinjene til støy med tilhørende grenseverdier i planbestemmelsene. Anleggstrafikken legges i størst mulig grad utenom etablert bebyggelse.

Folkehelse

Planforslaget har ingen direkte innvirkning på boforhold forutsatt at massetransporten skjer på anleggsvegen. Den berører heller ikke kollektivtilbud, sosiale møteplasser, barnehage, skole, aktivitetstilbud, eller arbeidsplasser. Mulige midlertidige ulemper er svært begrenset i form av noe mer trafikk på fylkesvegen, noe mer støy fra anleggstrafikk for enkelte boliger langs anleggstraséen.

Som beskrevet og vurdert i KU-kapittel om friluftsliv, vil det være ulemper for utøving av friluftsliv og

også for natur-/landskapsopplevelser i anleggsperioden (12-18 måneder) i form av restriksjoner for tilgang til turveger/stier. Samtidig er denne effekten vurdert som mindre viktig enn om anleggstrafikken hadde vært lagt til fylkesvegen. Denne løsningen hadde gitt større ulemper (støy, støv og redusert trafiksikkerhet). Det vises også til anleggsstøy skal ligge innenfor forskriften og berører svært få boliger.

Dersom turvegen opparbeides, vil det bli en vesentlig forbedring for friluftslivet, ved at dagens turområder blir bedre tilrettelagt. Dersom turvegen ikke opparbeides vil det likevel være mulig å ta seg gjennom dalføret, men da på tråkk/sti og ikke på en opparbeidet, gruset turveg.

Barn og unge

Det er ikke kjennskap til at planområdet blir brukt av barn og unge utover at stiene i området brukes av alle aldersgrupper.

Universell utforming

Planforslaget legger ikke opp til nye tiltak som skal være universelt utformet. Dersom turvegene skal opparbeides, skal disse tilpasses terrenget, ikke ha mer enn 5% stigning, og bestå av grusete overflater.

Nærmiljø og friluftsliv

Vurderingene viser at planforslaget ikke vil medføre negative konsekvenser for friluftslivet i anleggets driftsfase. En positiv konsekvens i driftsfasen er at anleggsvegen kan opparbeides som turveg når anleggsarbeidet er ferdig, dersom grunneierne ønsker det.

Det er knyttet flere negative konsekvenser til anleggsfasen. Konsekvensene er i hovedsak knyttet til den midlertidige anleggsveien gjennom Revadalen, som følger av at traséer blir brutt, av at delområder langs traséen blir mindre tilgjengelige og/eller mindre attraktive, og som følge av støybildet.

Som avbøtende tiltak foreslås det å sette opp skilt om anleggstrafikk, driftsperiode i døgnet og varighet på anleggsperiode ved følgende områder:

- Gjennomgangen fra Torvdalen til Rambaskår over midlertidig anleggsvei i Revadalen.
- Avkjørsel til midlertidig anleggsvei øst i Revadalen
- Sør for eksisterende anleggsområde ved Kalstø, i god tid før bilister/syklister/gående møter midlertidig anleggstrafikk i området – evt. også på nordsiden.

For hele gjennomgangen av konsekvenser for friluftsliv, se kapittel 6.5 i planbeskrivelsen.

Naturmangfold

Naturtyper:

Det foreligger ikke kjente registreringer av viktige naturtyper i planområdet. Under den supplerende kartleggingen i felt ble det ikke funnet noen nye naturtyper innenfor tiltaksområdet. Det aller meste av de områdene som blir berørt består av sterkt endret mark eller intensiv beitemark, og vil i liten grad kunne forvente forekomster av rødlistede sopp-, lav- og karplanter i slike områder.

Fremmede arter:

Under kartleggingen ble det funnet flere fremmede arter i planområdet. En forekomst av bulkmispel,

samt edelgran, buskfuru og hagelupin. Av særlig interesse er hagelupin. Arten har stor frøbank, og det er svært sannsynlig at større deler av anleggsområdet er infisert. Siden forekomstens utbredelse i planområdet er svært konsentrert, bør det iverksettes bekjempelsestiltak for å unngå spredning via anleggsarbeidene til steder arten ikke er påvist. For de andre artene er det vurdert at tiltak for å hindre spredning ikke er hensiktsmessig da artene utgjør en lavere risiko for spredning via massehåndtering.

Fugl og vilt:

Gjennom fugleundersøkelser i perioden april – mai 2021, ble det registrert 54 fuglearter i planområdet. Syv av disse har status i Norsk rødliste for arter 2015. Av forvaltningsinteresse er hubro og storspove. Det ble også observert hare.

Det er et kjent hubroreir i det generelle området. Som avbøtende tiltak i anleggsfasen skal sprengningsarbeid legges utenom hekkeperioden til hubro (februar – juli). Ved gjennomføring av tiltak vurderes virkningene for hubro som minimale og av forbigående karakter.

Tiltaket vurderes samlet sett å være av begrenset omfang og virkningene vil først og fremst være knyttet til eventuelle støyforstyrrelser på fugl og hubro under anleggsarbeidene. Vurdert opp mot §§ 8 – 12 vurderes tiltakets virkninger å være minimale og av forbigående karakter. Videre vil tiltaket ikke medføre en økt samlet belastning for aktuelle sårbare eller truede fuglearter.

For full gjennomgang av Naturmangfold, se kapittel 6.2 – 6.4 i planbeskrivelsen, samt rapport Terrestrisk naturmangfold vedlagt saken.

Landbruk

Planforslaget medfører større arealbeslag i anleggsperioden enn i driftsperioden. Planbestemmelsene sikrer at myr- og jordmasser lagres separat og lokalt slik at de kan brukes til tilbakeføring etter anleggsfasen.

Dersom turvegen anlegges, vil dette medføre permanent beslag av 2,0 da fulldyrket jord, 0,3 da overflatedyrka jord og 1 da innmarksbeite, i tillegg til 2,1 da myr.

Kulturminner, kulturmiljø

Det er ingen kulturminner, kulturmiljø eller SEFRAK – registrerte byggverk innenfor planområdet.

Teknisk infrastruktur

Overvannshåndtering

Overvann/vann fra tunneldrift:

Overvann fra anleggsområdet nord for ventilstasjonen og fra tunnelen (ved eksisterende tunnelportal) skal ledes via sedimenteringsbasseng, og separate ledninger til sjøen.

Vann fra tunnelanlegget som etter hvert vil inneholde saltvann som krever at vannet skal pumpes og føres i egen ledning til sjø. Dette vil skje innenfor område for ventilstasjonen.

Vann og avløp

Tidligere anleggsområde på vestsiden blir tatt i bruk igjen. Her finnes alle fasiliteter for elektrisitet,

vann og avløp, både for personell og anleggsarbeidere. Kommunal vannledning blir ikke berørt av anleggsarbeidene.

Høyspentkabler

Det er en høyspentlinje i planområdet. Den reguleres med hensynssone for høyspent i plankartet. Tiltaket vil ikke endre forholdene til/ved høyspentlinjen.

Avfallshåndtering

Fare for at lette materialer/gjenstander kan blåse på sjøen skal dette håndteres av entreprenør.

Trafikk

Sikkerhet

Trafikale forhold under driftssituasjon vil ikke endres som følger av tiltaket. I anleggsfasen anslås det 30 – 36 turer med massetransport i et år. I og med at det skal fordeles på 15 – 16 måneder, kan det faktiske tallet bli noe lavere. Trafikken skal ledes over en midlertidig anleggsvei. Den vil følge fylkesveien ca. 100 meter før den når destinasjonen på Kvigefjell.

I plankartet er det regulert inn siktsoner hvor den midlertidige anleggsveien møter fylkesveien. Det vil også være aktuelt med tiltak for å sikre trafiksikkerheten som ikke reguleres i plansaken, f. eks. skilting om anleggstrafikk, midlertidig nedsetting av fartsgrenser i det aktuelle området etc.

Det anslås at trafikken gjennom Kvalavåg vil øke med ca. 10 % i anleggsperioden (18 mnd).

Gange, sykkel

Det er ikke avdekket konfliktpunkter av vesentlig art, utenom bruken av Revadalen og Rambaskår til midlertidig anleggsvei. Det forutsettes at skilting/varsling av anleggstrafikk avklares med fylkeskommunen som veimyndighet.

Parkering

Privatbiler og kjøretøy som brukes til anleggsarbeid har tilstrekkelig areal innenfor E2 til parkering. Ved behov kan deler av #M2 brukes til avlastning.

Støyhåndtering

Krav fra T – 1442/2016 er innarbeidet i reguleringsbestemmelsene.

Det skjer ikke endringer av driften av ventilstasjonen, og det har ikke vært sett behov for en støymåling/støyyvurdering av denne.

Den støyende aktiviteten vil være begrenset til anleggsfasen av tunnelportalen og i en kortere periode for den ytterste korte tunnelstrekningen. Arbeidene legges utenfor hekkesesongen til hubro.

Eksisterende tunnelportal fra Sleipner- og Åsgard tunnelen skal gjenbrukes, men den nye tunnelen skal grenes ut fra dagens tunnel etter ca. 50 – 60 meter. Anleggsområdet og støykilde fra denne virksomheten vil være der i hele anleggsfasen (12 – 18 mnd). Hovedperioden vil være den hvor lastebiler kjører tunnel – massene ut og videre på anleggsvegen. Anleggsvirksomheten skal foregå

som dagdrift, mandag – fredag (kl. 07.00 – 22.00) og et skift på lørdager.

Grunnforhold

Det er ikke kjente forurensinger innenfor planområdet.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Det er oppdaget at det på lang sikt, kanskje ikke er godt nok å sikre dagens kulvert for gassrørledning, og at det er behov for en landfallstunnel for gassrørledningen. Planforslaget legger til rette for etableringen av de nødvendige anleggene.

Negative konsekvenser av planforslaget, knyttet til støy og trafikk, anses å være midlertidige og knyttet til anleggsfasen. Det er forståelig at beboere i området vil synes at 18 mnd. er lang tid. Det er gjort forsøk på å skjerme bebyggelsen blant annet ved å legge massetransporten til en egen anleggsvei. Dette medfører egne forstyrrelser, blant annet for friluftslivet, men det anses som tryggere enn om anleggstrafikken skal gå gjennom Kvalavåg på fylkesveien.

Det er ikke oppdaget at planforslaget vil gjøre varig skade på kulturminner eller naturverdier i eller ved planområdet, så lenge planens bestemmelser (avbøtende tiltak) følges.

Anleggelse av turveg etter at anleggsfasen er ferdig, vil være opp til grunneierne i området. Hvis de er i mot turveien, skal arealet tilbakeføres til dagens bruk.

Konklusjon:

På bakgrunn av det som er sagt over, vil kommunalsjef teknisk anbefale at hovedutvalg teknisk og miljø ved 1.gangsbehandling vedtar at forslag til reguleringsplan, datert 24.08.21, legges ut til offentlig ettersyn.

Kommunalsjef teknisk i Karmøy, 24.08.2021

Eiliv Staalesen

Sign.

1. Vedlegg:

Vedlegg:

Planbestemmelser

Planbeskrivelse med KU

Plankart - ark 1/4

Plankart - ark 2/4

Plankart - ark 3/4

Plankart - ark 4/4

ROS-analyse Landfallstunnel

Terrestrisk Naturmangfold - Rapport til detaljreguleringsplan 4089_nytt landfallsanlegg Kalstø_D01

Tilleggsavtale Nr.1_ 1983-Statpipe-Karmøy kommune

Alle merknader og uttalelser som ble mottatt

Sammendrag merknader og vurderinger

Illustrasjonskart for faresoner_T01_Ventilstasjon_plan-ID 1149-2021-4089_2021-06-21

Illustrasjonskart for faresoner_T02_Åsgard_plan-ID 1149-2021-4089_2021-06-21

Illustrasjonskart for faresoner_T03_Statpipe_plan-ID 1149-2021-4089_2021-06-21

Illustrasjonskart for faresoner_T04_Sleipner_plan-ID 1149-2021-4089_2021-06-21

image001



KARMØY KOMMUNE

Dato: 13.08.2021

Arkivsak-ID.: 21/6416

JournalpostID: 21/40353

Saksbehandler: Elin Davidsen

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
102/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	24.08.2021

Samlesak for spørsmål