



Innkalling

Utvalg:	Hovedutvalg teknisk og miljø
Møtested:	Kommunestyresalen
Dato:	28.09.2021
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.

Befaringer i forkant av møtet:

Sak 103/21: Gnr. 110 bnr. 82 - Rossavikvegen 120
Oppmøte innenfor tidsrommet kl. 1320-1340

Sak 104/21: Gnr. 85 bnr. 39 - Kong Augvalds veg 20
Oppmøte innenfor tidsrommet kl. 1410-1430

Sak 105/21: Gnr. 15 bnr. 2238 – Sjøenvegen
Oppmøte Sjøenvegen 58 innenfor tidsrommet kl 1500-1520

Sak 106/21: Gnr. 25 bnr. 55 - Sollivegen, Klagebehandling
Oppmøte Sollivegen 48 innenfor tidsrommet kl 1530-1550

Saksliste

Sak nr.	Sakstittel
103/21	Vedtak i klagesak - Søknad om dispensasjon - gnr. 110 bnr. 82 - Rossavikvegen 120
104/21	Vedtak i klagesak - Nybygg enebolig med garasje - gnr. 85 bnr. 39 - Kong Augvalds veg 20
105/21	Vedtak i klagesak - Tilbygg og bruksendring fra lager/kontor til fritidsbolig - gnr. 15 bnr. 2238 - Sjøenvegen
106/21	Gnr. 25 bnr. 55 - Sollivegen, Klagebehandling - avslag dispensasjon (deling av eiendom)
107/21	Vedtak i klagesak - Nybygg enebolig med garasje - gnr. 113 bnr. 48 - Døle
108/21	Vedtak i klagesak - Nybygg enebolig med leilighet - gnr. 141 bnr. 234 - Litlasund
109/21	Vedtak i klagesak - Tilbygg fritidsbolig - gnr. 50 bnr. 45 - Austre Karmøyveg
110/21	443-1 - Dalen - endring - Dalabrekkå gnr. 85/35 mfl. -

sluttbehandling
111/21 Vedtak klage - Vikafjellet, Vikjå - Detaljregulering - planid 4071
112/21 Sluttbehandling - Plan 2041-5 Åkraøynå og Holmane -
Planendring
113/21 Samlesak for spørsmål

Karmøy, 17.09.2021

Rune Midtun

leder

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

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
089/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	24.08.2021
104/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	28.09.2021

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.

Hovedutvalg teknisk og miljø 24.08.2021:**Behandling:**

Haglands utsettelesforslag vedtatt med 5 stemmer mot 4 (Ap 2, KrF 1, MDG 1)

HTM- 089/21 Vedtak:

Saken utsettes for befarings.

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 ivaretatt.»

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 innvendig 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 ivaretatt 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 ivaretatt. 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: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
086/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	24.08.2021
105/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	28.09.2021

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.

Hovedutvalg teknisk og miljø 24.08.2021:

Behandling:

Haglands utsettelsesforslag vedtatt med 6 stemmer mot 3 (AP 2, KrF 1).

HTM- 086/21 Vedtak:

Saken utsettes for befaring.

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 tiltenkt 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 oppstilling 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

omsøkes 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: Helge Hustoft

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
091/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	24.08.2021
106/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	28.09.2021

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.

Hovedutvalg teknisk og miljø 24.08.2021:

Behandling:

Hults utsettelesforslag enstemmig vedtatt.

HTM- 091/21 Vedtak:

Saken utsettes for befarng

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

Kommunalsjef teknisk gjør avslutningsvis HTM oppmerksom på at dersom man ønsker annet vedtak en det foreslåtte, krever loven (pbl.) at Statsforvalteren i Rogaland skal ha gitt uttale til dispensasjon før utvalget kan fatte vedtak. Lovverket (forvaltningsloven) setter også krav om konkret begrunnelse. 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: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
107/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	28.09.2021

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

Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i HTM-sak nr. 70/21.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

I medhold av forvaltningsloven § 42 gis utsatt iverksetting av vedtak i HTM-sak nr. 70/21.

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

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

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

- Sektor samferdsel og utemiljø hadde ny befaring på stedet, og laget et notat i saken.
- På HTM-møte den 15.06.2021 ble det fattet følgende vedtak, HTM-vedtak nr. 70/21:

«Det kan gis midlertidig dispensasjon jfr. §19-2 og 19-3 for eiendom 113/48 for utbedring av veg.

Søker/tiltakshaver vil kunne bli refusjonspliktig dersom senere utbygging gjør det nødvendig å opparbeide Dølevegen.

Vilkår i dispensasjonen innebærer også, som søker allerede er innforstått med, at veien bygges i regulert bredde langs egen tomt, lager møteplass for biler langs lekeplass (NL 113/47) og breddeutvide vei (svingen) iht. regulering.

Det må avgis erklæring om fremtidig deltakelse i opparbeidelse av tekniske anlegg.»

- Vedtak nr. 70/21 ble pålagt av nabo, gnr./bnr. 113/33, i brev datert 09.07.2021.
- Ansvarlig søker har kommet med tilsvaret til klagen, i brev datert 20.08.2021.

Klagen:

Klagen kan oppsummeres i følgende hovedpunkter:

- *«Jeg mener ulempene for oss beboere langs tilkomstvei til utbyggers tomt er klart større enn fordelene som beskrevet i vedtak.»*
- *«Viser også til nedenstående kommentarer fra hovedutvalg teknisk og miljø ved befaring og påfølgende møte:*

1. *«Det ble slått fast at utbedring skulle gjelde fra og med Dølevegen 67, gnr. 113/bnr. 37 og ikke som Garvik bygg kommenterte at skulle gjelde fra og med gnr. 113/bnr. 39.»*

Kan ikke se at dette er hensyntatt i vedtak om midlertidig dispensasjon.

2. *«Hvorfor skal det på død og liv gis dispensasjon for bygging av en bolig, når det påvirker negativt for så mange beboere langs Dølevegen.»*

Jeg må stille samme spørsmål til saksbehandlere.

3. *«Var sjokkert og overrasket at det fantes veger i Karmøy kommune med så dårlig standard som på Dølevegen.»*

Allikevel blir det gitt dispensasjon.»

4. «Ønsker også å følge opp med kommunens tidligere kommentar i denne saken:

Etter kommunens vurdering er det ikke forsvarlig å tillate dispensasjon uten opparbeidelse, selv om det kun gis midlertidig dispensasjon. Kommunen har dårlige erfaringer med midlertidig dispensasjon fra pbl. § 18-1, dette fører i realiteten ikke til senere opparbeidelse av veg. Slike dispensasjoner fører til at det blir vanskeligere og vanskeligere å opparbeide vegen, da det fører til presedens, ved at neste utbygger bruker tidligere dispensasjon som argumentasjon. I denne saken kommer det klart frem av planbestemmelsene at det er krav om utbedring av veg før tomt 1-4 kan bebygges. Det burde dermed være klart for hjemmelshaverne at de ikke har kjøpt en byggeklar tomt. Omsøkt eiendom er den første av de ubebygde 4 tomtene som søker om bygging, og en dispensasjon for første tomt anses som svært uheldig.»

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Ansvarlig søkers tilsvar til klagen:

Tilsvaret kan oppsummeres i følgende hovedpunkter:

- «I punkt 1 i klagebrevet viser Kvale til en diskusjon under befaringen om plikten til å opparbeide Dølevegen gjaldt fra 113/37 eller fra 113/39, og det spørres hvordan dette er hensyntatt i den midlertidige dispensasjonen. Det er uklart hva klageren sikter til på dette punktet, men det er uansett klart at hovedutvalget har gitt dispensasjon fra plikten til å opparbeide veien i regulert stand frem til og langs grensen av 113/48 på følgende vilkår: «Vilkår i dispensasjonen innebærer også, som søker allerede er innforstått med, at veien bygges i regulert bredde langs egen tomt, lager møteplass for biler langs lekeplass (NL 113/47) og breddeutvide vei (svingen) iht. regulering. »»
- «Med utgangspunkt i punkt 2 og 3 i klagebrevet, oppfatter vi det videre slik at Kvale er uenig

at vilkårene er oppfylt for å gi dispensasjon. Vi bemerker at eierne av eiendommene langs Dølevegen har kommet med sine merknader til saken ved flere anledninger i løpet av sakens gang. Naboenes oppfatning av situasjonen er derfor godt belyst. Videre var hovedutvalget selv på befaring før vedtaket ble fattet, og på bakgrunn av denne befaringen konkludert

de

med at vilkårene for å innvilge dispensasjon var oppfylt.»

«Vi kan ikke se at klageren har pekt på forhold som utvalget ikke var kjent med da de gav midlertidig dispensasjon.»

Det vises for øvrig til tilsvaret i sin helhet.

Utsatt iverksetting

I medhold av forvaltningsloven (fvl.) § 42 kan det besluttes at *«vedtak ikke skal iverksettes før klagefristen er ute, eller klagen er avgjort.»* Da det er dispensasjon i saken, anses det som hensiktsmessig at vedtaket gis utsatt iverksetting, inntil klagesaken er avgjort. Dette innebærer at tiltaket ikke kan igangsettes før klagen er endelig avgjort.

Vurdering

Kommunalsjef teknisk viser til tidligere saksutredning og befaring foretatt av hovedutvalg teknisk og miljø. Kommunalsjef er betenkelig til dispensasjon fra krav om opparbeidelse av veg i saken, men på bakgrunn av vedtak i HTM-sak nr. 70/21 så anbefales det at vedtaket opprettholdes, og at saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for videre behandling av naboklagen.

Vedlegg:

Gnr. 113, bnr. 48 - Klage på vedtak

Gnr. 113, bnr. 48 - Svar på nabomerknad

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

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

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

Ny vurdering opparbeidelse av veg til 113/48

Dølevegen bilde 1 m238

Dølevegen bilde 2 m231

Dølevegen bilde 3 m235

Dølevegen bilde 4 m213

Dølevegen bilde 5 m175

Vegutvidelse_asfalt

Situasjonskart

Dølevegen kart lagt over ortofoto

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

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

Gnr. 113 bnr. 48 - Klage på avslag
Vedtak om avslag på rammetillatelse - Nybygg enebolig med garasje - gnr. 113 bnr. 48 - Døle
Situasjonskart 113-48
Gnr. 113 bnr. 48 - Ny søknad om dispensasjon
Situasjonskart
Vegutvidelse_asfalt
nabovarsel_kvittering-1-1
nabovarsel-1
Nabovarsel Atle Horsfjord
Terje Sjursen SvarPaaNabovarsel-6_1
_Kurt Åge Stakkestad_Ingen merknad_SvarPaaNabovarsel-2
Nabovarsel Atle Holsfjord_Ingen merknad
Erik Johan Kallekodt SvarPaaNabovarsel-1
Hans Petter Eike SvarPaaNabovarsel-5
Terje Sjursen SvarPaaNabovarsel-6
Malvin Matre SvarPaaNabovarsel-3
Svein Kvale SvarPaaNabovarsel-7
Svein Kvale SvarPaaNabovarsel-7_1
Tanja Anita Høiberg SvarPaaNabovarsel-4
Svar på nabomerknader revidert dispensasjonssøknad - 020920(1373577.1)
113.48

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

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
108/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	28.09.2021

Vedtak i klagesak - Nybygg enebolig med leilighet - gnr. 141 bnr. 234 - Litlasund**Forslag til vedtak:**

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 987/21.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Saksutredning**Saks- og faktaopplysninger**

I delegert sak nr. 987/21 ble det gitt tillatelse til oppføring av enebolig m/leilighet og tilhørende utearealer. Vedtaket ble påklaget av 5 naboeiendommer, i brev datert 17.03.2021 (innregistrert 16.07.2021).

Klagen

Klagen kan oppsummeres i følgende hovedpunkter:

- Det er 5 naboer som klager, i saksdokumentene fremgår det at det er registrert 4 nabomerknader.
- Naboer er ikke enige i at veitrasé er i henhold til retningslinjer gitt av Haugaland brann og redning IKS.
- Det er fortsatt feil ved situasjonskartet som er levert som vedlegg til tillatelsen.
- Arkitektonisk og estetisk sett, blir nytt tiltak svært dominerende overfor de tilstøtende eiendommene.
- Feil å si at eier av eiendom 141/20 har gitt veirett gjennom sin eiendom med ubegrenset antall veiretter «4 biler pr. familie».
- Stilles spørsmål om hvorfor det ikke foreligger fotomontasje av søkt tiltak som viser snittet av tiltaket i forhold til nærliggende boliger og terreng sett fra fasade øst.
- Naboer ønsker en uttale fra Statsforvalter vedrørende fornminne og tillatelsen.

- Naboer synes det er urovekkende at TEK17 §§ 8-10 og 13-7 ikke anses vurdert eller ivare tatt.

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Ansvarlig søkers tilsvar til klagen

Tilsvaret kan oppsummeres i følgende hovedpunkter:

- Det stemmer at det er levert inn 5 nabomerknader, merknad levert direkte til kontor i Haugesund ble ved en kommunikasjonssvikt ikke sendt videre. Merknaden var identisk som de andre 4 innleverte.
- Ellers går merknadene fra naboene på de samme forhold som tidligere innsendte klager.
- Avstand til nabogrense på 141/20 er satt med utgangspunkt i den bygningsmassen som viser på kart oversendt fra kommunen.
- Når det gjelder høydeplassering har saksbehandler etter befaring senket høyden med 0,2 til ferdig golv 21,8 moh.

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Vurdering

Oppføring av bolig 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. Tiltaket er for øvrig prosjektert i samsvar med planbestemmelsene.

I klagen vises det til at det er 5 naboer som opprinnelig sendte inn merknad.

Ansvarlig søker har i sitt tilsvar vist til at en av merknadene ikke ble tatt med på grunn av kommunikasjonssvikt. Kommunen anser det som uheldig at ikke alle merknadene ble tatt med, og forutsetter at ansvarlig søker går gjennom sine interne rutiner. Imidlertid anses saken som tilstrekkelig opplyst, da merknaden som ikke ble innsendt var likelydende som de øvrige merknader, og kommunen kan ikke se at denne feilen har hatt noe å si for kommunens behandling av søknaden.

I klagen vises videre til veitrasé og veirett.

Søker har dokumentert at eiendommen har tinglyst veirett. Erklæring om veirett setter ikke begrensninger om antall boenheter eller biler, og krav til atkomst i pbl. § 27-4 anses ivaretatt. Når det gjelder bredde på veitrasé, viser kommunen til at det er det ansvarlige foretaks ansvar å prosjektere i samsvar med de regler som gjelder. Kommunen viser til pbl. § 21-4 første ledd andre punktum der det heter følgende.

«Kommunen skal i saksbehandlingen legge til grunn tiltakshavers eller det ansvarlige foretakets opplysninger om at tiltaket oppfyller tekniske krav.»

Klager viser videre til at tiltaket vil bli svært dominerende, og at det er urovekkende at TEK17 §§ 8-10 og 13-7 ikke anses vurdert eller ivaretatt.

Omsøkte tiltak er prosjektert i samsvar med kommuneplanens bestemmelser for høyde og utnyttelse. Mønehøyden ble redusert fra 8,3 m til 8,0 m, maks byggehøyde i kommuneplanens bestemmelser er 8 m. Omsøkt bolig har en BYA på 26%, mens kommuneplanens bestemmelser har en maks BYA på 40%. Tiltaket er dermed godt innenfor bestemmelsene for utnyttelsesgrad. Når det gjelder TEK17 § 8-10 som det vises til i klagen, er denne bestemmelsen opphevet 01.07.2021, altså før vedtaket ble fattet. Kommunen har dermed ikke vurdert tiltaket i forhold til denne bestemmelsen. For øvrig kan ikke kommunen se at tiltaket er dominerende ovenfor naboer. Det vektlegges at tiltaket er prosjektert i samsvar med planbestemmelsene, det ligger dermed innenfor det naboer kan forvente av bebyggelse på eiendommen. Kotehøyden på ferdig gulv er også senket med 0,2 m (0,5 m fra nabovarslet høyde).

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. 987/21 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 141, bnr. 234 - Klage på vedtak

Gnr. 141, bnr. 234 - Kommentarer til klage fra naboer

Tillatelse til tiltak - Nybygg enebolig med leilighet - gnr. 141 bnr. 234 - Litlasund

Gnr. 141, bnr. 234 - Mottatt mangler reviderte tegninger

Gnr. 141, bnr. 234 - Mottatt mangler tillatelse, kart og utforming av avkjørsel

Tillatelse fra Rogaland fylkeskommune

Kart

Utforming av privat avkjørsel

Nabomerknader, svar på nabovarsel

Vedlegg, klage på nabovarsel

Situasjonsplan
Situasjonsplan på kommunens kart
Grunnboksutskrift tinglyst vegretter
Grunnboksutskrift tinglyst vegretter.pdf
Bestemmelser om veg
Bestemmelser om veg
Gnr. 141, bnr. 234 - Nybygg enebolig med leilighet - Litlasund
141.234



Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
109/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	28.09.2021

Vedtak i klagesak - Tilbygg fritidsbolig - gnr. 50 bnr. 45 - Austre Karmøyveg

Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 588/21.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

I delegert sak nr. 588/21 ble det gitt avslag på søknad om tilbygg til fritidsbolig – hagestue (20m²). Hagestuen er allerede oppført. Det ble i samme søknad søkt om tilbygget bod, som også var oppført. Bod er det gitt tillatelse til i vedtak i delegert sak nr. 511/21. Avslag på søknad om hagestue ble påklaget i brev datert 01.08.2021. Klagen er innkommet rettidig, da det ble gitt utsatt klagefrist.

Klagen

I klagen fremkommer det i hovedsak at klager mener det ikke er riktig av kommunen å gi avslag, og klagen kan oppsummeres med følgende:

«Fritidsboligen er tidligere godkjent og oppført i tråd med retningslinjer. I ettertid er det bygget en bod/uthus på 10m² samt vindavskjerming med tak over eks. uteplass, arealet er på 20m².

Bod/uthus og overbygget uteplass er i ettertid omsøkt, men med avslag. Tiltaket ligger i regulert område for «Spredt fritidsbebyggelse», kommuneplan har samme formål. Tiltaket krever dispensasjon fra krav til tillatt BYA, vi er ikke enig med kommunen i at tiltaket krever dispensasjon fra byggeforbudet i § 1-8 da det er fastsatt byggegrenselinje i

planen.»

- *«I reguleringsplanen så står det at det er tillatt med fritidsbebyggelse med tilhørende uthus og at arealet skal være innenfor BYA 80m². Uthus/bod på 10m² er bygget som et tilbygg til eks. hytte, dette for å berøre minst mulig uberørt areal.»*
- *«Eiendommen er regulert og tiltaket ligger innenfor regulert byggegrenselinje som er fastsatt i planen for denne eiendom. «Forbudet etter andre ledd gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i*

kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, jf. §§ 11-9 nr. 5 og 12-7 nr. 2.»
dispensasjon fra

byggeforbudet i § 1-8 er derfor ikke nødvendig i denne sak.»

- *«Hagestuen er en vindavskjerming med tak over eks. uteplass. Om denne ikke var bygget så ville*

tiltakshaver med familie allikevel ha benyttet dette arealet til uteareal. En åpen uteplass med

personer vil ha en mere visuell påvirkning fra sjø/bevaringsområde og allmennheten enn hagestuen.»

- *«Hagestuen består av for det meste glassdører/glassvegger og fungerer kun som en*

beskyttelse/skjerming mot værforhold for uteplassen, hagestuen skal hverken brukes til overnatting

eller til matlaging og har ikke innlagt vann/avløp.»

- *«Når kommunen er redd for presedens så kan dette kun gjelde for størrelse (BYA) fordi tiltakene er*

innenfor regulert byggegrenselinje. Vi har sett på andre hytter og tillatelser i området og kan kort

nevne noen:

Gnr. 50, bnr. 36 fikk den 26.03.21 tillatelse med dispensasjon til oppføring av hytte med uthus som

samlet gir et BYA på 95m². Tiltaket er nærmeste nabo og ligger ca 70m fra min eiendom. Vi kan

vanskelig forstå hvorfor naboen kan få tillatelse til et BYA større enn 80m² mens vi ikke kan få sette

opp vindavskjerming for uteplassen vår.

Gnr. 53, bnr. 10 ble det i 2016 gitt tillatelse med dispensasjon. Eks. BYA var på 100m² og det ble gitt

tillatelse til ekstra 15m². Kommunens begrunnelse var at «tiltaket var en åpen konstruksjon med

store skyvedører, som skal muliggjøre opphold ute, noe som er vanskelig i dag på grunn av vind»

Tilbygg vi har søkt om har også åpen konstruksjon med skyvedører nettopp på grunn av vind. Når

skyvedører er åpne så er ikke tilbygget mere enn et tak over uteplassen.

På gnr. 53, bnr. 10/24 ble det i 2013 gitt tillatelse med dispensasjon til fritidsbolig på 86,6m² som

begrunnes med «det er en mindre overskridelse som tiltakshaver mener er nødvendig for å

kompensere for tapt areal pga nye tekniske krav....»

På gnr 53, bnr. 31 ble det i 2020 gitt tillatelse med dispensasjon for et BYA på 91,8m², vedtaket

begrunnes med «... overskridelse er av begrenset omfang, tiltaket er hovedsakelig i samsvar med

reg.plan sør for tomten....»»

- *«Vi kan finne flere eksempler, men mener det er unødvendig og vi tror kommunen skjønner poenget.*

Når vi ser på kommunens begrunnelse i andre dispensasjonssøknader så skjønner vi ikke hvorfor det

skal være forskjellsbehandling. Dagens krav til tekniske forskrifter, energikrav, tilgjengelighet og samfunnsutvikling gjør at det stilles krav til større bygg. Før i tiden var det ikke krav til toalett inn, det var ikke krav til snusirkel eller energikrav etc. Tiltaket skal være tilgjengelig og brukervennlig i flere generasjoner fremover. Det skal gi rom til både foreldre, barn og venner som er på besøk samt besteforeldre og søsken. Omsøkt tiltak har derfor en beskjeden størrelse.»

- *«En størrelse på maks 80m² BYA for en fritidsbolig har vært krav i mange år, dette kravet har ikke fulgt*

med i tiden og burde vært endret i kommuneplan, noe som gjenspeiles i alle de dispensasjoner

fritidsboliger har. Vi nevner at i Tysvær kommune så tillates det et BYA på 90m² for fritidsbolig.»

- *«Verken uthus/bod eller overbygget uteplass (hagestue) vil privatisere strandsonen mere enn eiendommen gjør i dag og ligger som nevnt innenfor regulert byggegrenselinje. Tiltaket ligger ca 40m fra strandsonen, er bygget på eks uteplass uten inngrep i terreng.»*
- *«En uteplass som medfører til noe større BYA vil ikke ha noen negative konsekvenser for miljøet i strandsonen, for natur og kulturmiljø, friluftsliv, landskap eller andre allmenne hensyn. Uteplassen vil fortsatt være på samme plass, den vil nå være brukervennlig for tiltakshaver og det vil være unødvendig å etablere nye/flere uteplasser. Vi mener at tiltaket*

ikke gir negative konsekvenser for noen og vil ikke skape mere presedens enn det som allerede er i området, vi mener det er riktig at kommunen skal behandle folk likt uavhengig av saksbehandler i kommunen. Tiltaket er positivt for tiltakshaver og formål bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt. På bakgrunn av ovennevnte så ber vi om behandling av klagen og at Hovedutvalg Teknisk Miljø tar en befaring.»

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Kommunens kommentar til klagen

I klagen nevnes tilbygget bod/uthus på 10m². Kommunen presiserer at bod/uthus er godkjent i delegert sak nr. 511/21. Det er nevnt i avslag på søknad om hagestue, at søknaden behandles som to vedtak, og at det gis tillatelse til bod, og avslag på hagestue. Ved behandling av klagesaken ble det imidlertid oppdaget at tillatelse til bod, ved en feiltakelse, ikke har blitt sendt ut til tiltakshaver. Det presiseres at denne klagebehandlingen kun gjelder avslag på hagestue.

Vurdering

Oppføring av hagestue er søknadspliktig i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1, jf. § 20-4. Eiendommen er omfattet av reguleringsplan nr. 193 – Auste-Falnes – og er regulert til LNF- spredt fritidsbebyggelse. Hagestuen er avhengig av dispensasjon fra planbestemmelsene § 16, der det fremkommer følgende:

«Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 80 m².»

Hagestuen bryter også regulert byggegrense, og er dermed avhengig av dispensasjon fra pbl. §§ § 1-8, vedrørende forbud mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen.

I klagen vises det til at klager ikke er enig med kommunen i at tiltaket krever dispensasjon fra byggeforbudet i § 1-8 da det er fastsatt byggegrenselinje i planen.

Kommunen viser til pbl. § 1-8 tredje ledd der det fremkommer følgende:

«Forbudet etter andre ledd gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, jf. §§ 11-9 nr. 5 og 12-7 nr. 2.»

Det er regulert byggegrense i planen. Tiltak skal plasseres innenfor denne byggegrensen. Da omsøkte hagestue er plassert slik at den bryter byggegrensen, så er tiltaket avhengig av dispensasjon fra pbl. §

1-8.

Klager viser videre til at det er forskjellsbehandling, og viser til andre saker der kommunen har gitt dispensasjon.

Kommunen er ikke enig i at det foreligger forskjellsbehandling. Felles for alle tillatelsene klager viser til, er at de ligger lenger borte fra sjøen enn omsøkte hagestue. Kun én av sakene det vises til (gnr./bnr. 50/36), ligger innenfor samme reguleringsplan som omsøkte eiendom. Godkjent uthus på 50/36 ligger utenfor 100-metersbeltet, og de to sakene kan dermed ikke sammenlignes. De øvrige sakene det vises til, gjelder saker som er omfattet av andre reguleringsplaner enn omsøkt. Tilbygg på gnr./bnr. 53/10 som det er vist til, ligger utenfor 100-metersbeltet. De andre sakene (53/31 og 53/10,24) ligger innenfor 100-metersbeltet, men ligger lenger borte fra sjøen enn omsøkt hagestue, og disse byggene er oppført i samsvar med regulert byggegrense. Alle sakene er konkret vurdert til å oppfylle vilkårene i pbl. § 19-2, og kommunen kan ikke se at noen av sakene medfører usaklig forskjellsbehandling. Kommunen viser til at klager også har fått dispensasjon for overskridelse av BYA for bod på 10m², som innebærer en samlet BYA på 87,9. Med omsøkt hagestue i tillegg, vil det medføre en samlet BYA på 107,9, noe som innebærer en vesentlig overskridelse av regulert utnyttelse.

I klagen vises videre til at en størrelse på maks BYA for en fritidsbolig har vært krav i mange år, og dette kravet har ikke fulgt med i tiden.

Kommunen viser til at reguleringsplanen er bindende for alle tiltak, jf. pbl. § 12-4. Reguleringsplanen som eiendommen er omfattet av, er en relativt liten plan. I planen er det kun to eiendommer som er regulert til spredt fritidsbebyggelse, øvrige områder er avsatt til bevaring kulturmiljø og LNF. Eksisterende fritidsbolig er plassert ca. 40 m fra sjøen. Da omsøkte tiltak ligger såpass nærme sjøen, og medfører en vesentlig overskridelse av regulert utnyttelse, så bør en evt. høyere utnyttelse avklares gjennom en planendring, i stedet for dispensasjon.

Klager viser videre til at tiltaket ikke vil privatisere strandsonen mer enn eiendommen gjør i dag.

Omsøkt hagestue medfører at fritidsboligen får et større fotavtrykk enn eksisterende fritidsbolig. Hagestuen er synlig fra sjøen, og ellers fra området, og kommunen anser at tiltaket fører til ytterligere privatisering av strandsonen.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

Kommunalsjef teknisk kan ikke se at det i klagen fremkommer nye momenter, som tilsier at vedtak i delegert sak nr. 588/21 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 50, bnr. 45 - Klage på avslag

Avslag - Tilbygg hagestue - gnr. 50, bnr. 45 - Austre Karmøyveg

Situasjonsplan 24.01.21.

Tillatelse til tiltak - Tilbygg bod - gnr. 50 bnr. 45 - Austre Karmøyveg

Gnr. 50, bnr. 45 - Endring fra ett-trinnssøknad til søknad om tiltak uten ansvarsrett, nytt søknadsskjema

Søknad om dispensasjon

Tegning ny 25.01.21.

Tegning esisternde 25.01.21.

Uttalelse fra RFKM seksjon kulturarv

Foto Innyn- utsyn ihht topografi 24.01.21.

50.45



Saksbehandler: Elina Jøsang Nilsen

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
110/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	28.09.2021

443-1 - Dalen - endring - Dalabrekkå gnr. 85/35 mfl. - sluttbehandling

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Kommunestyret vedtar reguleringsendringen for Dalen – Dalabrekkå gnr. 85/35 mfl. med tilhørende reguleringsbestemmelser (vist på kart sist datert 28.09.21), jf. plan- og bygningslovens § 12-12.
2. Planen kunngjøres og grunneiere og rettighetshavere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-12.

Vedlegg:

Planbeskrivelse Dalabrekkå Sluttbehandling

Planbestemmelser

Arealplankart

ROS-analyse Dalabrekkå

Utomhusplan BHB - Dalabrekkå

Skisse til teknisk plan, H001

Notat teknisk plan

Beregning brannvann (Karmøy kommune)

Perspektiver BHB

Arkitektonisk redegjørelse BHB

Soldiagram BHB

Snitt BHB

Plan- og profiltegning veg, C001

Merknadsvurdering

Uttalelse - fra Rogaland fylkeskommune

Uttale - fra Statsforvalteren i Rogaland

Uttalelse fra Statens vegvesen

Merknad fra Torill Osen Osnes og Nils Olaf Osnes

Merknad fra Knut H. Skeisvoll

Merknad fra Irene Våge

Merknad fra Trond Larsen

Uttale fra VAR
Merknad fra Bjarne Vikshåland
Gjeldende reguleringsplan r443



Saksbehandler: Yvonne S. Løvseth

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
111/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	28.09.2021

Vedtak klage - Vikafjellet, Vikjå - Detaljregulering - planid 4071

Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

1. Hovedutvalg teknisk og miljø finner ikke grunn til å ta klagen fra Kay Inge Skårhaug til følge.
2. I henhold til plan- og bygningsloven § 12-12, jf § 1-9 sendes klagen til Statsforvalteren i Rogaland med følgende uttalelse:

Kommunens slutter seg til kommunalsjef teknisk sin vurdering, slik den fremgår av dette saksframlegget og mener at klagen ikke bør tas følge.

3. Klagen gis ikke utsettende virkning for kommunestyrets reguleringsvedtak (forvaltningsloven § 42). Dette er fordi de påklagede forholdene ikke berører byggeområder på en slik måte at igangsetting av tiltak innenfor planområdet må stanses.

Utredning:

Kommunestyret vedtok i møte 21.06.2021, sak 066/21, detaljregulering 4071 for Vikafjellet, Vikjå. Etter kunngjøring av planvedtaket er det kommet inn klage på vedtaket, fremsatt av Kay Inge Skårhaug.

Klagen er mottatt innenfor klagefristen.

Klagerens forhold til planen eier av gnr/bnr 141/14 og part i saken.

Det påklagede forholdet, i ny plan:

- 1) Klager mener saken ble behandlet for raskt i kommunestyret og stiller spørsmål ved kommunestyremedlemmenes interesse for saken.
- 2) Klager mener byggehøyder satt for hans eiendom er for lav.
- 3) Klager mener det er feil i saksframlegget til sluttbehandlingen:
 - Mener han ikke ble varslet om endringer i planarbeidet og oppføringen av tørrmuren som det refereres til under avsnittet «eksisterende forhold» i saksframlegget.
 - Mener kommunen bruker sviktende argumentasjon for hvorfor det ikke stilles krav om nærlekeplass.
 - Mener det er en påstand at det aldri har vært lagt skjul på at KV (vei) i planarbeidet ikke oppnår universell utforming.

- 4) Klager kommenterer 7 punkter for vektlegging for KVs utforming i forhold til universell utforming.
- 5) Klager mener det er uriktig at de ikke har sendt inn forslag til veiprofiler.
- 6) Klager mener det ikke ble opplyst om at de kunne sende inn merknader til kommunestyrebehandlingen av saken i varsel om at saken skulle behandlet i kommunestyret datert 03.05.2021.
- 7) Klager mener han legger frem nye argumenter for temaer som er tatt opp tidligere i plansaken og at disse ikke blir tatt alvorlig.
- 8) Mener at teknisk sjef sine kommentarer til merknad sendt inn av Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen 22.05.19 burde tas ut av saksfremlegget fordi han motbeviste kommentaren med en uttalelse fra Statens Vegvesen i brev datert 03.06.2020, og at kommunen ikke har fremlagt motargument mot dette.
- 9) Mener Rådmannens kommentar til merknad etter offentlig ettersyn 05.03.2020 – 16.04.2020 er mangelfull og feilaktig.
- 10) Klager har ellers merknader til planbestemmelsene punkt 1 ny adkomst til sin bolig, punkt 3.1.1 nybygg av bolig, og punkt 4.2.1 stigning på kjørevege.
- 11) Klager mener planbeskrivelse må oppdateres og legger ved bilder av gulspurv.
- 12) Klager mener kommunen viser motvilje mot medvirkning i planarbeidet og mener sluttbehandlingen fra Rådmannen og kommunestyret ikke har vært respektfull.

Kommunalsjef teknisk sine vurderinger:

- 1) Hvor mye tid kommunestyret bruker på hver sak er opp til kommunestyremedlemmene og ikke gjenstand for klage.
- 2) Byggehøyder, både for nybygg og eksisterende bygg, er beskrevet i planbeskrivelsen kapittel 5, Bebyggelse, struktur og tiltak, fastsatt i planbestemmelsene og behandlet i tidligere klage. Det foreligger ikke nye momenter som tilsier at kommunen skal endre på planbestemmelsene på dette stadiet.
- 3)
 - Klager snakker her om en tørrmur som er omsøkt, godkjent og oppført. Dette er en separat sak fra plansaken. Dersom han mener han har blitt feilbehandlet i den saken, må det tas separat fra plansaken.
 - Hvis en leser hele saksfremleggets argumentasjon, vil en se at forholdet som gjelder antall boenheter bare er en del av kommunens begrunnelse. Det påpekes også at det ikke snakkes om en enhet i enkelt form, men flere enheter i flertall. Dette fordi det ikke vil være nok å fjerne bare en enhet for å få en nærlekeplass som både oppfyller arealkrav og kvalitetskrav som stilles til nærlekeplasser.
 - Dette er ingen påstand. Det står helt klart i saksfremlegget til hovedutvalg teknisk og miljø 09.04.2019, som var første gang planforslaget ble lagt frem i denne formen for hovedutvalget, under Adkomst, tredje avsnitt, av vegen er for bratt til at det oppnås universell utforming. Det kommer frem av veiprofilene vedlagt saken.
- 4) Dette er administrasjonens faglige vurderinger. Hvorvidt andre er enige i hvordan de vektlegges, er ikke klagegrunnlag så lenge de er saklige.
- 5) Det som ligger ved merknaden er ikke høydeprofiler som er utarbeidet for deres forslag. Det er de samme høydeprofilene som er sendt inn fra RH Oppmåling til plansaken. Klager har sirklet inn steder

de mener det er mulig å hente inn høyde for å få en slakere vei. Dette er ikke det samme som å sende inn veiprofiler for sitt forslag.

6) Det sto i varslet at dersom man hadde spørsmål om saken, kunne man ta kontakt med saksbehandler, samt kontaktinformasjon. Dersom klager var usikker på om han kunne eller ikke kunne sende merknader til at kommunestyret behandlet plansaken, kunne han tatt kontakt og spurt om dette.

7) Dersom det kommer inn informasjon som ikke er tidligere behandlet, vil kommunen behandle dette. At klager er uenig i kommunens vurderinger, er ikke det samme som at hans argumenter ikke blir behandlet. Hver merknad som er kommet inn er kommentert, og planarbeidet er omarbeidet opp til flere ganger som følge av merknader. Kommunen ser ikke dette som ikke å behandle merknadene.

8) Fylkeskommunens uttalelse med kommentar er fra en tidligere behandling enn klagers brev. Oppsummeringer med merknader følger saken, slik at man kan gå tilbake og følge utviklingen av saken. Generelt blir ikke kommentarene til uttalsene endret, selv om kommunen skulle endre mening senere i en sak.

9) Det er tidligere kommentert at dersom det kommer inn ny informasjon vil kommunen behandle dette. Siden det ikke står noe nytt eller noe som bringer nye momenter til saken, er det ikke behov for å gjenta tidligere behandlede forhold.

10) Disse punktene er tidligere behandlet i saken. Kjørevei er blant annet kommentert i saksfremlegget til kommunestyret 21.06.2021 under Folkehelse, Andre forhold, og Avvik fra kommunale, regional og statlige normer. Kjørevei og adkomst ble også behandlet i klagebehandlingen til Formannskapetets vedtak av planen (sak 124/20). Byggehøyder er omtalt tidligere i forelagte klage.

11) Plansaken ble lagt frem for kommunestyret slik den forelå formannskapet. Hva gjelder gulspurv er dette en art som er observert i og omkring Vikjå. Dette betyr ikke at gulspurven er spesielt knyttet til planområdet. Det er mer sannsynlig at arten hekker i utkanten av kratt og skogsområder i nærområdet og kommer til hus og hager fordi folk i området har fuglematere, bærbusker og frukttrær, som tiltrekker seg insekt. Arten er også relativt vanlig i jordbruks- og kulturlandskap over store deler av Norge. Det anses derfor ikke som noe som krever at plansaken tas opp til ny behandling, eller at det gjøres andre vurderinger.

12) Planforslaget har vært omarbeidet flere ganger som følger av innkomne merknader. Merknader er en del av medvirkningen. At ikke alle punkter som klager tar opp blir etterkommet, er vanlig. I denne saken har heller ikke tiltakshaver fått alle sine ønsker oppfylgt.

Hva gjelder kontroll av kilder, så er det å skrape av masser for å oppnå en lavere høyde ikke nødvendigvis knyttet til løsmasser. En kan skrape av solid fjell dersom høydereduksjonen en ønsker å oppnå ikke er så stor som en får dersom en sprenger seg ned.

Ellers vises det til saksfremlegget til kommunestyret 21.06.2021 og foregående saksfremlegg HTM (saksnr. 84/17, 45/19 og 16/20) samt tidligere klagebehandling HTM (saksnr. 124/20).

Lovens bestemmelser

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-12, jf § 1-9 kan kommunestyrets 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:

Klagen bringer ingen nye momenter i saken. Kommunalsjef teknisk anbefaler å opprettholde Rådmannen sine vurderinger slik de fremgår av saksframlegget til kommunestyret sak 066/21. Kommunalsjef teknisk anbefaler at klagen ikke tas til følge.

Vedlegg:

Klage på vedtak i kommunestyret 21.06.2021, sak nr. 66/21, Plan 4071 Vikafjellet

Tilsvar til klage datert 25.07.21 - plan 4071- Vikafjellet

Oversiktskart

R4071-ved2

planbestemmelser

planbeskrivelse

saksprotokoll htm

KST vedtak plan 4071 og protokoll



Saksbehandler: Bergitte Hatteland Flatebø

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
112/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	28.09.2021

Sluttbehandling - Plan 2041-5 Åkraøynå og Holmane - Planendring

Rådmannen sitt forslag til vedtak:

1. Kommunestyret vedtar forslag til endring i reguleringsplan for gnr. 15, bnr. 82 m. fl. - del av godkjent reguleringsplan for Åkraøynå og Holmane med tilhørende reguleringsbestemmelser (vist på kart sist datert 28.09.21).
2. Planen kunngjøres og grunneiere og rettighetshavere varsles, jf. plan- og bygningslovens 12-12.

SAKSFRAMLEGG

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

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

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

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

med annen farge enn omgivelsene eller lignende.

*Vedtaket inneholder feil benevnelser. Vegen som er omfattet av rekkefølgekravet heter V01 og fortau F1, ikke V04 som vedtaket antyder.

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

OVERORDNA PLANER:

Kommunedelplan for Åkrehamn

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

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

EKSISTERENDE FORHOLD:

Reguleringsplan:

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

Dagens situasjon

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

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

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

Radar

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

Målingene viser blant annet at fartsgrensen på 30 km/t blir overholdt, med et gjennomsnitt på 24

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

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

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

Kulturmiljø

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

Eiendomsforhold

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

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

PLANFORSLAGET:

Utgangspunkt og overordnet ide

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

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

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

Vegtype og krav til fortau

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

Forslag til løsning:

Veg med fortau – o_V01 og o_F1

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

Sambruksområde 1 – o_SO1

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

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

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

Sambruksområde 2 – o_SO2

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

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

Det er etablert bebyggelse tett opp mot vegen på deler av strekket, samtidig som tilgrensende boligareal på nordsiden av vegen er regulert med hensynssone - kulturmiljø.

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

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

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

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

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

Sambruksområde 3 – o_SO_3

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

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

Veg med fortau – o_V17 og o_F4

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

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

Det er lagt inn byggegrense på 3 meter langs veg og fortau.

Veg uten fortau – o_V18

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

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

Snuhammer og parkering – f_P4

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

I gjeldende plan er gangveg langs B/F/K2 koblet opp mot fortau. I forliggende planforslag er

havneområde utvidet noe og blir liggende som en kobling mellom veg og gangveg. Gjeldende planbestemmelser sier blant annet at det regulerte parkeringsarealet her kan nyttes som utgangspunkt for turer i området, samtidig som det skal være felles for IND1 og B/F/K2. I foreliggende planforslag tas denne setningen ut, som et lite tiltak for mindre trafikk inn i området. Mol oanlegget starter ca. 600 meter fra den kommunale kaien øst for planområdet, som fint kan nyttes til denne funksjonen. Videre påpekes det at bestemmelsen er problematisk å følge ettersom det er et felles areal med bestemmelse om at bruken også skal være for allmennheten.

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

Barn og unge:

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

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

Kulturmiljø:

Gjeldende reguleringsplan

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

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

Planforslaget

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

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

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

Folkehelse:

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

Naturmangfold:

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

Gjennomføring av plan og økonomiske konsekvenser for kommunen:

Samtidig med oppstart av planarbeidet ble det varslet oppstart av arbeid med utbyggingsavtale. Innholdet i utbyggingsavtaler vil gå på å sikre at veg- og fortausarealer, samt sambruksområder i Øyavegen og Holmavegen blir opparbeidet i henhold til reguleringsplan. Planlagt fremdrift var at vedtak av planendring og utbyggingsavtale skulle skje i samme kommunestyremøte, men det er nå funnet mer hensiktsmessig å få landet detaljene i plan før en går videre på arbeidet med utbyggingsavtalen.

Planforslaget legger opp til at alt areal som reguleres offentlig skal overtas av kommunen i forbindelse med gjennomføring av plan.

Avvik fra kommunal vegnorm:

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

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

Saksbehandling:

Ovennevnte forslag til endring i reguleringsplan ble behandlet av hovedutvalg teknisk og miljø 1.gang i møte den 15.06.21 - sak 076/21 og følgende vedtak ble fattet:

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

Planforslaget har vært utlagt til offentlig ettersyn med frist for merknader satt til 27.08.21.

Det er innkommet følgende uttalelser og merknader til planforslaget:

A: Offentlige myndigheter

1. Rogaland fylkeskommune, Plan-, miljø- og samfunnsavd. 03.08.21
2. Statsforvalteren i Rogaland 22.07.21
3. Statens vegvesen, region Vest 09.07.21

B: Private og organisasjoner

1. Trygve Iversen på vegne av Ingvar Jonsen 26.08.21
2. Hilde Bergfjord på vegne av Else. Kristine Bergfjord 26.08.21
3. Jostein Mosnes-Holmen 25.08.21
4. Nina Irene Mehus Havnen og Jarl Havnen 25.08.21
5. Gunhild Alice Klæhaug 17.08.21
6. Jakob Tjøsvold 25.06.21

De innkomne uttalelsene er vurdert og vedlagt. For sammendrag og vurdering, se vedlegget «Merknadsvurdering».

Rådmannen sin vurdering:

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

Som det fremgår av de innkomne uttalelser, har høringsrunden avdekket visse konflikter knyttet til arealbruken innenfor planområdet. Rådmannen viser til gjennomgang av de enkelte uttalelsene med kommentarer i vedlegget *Merknadsvurdering*. Rådmannens generelle konklusjon er imidlertid at det foreliggende planforslag er et rimelig kompromiss mellom de ulike hensyn kommunestyret som øverste planmyndighet må ta når detaljene i kommunens arealbruk skal fastlegges.

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

Ut i fra trafikkteillingene kan en regne seg frem til at boligbebyggelsen står for under 40 % av dagens

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

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

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

Det vises til ROS-analysen i planbeskrivelsens kapittel 6.

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

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

I gjeldende plan ville gjennomføringen av rekkefølgekravet innebære ekspropriering fra 20 eiendommer, i det nye forslaget har en forsøkt å finne en løsning som kan aksepteres av både grunneiere og kommunens fagmyndighet slik at en unngår en ny ekspropriasjonssak i sin helhet. Forslaget omfatter nå kun 5 eiendommer hvor en tidligere ikke er kommet til enighet om frivillig grunnavståelse, men siden arealene til de 5 eiendommene er stort sett allerede opparbeidet som vegareal (se planbeskrivelsens kapittel 5.3), vil en forhåpentligvis unngå en ny ekspropriasjonssak. Siste del nevnt som offentlig veg nr. 18 er ikke lenger en del av rekkefølgekravet, men vil omfattes av pbl §18-1 dersom det skal skje utbygging langs vegen.

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

Det er gjort følgende endringer i planbestemmelsene etter at planforslaget har vært utlagt til offentlig ettersyn:

- Påpekt i § 6 at at utbygging av kommunaltekniske samferdselsanlegg skal hensynta overvann og flomvann, samt sagt at Kommuneantikvaren skal godkjenne løsninger for areal som ligger tilgrensende hensynsoner for *Bevaring kulturmiljø*
- Lagt inn i § 81 at *Sambruksområde* ikke skal opparbeides med brostein av hensyn til støy

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 28.09.21, godkjennes.

Vedlegg:

Planbestemmelser

Oversiktskart

Plankart

Gjeldende reguleringsplan

Planbeskrivelse - Plan 2041-5

Notat om forslag til løsning for Øyavegen på Åkra datert 27.11.2020 - Diverse

Merknadsvurdering - Plan 2041-5 - Diverse

Ingen vesentlige merknader fra Rogaland fylkeskommune

Uttalelse fra Statsforvalteren i Rogaland

Plan 2041-5 - Høring - Åkraøynå og Holmane - reguleringsendring

Merknader på vegne av Ingvar Jonsen

Merknader på vegne av Else Kristine Bergfjord

Merknader fra Nina Irene Mehus Havnen og Jarl Havnen

Feil plassering av tegn for utkjørsel på reguleringsplan

Merknad fra Jostein Mosnes-Holmen

Merknad fra Gunhild Alice Klæhaug

Merknad fra Jakob Tjøsvold



KARMØY KOMMUNE

Dato: 17.09.2021

Arkivsak-ID.: 21/9183

JournalpostID: 21/46743

Saksbehandler: Elin Davidsen

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
113/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	28.09.2021

Samlesak for spørsmål