



Innkalling

Utvalg:	Hovedutvalg teknisk og miljø
Møtested:	Rådhuset, kommunestyresalen
Dato:	03.05.2022
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 21 / 19 / 22. Varamedlemmer møter kun etter nærmere avtale med sekretariatet.

I forkant av møtet blir det befaring i forbindelse med følgende sak:

Sak 48/22 Plan 2134 - plansak for offentlig ettersyn - Skuteberg naust - gnr. 2/177

Oppmøte ved parkeringsplassen vest for Salvøyvegen 39, innenfor tidsrommet kl. 1550-1610

Saksliste

Sak nr.	Sakstittel
041/22	Vedtak i klagesak - Avslag på søknad om mellombels bruksløyve - Påbygg og fasadeendring, enebolig - gnr. 148 bnr. 179 - Jomfruvegen
042/22	Gnr. 62, bnr. 5 - klagebehandling - Sunnanå - avslag dispensasjon boligtomt LNF
043/22	Vedtak i klagesak - gnr. 106 bnr. 3 - Eablering av brygge og flytebrygge
044/22	Vedtak i klagesak - Tilbygg og fasadeendring - gnr. 96, bnr. 13 - Håvikvegen 48
045/22	Vedtak i klagesak - Garasje og bod - gnr. 43 bnr. 43 - Gamle Syrevegen 55
046/22	Vedtak i klagesak - 3 naust i rekke - gnr. 42 bnr. 207 - Sørhåland
047/22	Gnr. 43, bnr. 112 - vedtak i klagesak - Riving av eksisterende bolig og carport, Nybygg erstatningsbolig og murer, endring av avkjørsel - Gamle Syrevegen 28
048/22	Plan 2134 - plansak for offentlig ettersyn - Skuteberg naust - gnr. 2/177
049/22	Plan 2127 - vedtak klagesak - klage på planvedtak – Naturvernforbundet
050/22	Plan 2127 - vedtak klagesak - klage på planvedtak - C. Didriksen
051/22	Plan 3049 - vedtak klage - Bygnes hageby - detaljregulering
052/22	Plan 2126 - plansak for offentlig ettersyn - Amfi Terrasse - detaljregulering
053/22	Plan 5110 - Sluttbehandling - Danielsen ungdomsskole Norheim

	- detaljregulering
054/22	Plan 4084 - sluttbehandling plansak - Visnes Havn
055/22	Kommunedelplan for Treborgområdet
056/22	Samlesak for referatsaker
008/22	Gnr. 85, bnr. 39 - Statsforvalteren i Rogaland - Klageavgjørelse i byggesak - dispensasjon for høyde
009/22	Gnr. 47, bnr. 21 - Klageavgjørelse i byggesak
010/22	Gnr. 70, bnr. 69 - (Kopimottaker) Statsforvalteren i Vestland - Klage på dispensasjon for oppføring av naust
057/22	Samlesak for spørsmål

Karmøy, 22.04.2022

Rune Midtun
leder



Saksbehandler: Evy Helland

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
041/22	Hovedutvalg teknisk og miljø	03.05.2022

Vedtak i klagesak - Avslag på søknad om mellombels bruksløyve - Påbygg og fasadeendring, enebolig - gnr. 148 bnr. 179 - Jomfruvegen

Forslag til vedtak:

Hovedutval teknisk og miljø finn å ikkje ta klaga til følgje.

Saka vert sendt til statsforvaltaren i Rogaland til endeleg avgjerd.

Saksutgreiing

Samandrag

Saka gjeld klage på avslag på søknad om mellombels bruksløyve. Det er tiltakshavar som har klaga på avslaget.

Bakgrunn for saka

12.03.2019 vart det gjeve rammeløyve til hovudombygging og tilbygg til bustadhus på Norheim.

I rammeløyve vart det sett følgjande vilkår for mellombels bruksløyve/ferdigattest:

«Vedtak om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan ikke fattest før følgende dokumentasjon foreligger:

1. Dokumentasjon fra uavhengig kontroll skal være innsendt.
2. Dokumentasjon av avfallshåndtering skal innsendes.
3. Brann- og lydprosjektering for sekundær leilighet.»

Det vart gjeve igangsettingsløyve den 22.04.2021.

Den 03.03.2022 vart det søkt om mellombels bruksløyve. I søknaden vart det opplyst at gjenstående arbeid var utvendig rekkverk på terrasse og mindre innvendige arbeid. Dato for søknad om ferdigattest vart oppgjeve til å vera den 30.09.2022. Det var oppgjeve at tiltaket har tilstrekkeleg tryggleiksnivå til å verta teke i bruk.

Ved synfaring den 16.03.2022 ser ein at det gjenstår mykje arbeid utvendig, dette er ikkje opplyst om

i søknaden. Kommunen vurderer då at tiltaket ikkje har tilstrekkeleg tryggleiksnivå og gjev avslag på søknaden den 18.03.2022.

Saks- og faktaopplysningar

Det vart søkt om ombygging og tilbygg til ein eksisterande einebustad. Opprinneleg areal var 231 m², tilbygg skal vera på 81 m². Tiltaket omfatta endring av hovudetasje, etablering av sokkelleilegheit, ny altan og fasadeendring. Takform vart endra til tilnærma flatt tak.

Klage

Den 21.03.2022 sendte ansvarleg søkjar inn klage på avslaget. Klaga er rettidig.

«Vedrørende avslag på søknad om avslag på brukstillatelse i Jomfruvegen 181. Fasader er ikkje pusset pdd, dette grunnet vær og klima. Dette må utføres på vårpart når klima tillater dette. Det ønskes å legge til grunn ifht brukstillatelse at fasadearbeid ikkje har noen direkte konsekvens på levevilkår i innvendig bolig, og det ønskes brukstillatelse med forbehold om at fasader pusset til vår/sommer 2022. Angående terrasserekkverk er det presisert i søknad at terrasser er fysisk avspærret med boltet terrassedør. Det er derfor god sikkerhet da det ikkje er fysisk mulig å benytte dette arealet. Rekkverk utføres i samband med pussing av fasader. Det ønskes på grunnlag av overnevnte at søknad om midlertidig brukstillatelse innvilges.»

Vurdering av klaga

Mellombels bruksløyve er eit «unntak» frå hovudregelen om at søknadspliktige tiltak skal avsluttast med ferdigattest.

Det er eit vilkår for mellombels bruksløyve at det gjenstår «mindre vesentlig arbeid» og at kommunen finn det «ubetenkelig» å gje bruksløyve, jfr. pbl. § 21-10, 3. legg. Søknad om mellombels bruksløyve skal identifisera kva arbeid som gjenstår. Det er ein føresetnad at informasjonen som vert gjeve er korrekt. Det var beskrive at mindre arbeid innandørs, samt rekkverk på terrasse gjensto. Ved synfaring såg kommunen at dette ikkje var korrekt. Det gjensto omfattande arbeid utvendig, og tomta var ikkje sikra. Blant anna var det stor nivåforskjell mellom gardsplass og bustad, bilete er vedlagt.

Klagar visar til at det berre gjenstår pussearbeid ute, kommunen vurderer at bileta visar noko anna. Tomta må sikrast mot fallskade, Vidare er det leidningar og trekkerøyr som heng laust, bustaden er heller ikkje ferdig kledd alle stader og taket har berre vindsperre. Det er attstår i tillegg ein del oppryddningsarbeid på tomta, det ligg mykje byggavfall på eigedomen.

Det framgår ikkje av vedlagt gjennomføringsplan at uavhengig kontroll er utført. Det ligg heller ikkje føre dokumentasjon på brann- og lydprosjektering for sekundærleilighet. Det var sett som vilkår i rammeløyyvet at dette måtte liggja føre ved søknad om mellombels bruksløyve.

Første punktum i 3. ledd er ei «kan»-føresegn. Sjølv om vilkåra er oppfylt, vil det vera opp til kommunen sitt skjønn om mellombels bruksløyve kan gjevast. Sjølv om det berre gjenstår mindre vesentleg arbeid i tiltaket, har tiltakshavar ikkje rettskrav på at kommunen gjev mellombels bruksløyve.

Kommunen fann det i dette tilfellet ikkje «ubetenkelig» å gje mellombels bruksløyve. Ein kan ikkje sjå at det i klaga er kome fram nye opplysningar som endrar denne vurderinga. Kommunalsjef teknisk vurderer at det framleis er for store avvik frå det gjevne byggjeløyyvet til at ein kan utsteda

mellombels bruksløyve. Manglane er av ei slik art at dei kan ha negativ innverknad på liv og helse. Kommunalsjef teknisk finn det difor betenkeleg å gje mellombels bruksløyve i denne saka.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

Det har ikkje kome fram opplysningar i klaga som endrar denne vurderinga. Kommunalsjef teknisk vurderar at vilkåra for å gje mellombels bruksløyve ikkje er oppfylt, det vil i dette tilfellet ikkje vera «ubetenkelig» å gje mellombels bruksløyve, jfr. pbl. § 21-10, 3. ledd.

Vedlegg:

Gnr. 148 bnr. 179 - Klage på avslått søknad

Avslag - Midlertidig brukstillatelse - tiltak med ansvarsrett - Påbygg og fasadeendring, enebolig - gnr. 148, bnr. 179 - Jomfruvegen

IMG_20220316_125549

IMG_20220316_125527

IMG_20220316_125418

IMG_20220316_125628

IMG_20220316_125746

Gnr. 148 bnr. 179 - Søknad om midlertidig brukstillatelse

Foto 1

Foto 2

Foto 3

Vedtak om igangsetting - Påbygg og fasadeendring, enebolig - gnr. 148 bnr. 179 - Jomfruvegen

Gjennomføringsplan

Rammeløyve gnr. 148 bnr. 179

Situasjonsplan

Tegning fasade øst

Tegning fasade nord

Tegning fasade sør

Tegning fasade vest

Tegning snitt1

Tegning plan hovedetasje

Tegning fasade plan underetasje

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

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
042/22	Hovedutvalg teknisk og miljø	03.05.2022

Gnr. 62, bnr. 5 - - klagebehandling - Sunnanå - avslag dispensasjon boligtomt LNF**Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:**

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 1847/21.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Saksutredning**Saks- og faktaopplysninger**

I delegert sak nr. 1847/21 ble det den 1.12.2021 gitt avslag på søknad om dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanen. Vedtaket ble i brev mottatt 13.12.2021 påklaget. Klagen er mottatt innenfor klagefristen etter fvl. § 29, og blir derfor behandlet.

Klagen

Mottatt klage oppsummeres i følgende hovedpunkter:

1. Gnr./bnr. 62/15 er en boligtomt hvor Haugaland Kraft ønsker å legge høyspentkabler som gjør den uegnet for boligbygging. Vil derfor ha omsøkte tomt som erstatning for det som må avstås.
2. At utbygger evt. må legge kablene som skal styrke høyspentnettet til Sørstokke i en helt annen trasé vil være samfunnsmessig lite tjenlig.
3. Aksepterer ikke fremføring av høyspentkablene uten å få igjen en ny boligtomt på omsøkte sted.
4. Omsøkte tomteareal er «haug og hammer» som ikke er matjord, og blir da byttet mot dyrket jord på gnr./bnr. 62/15. Dette vil således være mer i tråd med kommunens vedtatte jordvernstrategi.
5. Mener at regulering og utbygging av Amlandsfeltet – med beliggenhet midt i et stort jordbruksområde, tilsier at området har mindre landbruksmessig betydning.

Kommunalsjef teknisk viser for øvrig til klagen for flere detaljer – se vedl. 1.

Det gjøres oppmerksom på at klagers øvrige argumentasjon anses som ikke relevant fordi det i dispensasjons-saker innenfor rammene av pbl. § 19-2 bare er momenter relatert til arealbruk som

lovlig kan vurderes.

Vurdering

Kommunalsjef teknisk gjør først HTM oppmerksom på at det er en skrivefeil i overskriften til det delegerte avslagsvedtaket. Imidlertid fremgår det i selve vedtaket, saksutredning og konklusjon at dispensasjonen gjelder gnr./bnr. 62/5. Skrivefeilen anses derfor som uten betydning for det delegerte vedtakets gyldighet.

I henhold til pbl. § 19-2 (2) skal det når følgende inntreffer ikke gis dispensasjon:

- Dersom hensynene bak bestemmelsen det blir dispensert fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt.
- Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Til pkt. 1 og 2 i klagen vil kommunalsjef teknisk bemerke at fremføring av høyspentkabler er samfunnskritisk infrastruktur. Dette er imidlertid noe som må løses av andre myndigheter innenfor det lovverket som de forvalter, og kan ikke løses gjennom behandling av dispensasjon etter pbl. § 19 fra kommuneplanens LNF-formål. Dispensasjonsregelverket setter arealbruk vurdert i forhold til formål i arealplan (kommune-/reguleringsplan) som juridisk ramme for hvilke momenter som lovlig kan behandles. Derfor kan hensynet til nevnte samfunnskritisk infrastruktur ikke behandles i en arealrelatert dispensasjonssak etter nevnte lovverk.

Når det gjelder klagers argumentasjon knyttet til erstatning under pkt. 1 og 3 i klagen, er dette i henhold til dispensasjonsregelverket helt klart et privatrettslig forhold som lovmessig er utenfor rammene for hva som kan vurderes.

I pkt. 4 argumenteres det med at omsøkte tomt ikke er egnet som jordbruksareal. Kommunalsjef teknisk viser til sin tidligere vurdering i delegasjonssaken – samt vedlagte oversiktskart for markslag. Markslagskartet viser at tomten består av beitemark – og vil medføre økt uønsket fragmentering med bolig i LNF-området.

Angående pkt. 5 vil kommunalsjef teknisk fremheve at både lovverk og praksis etter regulering og utbygging av Amlandsfeltet er innskjerpet. Derfor må landbrukshensynet nå gis sterkere vekt i dispensasjonssaker.

Til utvalgets orientering vil kommunalsjef teknisk fremheve at det den 23. mars 2022 kom et felles brev til kommunene – fra LMD og KMD, hvor «*Ta vare på matjorda*» var overskriften. Dette føyer seg inn i de siste års innskjerpelse fra sentrale myndigheter om at landbrukshensynet må få større vekt i kommunene.

Etter kommunalsjef teknisk sin vurdering blir derfor landbrukshensynet - som også er bakgrunnen for arealformål til LNF, satt til side. Vilklårene for dispensasjon er således ikke oppfylt, jf. pbl. § 19-2.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

Kommunalsjef teknisk kan ikke se at det i klagen fremkommer nye eller endrede momenter med slik tyngde at vedtak i delegert sak nr. 1847/21 kan endres. Det anbefales derfor at HTM opprettholder

vedtaket.

Kommunalsjef teknisk gjør avslutningsvis utvalget oppmerksom på at dersom man ønsker å ta klagen til følge, kan et alternativt vedtak ved denne behandlingen bare være en anbefaling. Dette fordi regional og statlig myndighet i henhold til pbl. § 19-1 skal gis mulighet til å uttale seg når deres saksområde blir direkte berørt.

Vedlegg:

1. Signert klage.
2. Delegert sak nr. 1847/21.
 1. Oversiktskart med kommuneplan pr. 30.11.2021.
 2. Gårdskart 62-5 m.fl. pr. 29.11.21.
 3. Situasjonsplan.
 4. Søknad om dispensasjon.
 5. Følgebrev.
 6. Ortofoto 05.05.2017.
3. Oversiktskart, markslag.

Vedlegg:

Signert klagebrev, fradelingssak

Gnr. 62 bnr. 15 - Avslag dispensasjon for fradeling av boligtomt

Oversiktskart med kommuneplan pr. 30.11.2021

Gårdskart 62-5 m.fl. pr 29.11.21

Situasjonsplan

Gnr. 62, bnr. 5 - Søknad om dispensasjon

Følgebrev

Ortofoto 05.05.2017

Oversiktskart markslag 07.04.2022



Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
043/22	Hovedutvalg teknisk og miljø	03.05.2022

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

Forslag til vedtak:

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

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.

- Statsforvalteren i Vestland ble oppnevnt som settestatsforvalter, og opphevet vedtaket på

bakgrunn av manglende begrunnelse. Saken er derfor sendt tilbake til kommunen for ny behandling.

Vurdering

Oppføring av brygge og flytebrygge er søknadspliktig i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1 første ledd bokstav a). Eiendommen ligger i et område som er avsatt til landbruk-, natur- og friluftsområde (LNF-område). I slike områder kan tiltak kun oppføres i tilknytning til landbruksdrift. Omsøkte tiltak er dermed avhengig av en dispensasjon fra arealanvendelsen i kommuneplanen. Tiltaket er også avhengig av dispensasjon fra pbl. § 1-8, vedrørende forbud mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen.

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

I klagen vises det til kommuneplanen sine retningslinjer for brygger. Kommunalsjef teknisk viser til at bestemmelsene for brygger som klager har vist til ikke gjelder for LNF-områder slik som omsøkt, men derimot gjelder de bestemmelsene for områder avsatt til fritidsbebyggelse. Kommunen kan dermed ikke se at bestemmelsene har relevans for omsøkt tiltak. Klager viser videre til statlige retningslinjer for differensiert strandsoneforvaltning.

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

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

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

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

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

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

Kommunalsjef teknisk kan ikke se at det i klagen er fremlagt nye momenter som skulle tilsi at vedtak i delegert sak nr. 135/21 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Dersom hovedutvalget fortsatt vil gi dispensasjon må vedtaket begrunnes i medhold av

forvaltningsloven §§ 24 og 25. Kommunalsjef teknisk presiserer videre at det må fremkomme av dispensasjonsvedtaket at begge vilkårene i pbl. § 19-2 er vurdert.

Vedlegg:

Gnr. 106, bnr. 3 - (Kopimottaker) Statsforvaltaren i Vestland - etablering av brygge på land og flytebrygge

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

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 brygge

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

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

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

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

Gnr.106 bnr. 3 - Revidert søknad og tiltak

Følgesskriv ved søknad om RammetillatelseRev01

Dispensasjonssøknad Hausken



Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
044/22	Hovedutvalg teknisk og miljø	03.05.2022

Vedtak i klagesak - Tilbygg og fasadeendring - gnr. 96, bnr. 13 - Håvikvegen 48

Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 815/21.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

I delegert sak nr. 815/21 ble det gitt avslag på søknad om tilbygg og fasadeendring av eksisterende bygg på gnr./bnr. 96/13. Vedtaket ble påklaget av ansvarlig søker i brev datert 13.07.2021. Klagesaken ble lagt på vent, da Gassco AS skulle uttale seg i saken. Uttale er innkommet 21.02.2021.

Klagen

Klagen kan oppsummeres i følgende hovedpunkter:

- Tiltaket er i strid med arealformål, men ikke nasjonale føringer.
- Rapporten fra Gassco foreligger ikke på dette stadiet, og er ikke per dd. Grunnlag for å avslå

søknaden, da de har bedt kommunen med å vente med vurderingen til denne foreligger.

- Dispensasjonen vil ikke føre til en reguleringsplan som fører til helhetligvurdering av

området, i beste fall denne ene eiendommen.

- Det er ikke overhengende fare for presedens, området ikke er har bebyggede eiendommer på denne størrelsen, hvor det er tidligere godkjent overnatting.
- Administrasjonen har vurdert utafra mulighet for utleie, det er overnattingsplasser for egne ansatte som jobber på Husøy, og rundt ellers på Haugalandet.
- Det er lagt til grunn en potensiell vesentlig trafikk økning, dette er ikke tilfellet i overskuelig fremtid.
- Man kan komme til enighet i en byggesak med Samferdsel og miljørundt utbedring av gang og sykkelveg som eiendommen har innkjøring via, som vist over.

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Nabomerknad

Det foreligger merknad fra nabo på gnr/bnr 96/15,62. Merknaden går i det vesentligste ut på:

- Nabo planlegger å bygge ny kirke og ber om at utbyggingen ikke blir til hinder for deres fremtidige behov og planer. Veien øst for 96/13 kan bli aktuell adkomst, friskt og dispensasjon for å bygge nærmere veg må ikke hindre deres fremtidige utnyttelse av veien.
- Estetikk må hensynstas, og krav til utforming følges opp.
- Nabo er betenkt over størrelsen på tiltaket, og er bekymret over om det kan føles utrygt for barn/ungdom på kveld/helger. Nabo ber om at dette vurderes opp mot arealformål og virksomhetene i umiddelbar nærhet som barnehage, skole, idrettsanlegg og menighet.

Ansvarlig søkers kommentarer til nabomerknad:

- Ansvarlig søker viser til at kravene for siktlinjer er overholdt. Evt. økning av trafikk som følge av utbygging må frikirken selv stå for.
- Tilbygget fremstår som djerv kontrast til eksisterende bygg. Tilbygget vil skjerme Frikirkens eiendom og fremstå ryddig.
- Ansvarlig søker viser til at tiltaket planlegges i tråd med vanlig kriminalforebyggende tiltak, og uteområdet planlegges oversiktlig, åpent og opplyst.

Uttale fra Gassco

Viser til byggesak på gnr./bnr. 96/13 ved Håvik i Karmøy kommune, e-postkorrespondanse og brev

fra kommunen vedrørende tilbakemelding i klagesak for den aktuelle byggesaken datert 01.02.2022.

Nevnte byggesak omhandler etablering av ca. 40 overnattingsplasser med innkvartering av tilreisende

arbeidere, der aktuell eiendom ligger nær sikringssonen for gassrørledningstrase.

For Åsgard Transport og Statpipe gassrørledningene er det definert en områdeklassifiseringssone på hhv 200 m og 300 m. Omsøkt tiltak er utenfor områdeklassifiseringssonene og Gassco finner derfor ikke grunnlag for å motsette oss at omsøkt tiltak gjennomføres.

Imidlertid bemerkes at Gassco, basert på prinsippet om å redusere risiko så langt som praktisk mulig, anser det som uheldig med økt fortetting (som dette tiltaket vil medføre), da boligområdet allerede er under press i forhold til fortetting opp imot nærliggende gassrørledningstrase.

Uttale sektor samferdsel og utemiljø

«Samferdsel og utemiljø har følgende merknader til søknaden.

Det er flere punkt som må utredes nærmere.

- *Merbelastning av trafikk på Håvikvegen på grunn av trafikk til boligbrakker. Det er i dag stor trafikk til skole og barnehage, med topp mellom 07:00 og 09:00. I tillegg er det gasstransport til/fra Snurrevarden.*

Trafikk til boligbrakker nevnes fordi det ikke er godt nok å si at brukere av brakkerigg kun benytter offentlig transport (buss). Fremtidig bruk av annet personell kan fort forandre dette.

- *Del av Håvikvegen mot sør som brukes til adkomst til eiendom, er en gang- og sykkelveg med tillatt kjøring til eiendommene. Vegen er mye brukt av barnehagen i forbindelse med turer i nærmiljøet og på motsatt side av fv.547.*

Med økt utnyttelse av området, vil det medføre økt trafikk, noe som ikke er forenelig med gående/syklende. Fortau eller gang- og sykkelveg må etableres.

- *Det må anlegges parkering som står i forhold til antall overnattingsplasser.*

Dersom det ikke blir etablert nok parkering på eget areal, kan det medføre uønsket parkering på selve hovedvegen, men også på sideveger, parkering barnehage og andre kommunale områder (skoleområder)

- *Tilbygget vil være avhengig av dispensasjon fra byggegrense mot veg.*

- *For samferdsel sin del tilsier summen av dette at det bør reguleres. Det tilrås ikke at søknaden innvilges før ovennevnte er på plass».*

Vurdering

Søknaden omfatter tilbygg på 355 m², samt fasadeendring. Tilbygg og fasadeendring er søknadspliktig i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1 første ledd bokstav a) og c).

Eiendommen er uregulert, og avsatt til formål tjenesteyting i kommuneplanen. Omsøkt tiltak er ikke tilknyttet tjenesteyting, og tiltaket er dermed avhengig av en dispensasjon fra formålet i kommuneplanen. Tiltaket er også avhengig av dispensasjon fra byggegrense mot veg, men denne dispensasjonen er vurdert til å kunne godkjennes.

I klagen vises i hovedsak til at dispensasjon ikke vil føre til en reguleringsplan som fører til helhetlig vurdering av området, samt at det ikke er fare for presedens, og at man kan komme til enighet med samferdsel og utemiljø rundt utbedring av gang- og sykkelveg.

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 eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Hensynet bak bestemmelsen er å sikre arealer til den bruken formålet åpner for. Areal avsatt til tjenesteyting omfatter blant annet barnehage, undervisning og helse/-omsorgsinstitusjon. Arealformålet gir en forventning til områdets bruk.

Eiendommen er uregulert, og del av et større sammenhengende området avsatt til tjenesteyting. En del av arealet er allerede bebyggt med skole, barnehage og kirke. Omsøkt eiendom ligger i tilknytning til større ubebygde arealer med samme formål. Eksisterende bygg på eiendommen ble godkjent bruksendret til overnatting i 2013. Kapasiteten av den etablerte driften ønskes nå utvidet, og det søkes derfor om et tilbygg. Tilbygget har et bruksareal som er omtrent to ganger større enn eksisterende bygg på eiendommen. Antall soverom økes fra 15 til 55, noe som anses som en betydelig utvidelse av driften.

Omsøkt tilbygg anses som en vesentlig endring av både eksisterende bygg og området. Sektor for samferdsel og utemiljø har hatt saken til uttale, og viser til flere forhold som samlet sett tilsier at området bør reguleres. Samferdsel påpeker at tiltaket vil føre til merbelastning av Håvikvegen hvor det i dag er stor trafikk til/fra skole/barnehage og gasstransport. Videre vises det til at adkomsten til

eiendommen er en gang- og sykkelveg med tillatt kjøring til eiendommene. Vegen er mye brukt av barnehagen samt skoleveg. Økt utnyttelse av

området vil gi økt trafikk, og hensyn til gående og syklende settes til side. Videre legges det kun opp til 10 parkeringsplasser, som ved eksisterende situasjon, noe som ikke anses tilstrekkelig ut fra størrelsen på tiltaket. Det er positivt at det planlegges felleskjøring og bruk av kollektivtransport, men kommunen må i sin vurdering tenke langsiktig. Et godkjent bygg til overnatting kan få andre brukere, og bruken av kollektiv/felleskjøring/parkering kan endre seg.

Etter kommunens vurdering må området reguleres. En plan vil sikre bred, helhetlig og grundig vurdering av arealbruken i området, og offentlige myndigheter, grunneiere og andre berørte får anledning til å fremme sine synspunkter. En plan vil også avklare overordnede forhold som hensiktsmessig vegføring, trygg ferdsel, parkering, tetthet, krav til utforming, hensyns/sikringssoner etc. før utbygging og bruksendringer tillates.

Da det ikke er bestemmelser for området er også terskelen for å kreve plan lav. Uten bestemmelser finnes ikke gode verktøy for å styre utviklingen. Vurdering av estetikk, byggehøyder og utnyttelsesgrad er vanskelig uten gjeldende bestemmelser som har vært gjennom en demokratisk prosess. Hensyn til tiltakshaver, naboer og området generelt er utfordrende å ivareta på en tilfredsstillende måte uten en reguleringsplan. Kommunen mener det er gode argumenter for at større tiltak/vesentlige endringer og utbygging bør skje etter en plan, og ikke enkeltvis byggesøknader. Omsøkt tiltak vil endre området og gi presedens.

Størrelsen på tiltaket, og tiltakets virkning på omgivelsene anses både omfattende og usikre. Kommunen viser til Regjeringens Regionalplanveileder om når det skal utarbeides reguleringsplan: *«Når kommunen ellers finner behov for det for å sikre forsvarlig planavklaring og gjennomføring av bygge- og anleggstiltak, flerbruk og vern med hensyn til berørte private og offentlige interesser»*. Selv om klager ikke mener det er nødvendig med regulering, veier de samlede samfunnsinteressene tyngre. Ved en vesentlig endring som omsøkt er kommunen uenig i at regulering er et urimelig krav. Videre vil eiendommen ved en evt. senere utbygging av området få glede av opparbeidet infrastruktur uten å ha bidratt. En dispensasjon for tiltakshaver vil gi økonomiske konsekvenser for andre da det er færre å dele kostnadene på i en fremtidig plan.

Kommunen kan ikke se at det foreligger tungtveiende argumenter for å gi dispensasjon i saken. Tiltaket er i strid med arealformål og nasjonale føringer. En dispensasjon vil medføre tap av et helhetlig grep og gi større usikkerhet i den videre utviklingen av området. Om det gis dispensasjon vil dette skape presedens for eventuelle lignende senere saker, noe som vil være uheldig for senere planarbeid. Samlet sett ser kommunen at det er flere forhold som bør avklares i plan. Det vurderes at hensynet med bestemmelsen, og lovens formålsbestemmelse, er vesentlig satt til side. Lovens forutsetning for å gi dispensasjon foreligger ikke.

I klagen vises videre til at det kan gis midlertidig dispensasjon.

Kommunen kan ikke se at en midlertidig dispensasjon endrer saken, da omsøkt tilbygg er et større

tiltak med flere usikre momenter som bør avklares i en reguleringsplan.

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. 815/21 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 96, bnr. 13 - Klage på vedtak

Gnr. 96, bnr. 13 - Gassco AS - Tilbakemelding vedrørende klagesak

Avslag - Tilbygg og fasadeendring - gnr. 96, bnr. 13 - Håvikvegen 48

Utomhusplan

Situasjonsplan

Gnr. 96, bnr. 13 - Mottatt mangler, søknad om dispensasjon med vedlegg

Gnr. 96, bnr. 13 - Tilbygg og fasadeendring boligbrakker - Håvikvegen

Søknad om dispensasjon formål plan

Fasadetegning mot nord og sør

Fasadetegning mot vest og øst

Tegning plansnitt Et. 1

Tegning plansnitt Et. 2

Tegning bygningsnitt



Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
045/22	Hovedutvalg teknisk og miljø	03.05.2022

Vedtak i klagesak - Garasje og bod - gnr. 43 bnr. 43 - Gamle Syrevegen 55

Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 2000/21.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

I delegert sak nr. 2000/21 ble det gitt avslag på søknad om oppføring av garasje. Avslaget ble påklaget av tiltakshaver, i brev datert 22.02.2022.

Klagen

I klagen fremkommer i hovedsak følgende:

«Som nevnt så er vår eiendom 43/ 43 fysisk delt i to av Gamle Syrevegen og den har en reg.plan i nord

som er 106 Høyenes og en reg.plan sør (øst)for vei som er 124 Hålandshøgda Nord . Hvor søkt garasje er plassert er på vår tomt i sør der det ikke er en gjeldende reg.plan, men Kommunedelplan

Skudeneshavn som gjelder. Begge reg.planer og kommunedelplan er definert som boligformål. Som

vi forstår så er det at vår tomt i sør er benevnt som «fremtidig» som gjør at vi ikke kan få tillatelse til

å bygge garasjen på denne del av eiendommen vår. Det er for oss helt uforståelig at garasjen skal gjøre at vi må regulere/ få godkjent reg.plan for dette område før vi kan bruke denne del av vår tomt .

Dette mener vi er et for «tungt » krav sett i forhold til at det gjelder en garasje. Vi hadde hatt forståelse for dette hvis det gjaldt en større utbygging for flere boliger.

Vi har også forklart i søknad og disp.søknad at det vil være nesten umulig for oss å fysisk plassere en garasje på vår nordre del av eiendom. Dett e pga. at det er vist byggelinje mot Gamle Syrevegen og at garasje da måtte blitt plassert inn i fjell med høydeforskjell på 4m. I tillegg kunne vi ikke heller ha tilfredsstilt krav om siktlinjer mot øst siden bolig er plassert nær veien.»

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Uttale sektor samferdsel og utemiljø

«Tiltaket er plassert i et uregulert område, men tett opp til regulert formålsgrense veg.

Kommuneplanen viser utbyggingsområder både øst for aktuell eiendom, men også mot nord-vest. En utbygging av nevnte områder vil kreve opparbeidelse av Gamle Syrevegen.

Samferdsel kan derfor ikke godkjenne plassering som vist i situasjonskart datert 22/8-18. Dersom tiltaket skal gjennomføres, må det sendes inn et nytt situasjonskart som viser garasje og bod plassert minimum 3 meter fra regulert formålsgrense mot kv.1309 Gamle Syreveg»

Vurdering

Oppføring av garasje er søknadspliktig i medhold av pbl. § 20-1 første ledd bokstav a), jf. § 20-4. Eiendommen består av to teiger, teigene ligger på hver sin side av Gamle Syrevegen. Teigen som ligger nord for vegen er regulert til boligformål, og er bebygd med bolig. Teigen som ligger sør for vegen er i hovedsak uregulert, og avsatt til fremtidig bebyggelse i kommunedelplanen for Skudeneshavn. I henhold til kommunedelplanens bestemmelser er det krav om regulering for byggetiltak i områder som er vist som fremtidige boligområder. Omsøkt garasje er dermed avhengig av dispensasjon for å kunne godkjennes. Gamle Syrevegen er regulert, men det er ikke regulert byggegrense mot vegen. Det er dermed veglovens § 29 som kommer til anvendelse, der det er fastsatt en byggegrense på 15 m for kommunale veger. Det fremkommer av pbl. § 29-4 at kommunen «skal påse at veglovas bestemmelser om byggegrense og frisikt blir fulgt.» Garasje er omsøkt 8,5 m fra vegmidte, og er dermed avhengig av dispensasjon fra byggegrense mot veg.

I klagen vises det i hovedsak til at det er for «tungt» krav å kreve regulering i forhold til at det gjelder

en garasje.

Etter pbl § 19-2 (2) skal ikke dispensasjon gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Det må først vurderes om hensyn bak bestemmelsen om plankrav blir vesentlig tilsidesatt. Plankravet skal sikre bred, helhetlig og grundig vurdering av arealbruken i et bestemt område, hvor offentlige myndigheter, grunneiere og andre berørte får anledning til å fremme sine synspunkter i prosessen frem mot reguleringsvedtaket. Plankravet er også viktig for å avklare overordnede forhold som infrastruktur, grøntområder med mer, før utbygging tillates.

Omsøkt garasje ligger på den sørlige delen av eiendommen, og er tilknyttet et større område som er vist som fremtidig bebyggelse i kommunedelplanen for Skudeneshavn. Den nordlige delen av eiendommen er omfattet av reguleringsplan nr. 106 Høyenes. Gamle Syrevegen, som deler eiendommen i to, er også regulert i plan nr. 106. Mot øst grenser eiendommen til reguleringsplan nr. 124 Hålandshøgda nord.

Ettersom eiendommen er vist som fremtidig bebyggelse, samt at eiendommen grenser til flere reguleringsplaner, vurderer kommunen at en reguleringsplan er nødvendig for å avklare overordnede forhold. Dette gjelder spesielt forholdet til Gamle Syrevegen, som ikke er opparbeidet etter reguleringsplanen. Området vist som fremtidig bebyggelse er i stor grad ubebygget og har potensiale til å gi en vesentlig økning i trafikkmengden på vegen. Dette forsterkes av krav om fortetting i sentrumsnære områder. En reguleringsplan vil dermed avklare viktige hensyn til trafiksikkerhet. Etter kommunens vurdering vil godkjenning av omsøkt garasje legge føringer for en fremtidig regulering, og vil kunne vanskeliggjøre planprosessen. Hensyn bak bestemmelsen anses vesentlig tilsidesatt, og vilkår for dispensasjon er ikke oppfylt.

Det må videre vurderes om hensyn bak byggegrense mot veg blir vesentlig tilsidesatt. Hensyn bak bestemmelsen er i hovedsak å ivareta trafiksikkerhet, sikre areal til vedlikehold og evt. utvidelse av veg/fortau.

Omsøkt garasje er plassert i regulert vegkant, og ca. 8.5 m fra senter veg. Som nevnt er ikke Gamle Syrevegen opparbeidet som regulert, og en dispensasjon for oppføring av garasje i regulert vegkant vil vanskeliggjøre en fremtidig utbygging av vegen i samsvar med gjeldende reguleringsplan. Sektor samferdsel og utemiljø, som er kommunens vegmyndighet, har uttalt seg til søknaden. De uttaler at vist plassering ikke kan godkjennes. Plassering av garasjen anses vesentlig å tilsidesette hensyn til trafiksikkerhet og areal til vedlikehold, og vilkår for dispensasjon er ikke oppfylt.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

Kommunalsjef teknisk kan ikke se at det i klagen er fremlagt nye momenter som skulle tilsi at vedtak i delegert sak nr. 2000/21 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 43, bnr. 43 - Klage på vedtak

Vedtak om avslag - Garasje og bod - gnr. 43 bnr. 43 - Gamle Syrevegen 55

Revidert situasjonskart

Revidert uttale, garasje og bod

Dispensasjonssøknad

Tegning av tiltak

Gnr. 43, bnr. 43 - Garasje og bod - Gamle Syrevegen 55

43.43

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

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
046/22	Hovedutvalg teknisk og miljø	03.05.2022

Vedtak i klagesak - 3 naust i rekke - gnr. 42 bnr. 207 - Sørhåland**Forslag til vedtak:**

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 1884/21.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Saksutredning**Saks- og faktaopplysninger**

I delegert sak nr. 1884/21 ble det gitt rammetillatelse til oppføring av 3 naust i rekke. I rammetillatelsen ble det satt som vilkår at regulert veg skal opparbeides. Opparbeidelseskravet er hjemlet i plan- og bygningsloven § 18-1:

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

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

Vilkåret ble pålagt av tiltakshaverne i saken. Klagen er innkommet rettidig, da det er gitt utsatt klagefrist.

I behandlingen av klage må det derfor ta stilling til om kommunen hadde hjemmelsgrunnlag for pbl. §18-1, og ikke hvorvidt om klager skal slippe selve opparbeidelseskravet. Dette krever som kjent en

dispensasjonssøknad, noe klager ikke har søkt om i dette tilfellet.

Klagen

Klagen kan oppsummeres i følgende hovedpunkter:

- Det vises til andre saker i området og at likebehandlingsprinsippet må hensyntas.
- Hvis veien pålegges utvidet til 5 m, vil dette medføre et større naturinngrep.
- Dagens veibredde for både kommunal og privat vei tilfredsstiller brannvesenets krav på 3 m veibredde.
- Urimelig at tiltakshavere må opparbeide den siste delen av veien til 5 m veibredde, mens resten av den private veien og den kommunale veien har et snitt på 3 m.
- Tiltakshavere forstår ikke hvorfor de skal få krav om snuhammer, når hjemmelshaveren ikke fikk det.
- Det vises til at tiltakshavere stiller seg tvilende til at kommunen kan pålegge private tiltakshavere og måtte innløse private eiendommer.

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Uttale sektor samferdsel og utemiljø

«Sektor samferdsel og utemiljø har følgende merknad.

Viser til befaring og vedlagte bilder av nåværende status på veg.

Privat felles veg må opparbeides fra minimum m65 til og langs 42/207 inkl. snuhammer på 42/140

Dette krever utarbeidelse av teknisk plan.

Avkjørsel inkl. frisikt fra 42/207 skal etableres ihht. kommunalteknisk norm.

Det er viktig at avkjørsel får rett stigningsforhold. Se figur.»

Vurdering

Omsøkte tiltak omfatter oppføring av 3 naust. Dette er søknadspliktig i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1 første ledd bokstav m), jf. § 20-3. Eiendommen er regulert til naust, og er omfattet av reguleringsplan nr. 164 – Hålandsvågen, godkjent 06.05.2008.

I klagen vises i hovedsak til at likebehandlingsprinsippet må hensyntas, og at det er et urimelig krav.

Det må først vurderes om det foreligger usaklig forskjellsbehandling.

Kommunen viser til uttalelse fra Sivilombudsmannen i sak nr. 2017/1231 der det fremkommer følgende:

«I forvaltningsretten gjelder prinsippet om at like saker skal behandles likt. Kravet til likebehandling er forankret i generelle rettferdighetsbetraktninger og medfører at avgjørelser må bygge på objektive og saklige vurderinger som sikrer likhet og rettssikkerhet. Prinsippet er ulovfestet i forvaltningsretten. I Rt. 2011 s. 111 (66) uttalte Høyesterett at «[d]et er et grunnleggende forvaltningsrettslig prinsipp at like tilfeller skal behandles likt».

Brudd på likebehandlingsprinsippet kan forekomme selv om det ikke er noe galt med en avgjørelse når den betraktes isolert. Feilen kan ligge i at forvaltningen ikke har noen saklig grunn for ikke å følge en ellers konsekvent praksis.»

Kommunen har sett gjennom de aktuelle sakene det vises til i klagen. Ny bolig på gnr./bnr. 42/185 er ikke sammenlignbar, da denne boligen ikke ligger langs vegen som nå kreves opparbeidet. Gnr./bnr. 42/72 kan heller ikke sammenlignes, da eiendommen har vært bebygd siden lenge før reguleringsplanen ble godkjent. De to naustene det vises til, gnr./bnr. 42/140 og 42/178, ble godkjent i henholdsvis 2009 og 2011. Begge naustene ble godkjent uten opparbeidelseskrav, slik det fremkommer i klagen. Kommunen ser at det er uheldig at det ikke ble stilt krav til vegopparbeidelse i disse to sakene. Begge sakene er imidlertid godkjent for over 10 år siden, og kommunen har i løpet av den tid endret praksis vedrørende krav til vegopparbeidelse. Da kommunen så at det var problematisk at veger ikke ble opparbeidet etter reguleringsplan, ble det vurdert at det var nødvendig med en omlegging av praksis i forhold til dette. Krav om vegopparbeidelse og teknisk plan blir derfor i nyere saker vurdert i større grad enn det ble i eldre saker. En bevisst omlegging av praksis er i juridisk teori vurdert til å være et saklig hensyn. Kommunen vurderer at den praksisendringen som er gjennomført på dette området, taler for at det ikke er snakk om usaklig forskjellsbehandling i denne saken.

Det må videre vurderes om det er et urimelig krav.

Kommunens vegmyndighet, sektor samferdsel og utemiljø, har uttalt seg til saken, og har krevd vegopparbeidelse. Bilder i saken viser at den delen av vegen som kreves opparbeidet er i dårlig stand. Den er kun gruslagt, og både smal og hullete noen steder. Oppføring av 3 naust anses som en vesentlig trafikkøkning på vegen, og kommunen kan ikke se at dette er et urimelig krav. Det presiseres at reguleringsplanen er kjente rammer, og det må forventes at krav i planen skal oppfylles ved utbygging. Dersom vegkravet ikke opprettholdes i saken, så vil det føre til at vegen mest sannsynlig ikke blir opparbeidet. Det er flere andre ubebygde nausttomter i området, og tiltakshaver vil kunne søke refusjon fra disse. Det er for øvrig ikke søkt om dispensasjon fra opparbeidelseskravet. Kommunen påpeker at dersom klager skal slippe opparbeidelseskravet, vil det være avhengig av at det søkes om og gis dispensasjon, eller at det foretas en reguleringsendring.

I klagen vises til at tiltakshavere stiller seg tvilende til at kommunen kan pålegge private tiltakshavere og måtte innløse private eiendommer.

Opparbeidelseskravet fremkommer i pbl. § 18-1. Kommunen viser til pbl. § 18-1 første ledd der det heter følgende:

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

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

Bestemmelsen sier videre noe om overdragelse til kommunen i femte ledd:

«Veg, hovedavløpsledning og hovedvannledning som er lagt av grunneier eller fester etter denne paragraf, holdes ved like av kommunen fra det tidspunkt anlegget er ferdig og godkjent, og tilfaller da kommunen uten vederlag.»

Forutsetningen i pbl. § 18-1 er således at kommunen skal overta opparbeidede tekniske anlegg vederlagsfritt. Det er dermed tiltakshavers ansvar å inngå avtaler med aktuelle grunneiere. I de tilfellene der grunneier motsetter seg å avstå areal, er ekspropriasjon en mulig løsning.

Vegen er ikke opparbeidet i henhold til reguleringsplanen og plan- og bygningslovens § 18-1 er derfor uten tvil gyldig hjemmelsgrunnlag. Kommunen kan derfor ut fra dagens praksis ikke frafalle et slikt krav uten at det blir søkt om dispensasjon fra nevnte hjemmel. Det må bemerkes at en eventuell dispensasjonssøknad vil vanskelig kunne påregnes i dette tilfellet med hensyn til vegfaglige uttalelser.

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. 1884/21. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 42, bnr. 207 - Klage på vedtak

E-post

Vedlegg 1-5
Tillatelse - 42-185 Vedtak
Uttalelse samferdsel
Naust godkjent rammetillatelse
Naust tillatelse
Erklæring om rettighet
Vedtak om rammetillatelse - 3 naust i rekke - gnr. 42 bnr. 207 - Sørhåland
Uttale samferdsel og utemiljø, veg ifm. 3 naust i rekke.
Hålandsdalen M65
Hålandsdalen M88
Hålandsdalen M122
Hålandsdalen M144
Gnr. 42, bnr. 207 - Parkering og adkomst
Gnr. 42, bnr. 207 - Vedrørende endring av søknad
Gnr. 42, bnr. 207 - 3 naust i rekke - Sørhåland
E-post
Opplysninger om tiltakets ytre rammer
Situasjonskart
Tegninger
Vannstandnivåer og ekstremverdier
42.207 flyfoto
42.207 reg plan

**Saksbehandler:** Hanna Meidell Dahle**Kommunedirektør/rådmann:** Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
047/22	Hovedutvalg teknisk og miljø	03.05.2022

Gnr. 43, bnr. 112 - vedtak i klagesak - Riving av eksisterende bolig og carport, Nybygg erstatningsbolig og murer, endring av avkjørsel - Gamle Syrevegen 28**Forslag til vedtak:**

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 21/11620-5.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Saksutredning**Sammendrag**

Saken gjelder klage på vedtak om avslag. I delegert sak nr. 21/11620-5 ga kommunen avslag på søknad om riving av eksisterende bolig og carport, oppføring av erstatningsbolig og murer og endring av avkjørsel. Avslaget ble gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 18-1 om krav til opparbeidelse av vei og § 11-6 om rettsvirkning av kommuneplanens arealdel, jf. § 19-2.

Det er mottaker av avslaget, tiltakshaver, som klager.

Bakgrunn for saken

Søker kjøpte eiendommen den 20. mai 2020. Det står et eldre murhus nord på tomten og en låvebygning sør på tomten. Eiendommen har avkjørsel ut mot Høyenesvegen.

Eier var i kontakt med kommunen før kjøp av tomten. Kommunen ga per mail tilbakemelding om at store deler av tomten var uregulert og at det var krav til opparbeidelse av vei ved oppføring av en eventuell erstatningsbolig, jf. pbl. § 18-1. Det ble også opplyst om at tiltakshaver kan søke dispensasjon fra kravet til opparbeidelse av vei, og at sektor samferdsel ikke anser det hensiktsmessig å opparbeide vei slik reguleringen viser. Det ble opplyst om krav til ny avkjørsel ved søknad om erstatningsbolig.

Kommunen mottok søknad om erstatningsbolig m.m. den 30. november 2021. Det ble da søkt om dispensasjon fra krav til opparbeidelse av vei, jf. pbl. 18-1 og krav til regulering, jf. kommuneplanens bestemmelse 1.2. Tiltakshaver ønsket å benytte eksisterende veianlegg og anlegge ny avkjørsel til Gamle Syrevegen.

Kommunen ga avslag på søknaden. Avslaget var begrunnet med at vilkårene for dispensasjon fra pbl. §§ 18-1 og 11-6 ikke var oppfylt. Kommunen mottok klage på vedtak om avslag fra tiltakshaver den 10. februar 2022.

Saks- og faktaopplysninger

Omsøkte eiendom ligger i boligområde i kommunedelplanen for Skudeneshavn og i kommuneplanens arealdel. Eiendommen er delvis uregulert og delvis regulert. I sør er deler av eiendommen regulert til boligformål (Reguleringsplan 116 Hålandshøgda). I nord er deler av eiendommen regulert til bolig og kjørevei (Reguleringsplan 106 Høyenes). I arealplankartet til reguleringsplan 106 Høyenes er det vist ny opparbeidelse av vei i nord.

Kommunedelplanen for Skudeneshavn går foran de to reguleringsplanene. Når det gjelder forhold knyttet til infrastruktur, herunder vei, gjelder reguleringsplanen, jf. § 1-8 i kommunedelplanen for Skudeneshavn.

Klage

Klagen kan oppsummeres i følgende hovedpunkter:

Opparbeidelsesplikten etter pbl. § 18-1:

- Klager anfører brudd på forvaltningsloven § 11 fordi begrunnelsen for avslaget strid med informasjon som ble gitt av kommunen i forkant
- Omsøkte tiltak vil øke trafiksikkerheten i området ved at avkjørsel flyttes fra uoversiktlig veikryss og tiltaket vil gi bedre snuforhold og parkeringsplass på eiendommen
- Erstatningsbolig flyttes lengre inn på tomten slik bolig ikke vil komme i konflikt med byggegrenser mot vei
- Kommunens krav til etablering av ny avkjørsel er imøtekommet, og avkjørsel er prosjektert slik kommunen ba om. Veien avkjørselen går ut på skal ikke brukes til gjennomkjøring

Krav til regulering, jf. bestemmelse 1.2 i kommuneplanen:

- Omsøkte tiltak endrer ikke bruk av tomten og det er ingen naboklager
- Erstatningsbolig vil være det mest fornuftige alternativet, sammenlignet med rehabilitering sett i lys av krav til standard
- Det tilrettelegges for tilgjengelig boenhet for fremtiden
- Regulering som tilfredsstiller kommunens krav vil bli så omfattende at det ikke er økonomisk mulig for klager, blant annet på grunn av krav til fortetting og rekkefølgekrav
- Det er ikke behov for fortetting av eiendommen og krav til fortetting vil ødelegge klagers motiv for eiendoms kjøpet

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Vurdering

Riving av bolig og carport og oppføring av erstatningsbolig og murer er søknadspliktig i medhold av plan- og bygningsloven § 20-2, jf. 20-1 bokstav a) og e).

Det tas først stilling til klagers anførsler knyttet til opparbeidelseskravet, jf. pbl. § 18-1.

Plan- og bygningsloven § 18-1 stiller krav til opparbeidelse av regulert vei. Ordlyden er som følger:

«I regulerte strøk kan grunn bare bebygges (...) dersom:

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

I denne saken er veien ikke opparbeidet i samsvar med reguleringsplan. Det er på det rene at opparbeidelsesplikten gjelder for erstatningsboliger. Utgangspunktet er derfor at oppføring av erstatningsbolig m.v. først kan tillates etter at regulert vei frem til eiendommen er opparbeidet.

Det følger imidlertid av pbl. § 19-2 at kommunen «*kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov*» forutsatt at vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt. Dispensasjon kan for det første ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal for det andre være klart større enn ulempene.

Klager anfører at begrunnelsen for avslaget strider med informasjon gitt av kommunen i forkant av eiendomskjøpet.

Kommunen opplyste per mail om at det var krav til opparbeidelse av vei etter pbl. 18-1, og at det kunne søkes om dispensasjon fra dette kravet. Det ble også opplyst om at sektor samferdsel ikke anser det hensiktsmessig å opparbeide vei slik reguleringen viser. Videre ble det opplyst om krav til ny avkjørsel ved søknad om erstatningsbolig.

Kommunen har en generell veiledningsplikt etter forvaltningsloven § 11. Enhver byggesak blir imidlertid først realitetsbehandlet når byggesøknad er sendt inn til kommunen med all nødvendig dokumentasjon, slik som dispensasjonssøknader, eventuelle naboklager med videre. I denne saken har kommunen veiledet søker på forhånd. Det ble opplyst om at det kan søkes om dispensasjon, men det ble aldri tatt stilling til om en dispensasjon ville innfris eller ikke. Opplysningen om at sektor samferdsel ikke anser det hensiktsmessig å opparbeide veien slik reguleringen viser kan tilsi at dispensasjon er aktuelt, men en dispensasjonssøknad vil først vurderes konkret når byggesøknad er sendt inn til kommunen. Det er strenge krav for å få dispensasjon, og det står ikke noe i mailen om hvorvidt dispensasjon vil innfris eller ikke.

I klagen vises det videre til at omsøkte tiltak vil øke trafikksikkerheten i området ved at avkjørsel flyttes fra uoversiktlig veikryss, samt at tiltaket vil gi bedre snuforhold og parkeringsplass på eiendommen. Klager påpeker at erstatningsbolig ikke vil komme i konflikt med byggegrenser mot vei, og at ny avkjørsel er prosjektert slik kommunen ba om. Veien avkjørsel skal gå ut på skal dessuten ikke brukes til gjennomkjøring.

Plan- og bygningsloven § 18-1 hjemler det lovfestede kravet til opparbeidelse av grunnleggende og nødvendig infrastruktur, herunder vei, i regulerte strøk (opparbeidelsesplikten). Formålet med opparbeidelsesplikten er at tilfredsstillende tekniske anlegg opparbeides før bygninger blir oppført. Plikten skal også ivareta trafikksikkerheten og sikre en fornuftig arealutnyttelse. Opparbeidelsesplikter er avgjørende for gjennomføring av gjeldende reguleringsplan. Opparbeidelsesplikten er lovfestet og det kreves derfor særskilt grunnlag for unntak.

Klager ønsker å benytte eksisterende veianlegg og anlegge ny avkjørsel på eiendommen ut mot Gamle Syrevegen. Eksisterende avkjørsel på eiendommen går ut mot et uoversiktlig kryss i Høynesvegen slik ny avkjørsel vil bedre trafikkforholdene for eiendommen. Regulert vei frem til eiendommen er derimot ikke opparbeidet i samsvar med gjeldende reguleringsplan nord på tomten. I kommunens avslag er det vist til at det er flere ubebygde eiendommer/områder med tilknytning til Gamle Syrevegen, noe som kan medføre økt trafikkmengde på eksisterende veianlegg. Veien brukes også til skolevei. Det er viktig at boligområder i kommunen blir bygget ut i en trygg og moderne standard. For å ivareta intensjonen med planen og trafikksikkerheten er det nødvendig at vei opparbeides som vist i reguleringsplan. Ny avkjørsel vil bedre trafikkforholdene for eiendommen,

men en dispensasjon vil bety at veien ikke blir opparbeidet frem til eiendommen slik det er forutsatt i arealplankartet. Dette vil undergrave intensjonen med reguleringsplanen, og formålet bak pbl. 18-1, herunder å sikre tilfredsstillende teknisk anlegg før bygninger blir oppført.

En dispensasjon fra opparbeidelsesplikten vil tilsidesette hensynet til trafiksikkerhet og planlagt infrastruktur. Tilsidesettelsen anses å være vesentlig da selve intensjonen med planen undergraves.

Videre vurderes klagers anførsler knyttet til reguleringskravet i kommuneplanens bestemmelse 1.2.

Kommuneplanens bestemmelse 1.2 stiller krav om reguleringsplan i boligområder vist som eksisterende boligbebyggelse på eiendommer større enn 3 dekar. Eiendommen er på nesten 6 dekar og ligger i område for eksisterende boligbebyggelse. Utgangspunktet er at oppføring av erstatningsbolig med videre ikke kan skje før eiendommen er regulert. Unntaket er om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse innvilges.

I klagen vises det til at omsøkte tiltak ikke endrer bruk av tomten og at erstatningsbolig er det mest hensiktsmessige alternativet. Det vises til at regulering vil bli så omfattende at det ikke er økonomisk mulig for klager å gjennomføre. Det anføres også at det ikke er behov for fortetting av eiendommen. Krav til fortetting vil ødelegge klagers motiv for eiendomskjøpet.

Plankravet har som mål å sikre en bred, helhetlig og grundig vurdering av arealbruken i et bestemt område, hvor offentlige myndigheter, grunneiere og andre berørte får anledning til å fremme sine synspunkter i prosessen frem mot reguleringsvedtaket. Plankravet er også viktig for å avklare overordnede forhold som infrastruktur, grøntområder med mer, før utbygging tillates. Ifølge reguleringsplanveilederen fra regjeringen skal det utarbeides reguleringsplan når kommunen i arealdel til kommuneplan har fastsatt at det skal utarbeides reguleringsplan.

Omsøkt tiltak endrer ikke bruken av tomten, slik klager anfører. Det er imidlertid tale om en stor og uoversiktlig eiendom da deler av eiendommen er uregulert og deler av eiendommen er regulert av to ulike reguleringsplaner. Det vil være hensiktsmessig å kreve regulering for å sikre en mer helhetlig og grundig vurdering av arealbruken, og sikre en oversiktlig regulering for eiendommen som helhet. Forholdet til infrastruktur vil også bli avklart i en reguleringsprosess. Videre er eiendommen tilknyttet Skudeneshavn sentrum og det vil være krav til fortetting i en planprosess. Om det er behov eller ikke for fortetting i området bør tas stilling til i en planprosess. Dette for å unngå at store arealer vil gå tapt gjennom dispensasjon.

En dispensasjon fra kravet til regulering vil vesentlig tilsidesette hensynet til en grundig og helhetlig vurdering bak arealbruken i området, samt behovet for å avklare overordnede forholdet i saken, særlig hva gjelder infrastruktur.

Klager anfører videre at fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene i denne saken.

Fordelene skal etter pbl. § 19- 2 være «*klart større*» enn ulempene, og det skal etter lovens forarbeider mye til for at vilkåret er oppfylt (Ot.prp.nr.32 (2007-2008) s. 242).

Fordelen med å gi dispensasjon er hovedsakelig privatøkonomiske, ved at tiltakshaver slipper kostnaden med regulering og opparbeiding av vei. Dette er ikke hensyn som skal vektlegges i en dispensasjonsvurdering. En fordel er likevel at trafiksikkerheten blir bedre med ny avkjørsel.

Ulempene med å gi dispensasjon er at regulert vei til eiendommen ikke vil bli opparbeidet og få en tilstrekkelig trafiksikkerhet. Veikravet vil sannsynligvis da aldri bli realisert. Det er også en ulempe at eiendommen ikke får en helhetlig regulering. En ulempe med dispensasjon er at eiendommen ikke fortettes i tråd med nasjonale retningslinjer, noe som ville blitt vurdert i en planprosess. En dispensasjon vil også medføre uheldige presedensvirkninger, da kommunen opplever stort press fra søkere om å slippe kostnader med veiopparbeidelse. Det er sannsynlig at den ubebygde nabotomten

i vest vil søke om tilsvarende dispensasjon dersom det innvilges dispensasjon i denne saken. Fordelene vurderes å ikke være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

Kommunalsjef teknisk vurderer at det ikke er fremlagt nye momenter som tilsier at vedtak i delegert sak nr. 21/11620-5 skal endres. Det anbefales av denne grunn at vedtak opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 43, bnr. 112 - Klage på vedtak i anledning sak

Vedtak om avslag - Erstatningsbolig, murer og endring av avkjørsel - gnr. 43 bnr. 112 - Gamle Syrevegen 28

Situasjonsplan

Foto - Bolig

Mailkorrespondanse kommune

Markert hvor avkjørsel kan etableres



Saksbehandler: Yvonne S. Løvseth

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
036/22	Hovedutvalg teknisk og miljø	15.03.2022
048/22	Hovedutvalg teknisk og miljø	03.05.2022

Plan 2134 - plansak for offentlig ettersyn - Skuteberg naust - gnr. 2/177

Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø ved 1.gangsbehandling vedtar endringer i planforslaget i henhold til kommunalsjef teknisk sin vurdering, og at forslag til reguleringsplan, datert 15.03.22, deretter legges ut til offentlig ettersyn.

Hovedutvalg teknisk og miljø 15.03.2022:

Behandling:

Haglands utsettelsesforslag enstemmig vedtatt.

HTM- 036/22 Vedtak:

Saken utsatt for befarng.

Sammendrag

Vikanes Bungum Arkitekter AS har på vegne av hjemmelshavere til eiendommen gnr/bnr 2/177 utarbeidet forslag til privat reguleringsplan for plan 2134 Skuteberg naust.

Formålet med planen er å legge til rette for oppføring av 7 naust med tilhørende adkomst og parkering. Det skal anlegges felles kai og småbåthavn. Planforslaget omfatter et areal på ca. 3,7 daa.

Bakgrunn for saken

Saks- og faktaopplysninger

Planprosess

Det ble avholdt oppstartsmøte hos Karmøy Kommune den 06.05.21. Det ble annonsert for oppstart av planarbeid 01.06.21 i Haugesund Avis, i tillegg til Karmøy kommune sine nettsider. Samtidig gikk det ut varsling til naboer og berørte myndigheter. Frist for merknader ble satt til 01.08.21.

Avgrensning er avklart med Karmøy kommune.

Planstatus

Området er i plan 214 Skuteberg regulert til industri/lager. Det er i kommuneplanens arealdel satt til bebyggelse og anlegg som åpner for bolig, fritidsbebyggelse, naust og kontor, og ny plan er dermed i samsvar med overordnede planer. Sjøareal er i kommuneplanens arealdel avsatt til småbåthavn og er også i samsvar med overordnede planer.

Karmøy kommune ligger i sone 2 i *Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning i strandsonen langs sjøen*. Dette innebærer at arealbruken skal vurderes etter utbyggingspresset som eksisterer på den aktuelle delen av strandsonen, samt at hensynet til tilgjengeligheten til strandsonen for allmennheten skal vektlegges ved at det avsettes areal til kyststi, friluftsområde, badeplass eller lignende.

Forslagsstiller

Vikanes Bungum As fremmer planforslaget, på vegne av hjemmelshavere til eiendommen gnr/bnr 2/177.

Eiendomsforhold

Berørte eiendommer er i privat eie.

Planforslaget

Beliggenhet:

Planområdet ligger på Veia, like nord for Salvøy – brua. Planområdet ligger til sjø, nedenfor en bratt skrent. Hoveddelen av planområdet ligger mellom to utbygde områder, som består av en blanding av naust, sjøhus og fritidsboliger.



Figur 1: Oversikt over planens plassering.

Innhold:

Planforslaget skal legge til rette for etablering av 7 stk. naust med kai og småbåtanlegg med 14 båtplasser, adkomst og parkering.



Figur 2: Oversikt over planlagte gangadkomst fra parkering, naust og småbåthavn

Adkomst:

Adkomst skal skje via en vei som i dag er regulert til gangvei. Planforslaget endrer reguleringsformål til kjørevei. Veien er privat ifra ca. 25 meter inn fra fylkesvei 4834 - Salvøyvegen. Krysset er ikke opparbeidet i henhold til gjeldende reguleringsplan. Krysset må utbedres før det kan brukes som adkomst til naustene i forelagte plan.



Figur 3: Krysset fra Salvøyvegen. Bilde fra Google maps.

Konsekvensutredning

Det er vurdert at tiltaket ikke krever konsekvensutredning, ref. Forskrift om konsekvensutredning kapittel 2 § 6. Det er ikke avdekket sider ved saken som tilsier at planen får vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

Det er en mindre privat detaljplan på ca. 3000 m². Det er ikke noen miljøverdier som blir berørt, området er allerede opparbeidet og det er ikke planlagt tiltak som gir avfallsproduksjon og utslipp. Planen kommer ikke i konflikt med truede arter, verdifulle landskap eller kulturminner. Planforslag kan ikke sees å ha nevneverdige konsekvenser for folkehelsen.

Innkomne merknader / uttalelse fra parter

Merknader som kom inn til oppstart av planarbeidet er listet under saksbehandling, de er videre

oppsummert og kommentert i vedlegget «*Merknadsvurdering*» og lagt ved i sin helhet til saken.

I tillegg til disse merknadene har naboer og forslagstiller selv sendt inn merknader utenfor varslingsperioden ved oppstart. Dette skjedde ved første innlevering av planforslaget, og ved første og andre innleverte revisjon av planforslaget. Disse dokumentene, inntil de blir vedtatt lagt ut til offentlig høring av hovedutvalg teknisk og miljø, er i praksis arbeidsdokument. De er ikke komplette og kan og vil være gjenstand for endringer. De er ikke gjenstand for offentlige høringer.

Kommunen overtar formelt ikke planforslaget før det er 1. gangs behandlet og vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn. Fra oppstart til politisk behandling skal alle merknader gå til forslagstillers konsulent. Merknadene som er kommet inn utenom varslingsperioden, som er sendt til kommunen, er sendt til feil instans og kommenteres ikke her. Dersom de involverte partene ønsker å få merknadene sine behandlet, kan de sendes inn i den offentlige høringsperioden, når det foreligger et konkret planforslag vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn.

Det bes om at merknadene ikke inneholder personlige forhold eller privatrettslige forhold. Merknadene bør omtale konkrete forhold ved planforslaget. Eksempelvis kan man i en plan for utbygging mene at høyden på bygningene er for høy. Om man har en personlig eller historisk tilknytning til planforslaget, som at mormors tante skilte ut tomten for 50 år siden, er dette irrelevant for planforslaget. Kommunen er verken mekler eller dommer i private tvister.

Saksbehandling:

Varsel om igangsetting av reguleringsarbeid er gjort i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 12-8. Frist for merknader var 01.08.21.

Følgende uttalelser er kommet til oppstart av planarbeidet:

A: Offentlige myndigheter

- | | |
|---|----------|
| 1. Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen | 25.06.21 |
| 2. Statsforvalteren i Rogaland | 14.07.21 |
| 3. Statens vegvesen, region Vest | 29.06.21 |
| 4. Kystverket Vest | 02.07.21 |
| 5. Fiskeridirektoratet | 27.07.21 |

B: Private og organisasjoner

- | | |
|---|----------------------|
| 1. Britt Synnøve Solsvik... | 14.06.21 |
| 2. Audny Bachmann | 28.07.21 |
| 3. Aud Judith Tønnesen | 22.07.21 |
| 4. John Arve Gunvaldsen | 22.06.21 og 20.07.21 |
| 5. Kristian Steinnes og Ann Heidi Haisbak | 15.10.21 |
| 6. Fiskarlaget | 30.07.21 |

De innkomne uttalelsene er vurdert og vedlagt.

For sammendrag og vurdering, se vedlegget «*Merknadsvurdering*».

Vurdering

Økonomiske konsekvenser

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

Beredskap

Naustene i planforslaget blir liggende nedenfor en bratt knaus/terrengformasjon. Skrenten skal ikke sprenges i, men det må utarbeides en rapport og om nødvendig tiltak mot steinsprang og nedfallsis.

Vedlikehold av båter skal skje på areal avsatt og opparbeidet til formålet, for å hindre forurensing fra vedlikeholdet.

Tilkomstvei KV1 planlegges minimum 3,5 meter bred, slik at brannbil har adkomst. I enden av KV1 er det et bolighus som brukes veien som adkomst i dag. Veien er vist på flyfoto fra 1964 til den aktuelle eiendommen.

Områdets karakter, tilpasning til omgivelsene

Planområdet ligger i et kupert landskap vest på Karmøy, i forbindelse med tettstedet Veia. Landskapet er preget av bratte skrenter fra sjøsiden, som går over i et forholdsvis flatt landskap med lite trær bak strandlinjen.

På grunn av stedets topografi vil tiltaket ikke bli synlig fra landsiden. En må enten ut på Salvøy, eller på sjøen, for å se naustene, etter at de oppføres. Likeledes vil parkeringsplass være synlig for to naboer, men ellers være skjult av landskapet.



Figur 4: Illustrasjon av planlagte naust sett fra nordvest. Illustrasjon utarbeidet av Vikanes Bungum.

Planområdet grenser til bebyggelse sør og nord for seg. Det er ganske typisk bebyggelse for kysten av Karmøy, hvor noe av bygningene er naust/sjøbod, mens andre er fritidsboliger. Flere av bygningene sees på historiske flyfoto fra 1964.

Det har vært en del dialog ang. gangadkomsten til naustene, fra parkeringsplassen. Gangadkomsten T1 er lagt slik i terrenget at det lages en stor skråning nedenfor skrenten mot sjøen. Denne skal beplantes og stelles slik at den kan gå inn som en del av det eksisterende terrenget (planbestemmelse 3.2.5). Det er ellers ikke tillatt med sprengningsarbeider innenfor AVG2 – AVG4.

Strandsone

I mai 2021 trådte nye *planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen* i kraft. Planretningslinjene deler landets kystkommuner inn i 3 soner, basert på utbyggingspress i strandsonen. Karmøy kommune ligger i sone 2.

Planforslaget ligger mellom tidligere utbygde arealer, i tilknytning til et tettsted, og er således i tråd

med anbefalingene for plassering av ny utbygging i strandsonen. I henhold til planretningslinjene er det grunnlag for å tillate visse tiltak nær sjøen, som for eksempel brygger, naust, næringstiltak og sjørettet reiselivsanlegg. Muligheten for fritidsfiske gjennom å tillate oppføring av naust og brygge skal også tillegges vekt i vurderingen av tiltak i 100 - metersbeltet. Disse hensynene må veies opp mot hensynet til allmenne interesser.

Planforslaget legger til rette for utbygging av brygge, båtplass og naust for fritidsbruk. Det planlegges en gangvei til området og en brygge/kai som ikke skal stenges for allmennheten. Det er vurdert at tiltaket i seg selv er i tråd med tiltak det kan åpnes opp for i strandsonen.

Utnyttelsesgrad og høyder

Planforslaget legger opp til utbygging av 7 naust og 14 båtplasser. Planbestemmelse 3.1.4 åpner for en grunnflate på 40 kvm og mønehøyde som ikke skal overstige 5,5 meter. Dette er i strid med kommuneplanbestemmelse 8.4 Bestemmelser knyttet til byggeområder for naust. Punkt c. setter en begrensning på størrelse på naust på 30 kvm, og en begrensning i høyde på 5 meter.

Forslagstiller begrunner dette med at kommuner i området som Tysvær, Bømlo og Sveio har 40 kvm begrensning på naust. De mener de har til felles med Karmøy at de har lange kystlinjer, i motsetning til Haugesund, som har mye mindre kystlinje og en begrensning på 30 kvm på naust.

Kommunalsjef teknisk vil først bemerke at av disse fire kommunene, kan Karmøy realistisk bare sammenligne seg med Tysvær og Haugesund. Bømlo og Sveio ligger begge i sone 3 i *Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen*, og har mindre press på strandsonen enn Karmøy kommune.

Kommunen har så langt holdt seg til bestemmelsene i kommuneplanen når det gjelder størrelse på naust. Forslagstiller har ikke kommet med en grunn til hvorfor kommunen skal gjøre et avvik i denne reguleringsplanen, annet enn at det er andre bestemmelser i nabokommunene. Kommunalsjef teknisk ser ikke hvorfor dette skal bety noe for Karmøys innbyggere, så lenge alle innbyggere i kommunen må forholde seg til de reglene som er gjeldende for vår kommune. Kommunen gir ikke dispensasjon til å oppføre enkeltnaust på 40 kvm. fordi det er lov i nabokommunen, og kan derfor ikke se at det vil være rettferdig å åpne for dette i en reguleringsplan heller.

Planområdet ligger også i et område med stort utbyggingspress innad i kommunen. Disse områdene omfatter blant annet strandlinje i Kopervik med omegn, Veavågen med omegn og Åkrehamn med omegn. Dette betyr at kommunen skal ha en strengere holdning til utbygging i disse områdene enn i de områdene utbyggingspresset er mindre, ref. Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen kap. 9.1 Byggeforbud.

Det står allikevel i kap. 9.2 i planretningslinjene at muligheten for fritidsfiske gjennom oppføring av naust og brygge skal tillegges vekt i vurderingen av tiltak i 100 – metersbeltet. Kommunalsjef teknisk kan ikke finne grunn til å avvike kommunens egen begrensning på størrelse på naust, men det planlegges 14 båtplasser og bare 7 naust.

Kommunalsjef teknisk foreslår at det settes en begrensning på 30 kvm naust som ellers i kommunen, men at det åpnes for at det kan oppføres 7 naustboder på 10 kvm, separat fra naustene. På den måten kan hver båtplass ha en form for oppbevaring, i tilfelle de i ettertiden blir solgt eller leid ut separat. Dette vil være en mer effektiv arealbruk og tilrettelegge for potensielt flere brukere av arealet og strandsonen.

Estetiske kvaliteter

Naustene skal bygges med saltak og i henhold til kommuneplanens bestemmelse om en «enkel» utforming uten arker, kvister og andre takopplett, balkonger, karnapper eller andre fasadeelement.

Fargene skal være hvitt, grått, rødt, okergult eller ubehandlet trepanel. Dette er de tradisjonelle fargene på naust og uthus på Karmøy.

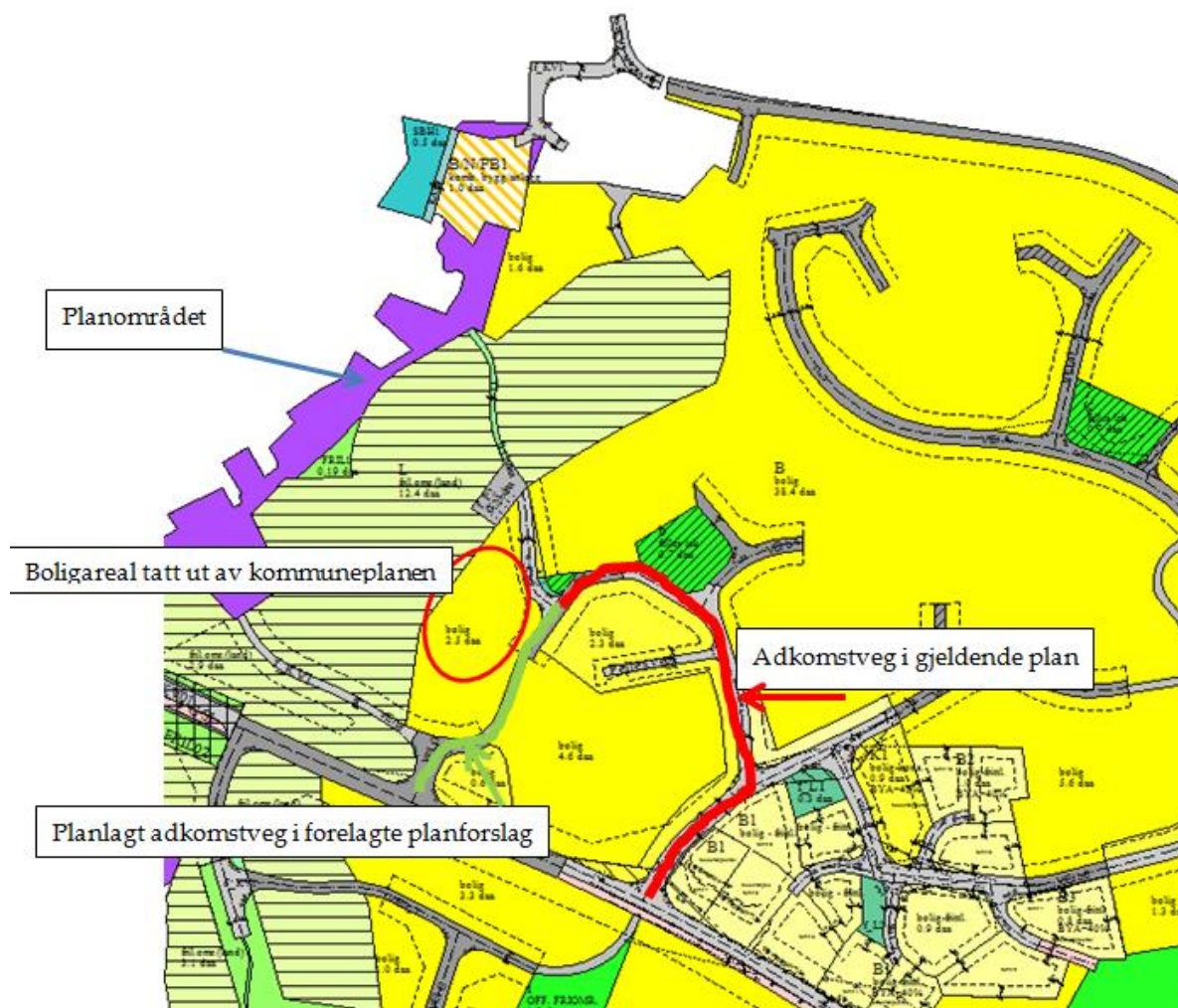
Estetisk kan det gjøres et argument for å tillate naust med grunnflate 40 kvm i dette området. De tilliggende bygningene er eldre og har større grunnflate. Hensynet til de vurderinger som må gjøres i strandsonen veier derimot tyngre enn den eventuelle estetiske tilpasningen et slikt grep vil ha. Naustene vil kun være synlige fra sjøsiden, og bygningenes kortsider kan også tilpasses i bredden for estetisk tilpasning. Det er dermed ikke et absolutt behov for 40 kvm grunnflate for å oppnå en visuell tilpasning til eksisterende bebyggelse.

Bosetting

Planforslaget har ikke nevneverdig innvirkning på eksisterende bebyggelse langs sjøen. Planforslaget vil ha større innvirkning på bebyggelse som ikke inngår i forelagte planforslag, men som er del av gjeldende plan, 214 Skuteberg, vedtatt 24.06.1981.

Figur 5 viser gjeldende plan, hvor det viser at arealet som inngår i forelagte plan ble regulert til industri i 1981. Adkomst for hele industriområdet var den smale veien som er vist som f_KV1, som går nesten parallelt med fylkesveien. Den er synlig på flyfoto fra 1964, men det kommer frem av bildene at det allerede den gang ville være vanskelig å betjene hele området via den veien. Bebyggelsen står for tett sammen, og for tett inntil bergveggen til å gi nødvendig klaring.

Ved oppstart av planarbeidet var utgangspunktet at planforslaget skulle bruke regulert adkomst i gjeldende plan, vist med rødt i figur 5. Dette var det derimot sterk motstand mot fra en av grunneierne. Forslagstiller gikk bort fra det forslaget, og legger frem et forslag om adkomst til naustene vist med grønt i figur 5. Deler av den veien er regulert til gangvei i gjeldende plan. Den har derimot vært adkomstvei til bolig på gnr/bnr 2/96, sannsynligvis siden eiendommen ble etablert i 1936.



Figur 5: Gjeldende plan 214 - Skuteberg.

Kommunalsjef teknisk har akseptert at de legger frem dette forslaget, basert på at det er begrenset trafikk til naust og ubebygd boligareal, vest i plan 214, er tatt ut av kommuneplanen. I henhold til punkt 1.5 i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel, gjelder kommuneplanens arealformål foran eldre reguleringsplaner der det ikke er samsvar mellom arealformålene. De må også opparbeide adkomstveien i minimum 3,5 meters bredde slik at den er fremkommelig for brannbil. Endringen i adkomst vil dermed ikke ha betydning for gnr/bnr 2/96.

Gnr/bnr 2/106 og 2/252 vil oppleve at de får en noe økt trafikkmengde forbi seg, sammenlignet med dagens situasjon med 1 bolighus (ÅDT=5). Det er ikke foretatt mange studier av trafikk til og fra naust, men TØI ga ut en rapport 1547/2017 Bruk av fritidsbåt i Norge. Rapporten sier at båteiere bruker fritidsbåten sin rundt 47 dager i sesongen. 12,5 av disse dagene ligger til juli, og 8 – 9 dager i juni og august, som viser når hovedtyngden av båtbruken er. De fleste turene er dagsturer, som gjør at en må påregne at båteieren kommer og drar i løpet av samme dag. En båt plass genererer dermed 94 bilturer i løpet av et år. Dette gir en ÅDT på ca. 0,25 per båt plass. For alle 14 plassene i planforslaget, gir det en ÅDT beregnet til 3,6. Da dette ikke engang utgjør ÅDT beregnet for en bolig, kan ikke kommunalsjef teknisk si at dette vil være unødig forstyrrende for naboene.



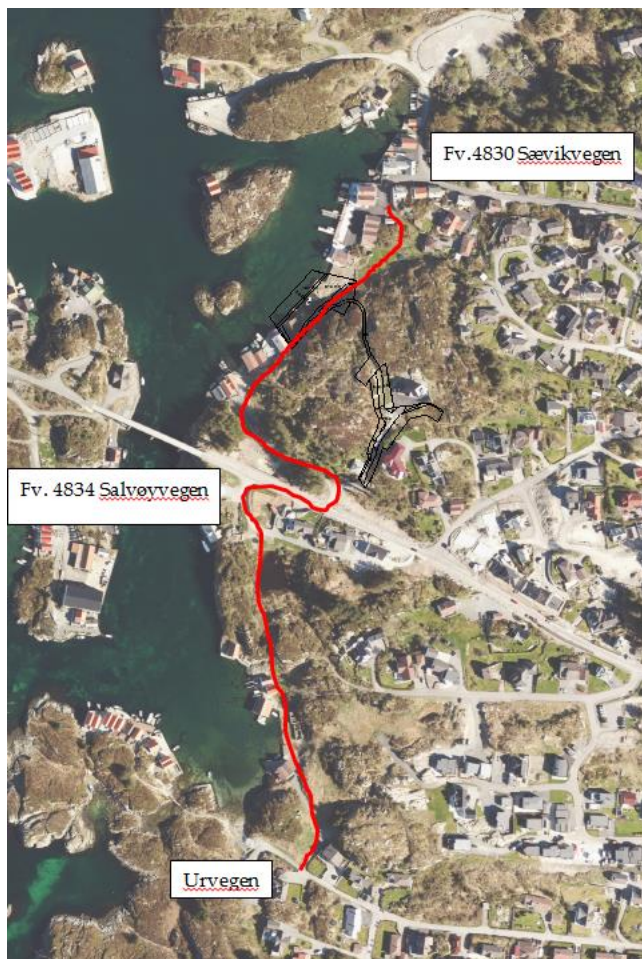
Figur 6: Oversikt over gards- og bruksnummer i teksten.

Etter at forelagte planforslag ble sendt inn til kommunen for behandling, er det blitt argumentert med fra naboer, at forslagstiller «slipper lett unna» med å slippe å betale for opparbeiding av regulert vei i plan 214. Selv om grunneier har gått tilbake på å nekte å opparbeide denne veien som den er regulert, har kommunalsjef teknisk latt forslagstiller legge frem dette trasévalget. Kommunen forholder seg til det planforslaget som blir lagt frem, og vurderer de konkrete konsekvensene av hvert enkelt planforslag.

Forholdsmessig utgjør 14 båtplasser en liten andel av trafikken som vil være aktuell på adkomstveien i gjeldende plan. Det er 4 store tomter som ligger ubebygd i plan 214 som skal ha adkomst via veien i gjeldende plan. Dette utgjør 20 ÅDT mot båtplassenes 3,6, og det forutsetter at det bare bygges 1 boenhet per ubebygde tomt. De er allikevel store nok til at de kan deles eller bebygges med flermannsboliger. Om forelagte planforslag deltar i opparbeidingen av vei i gjeldende plan 214, har dermed lite å si, siden deres forholdsmessige andel vil være svært liten. Forslagstiller må utbedre veien i forelagte planforslag, så de må delta i opparbeidelsen av infrastruktur.

Folkehelse

Etablering av brygge og gangvei ned til naustene, kan bidra til å forbedre tilkomsten til sjøen. På sikt kan området bli del av en turrute langs sjøen, mellom Sævikvegen i nord og Urvegen i sør.



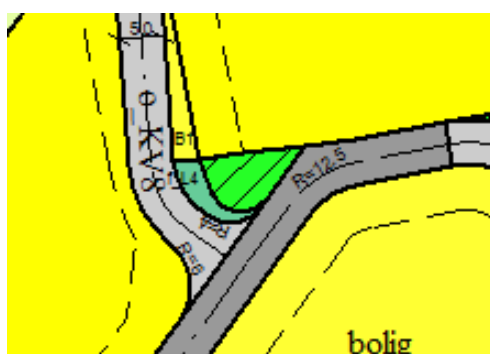
Figur 7: Hvordan en mulig turrute kan se ut mellom Sævikvegen og Urvegen

Å få folk til å bruke området som del av en daglig, eller semi – daglig, turrute kan hjelpe med forebygging av kriminalitet i naustområdene. Det er mindre fare for kriminell aktivitet der det er større sjanse for å bli sett av forbipasserende.

Barn og unge

Planforslaget legger ikke opp til utbygging som krever spesielle tilrettelagte areal for barn og unge.

I gjeldende plan er det en regulert lekeplass på ca. 80 kvm som tas ut i forelagte planforslag. Kommunsjef teknisk godtar dette i og med at den uansett er for liten til å ha verdi som lekeareal. Nærlekeplasser skal være minimum 150 kvm. for å oppnå en ønsket kvalitet, og ligger i tillegg i et kryss. Det er tatt ut boligareal i kommuneplanen, som har redusert behovet for lekeplassareal i området. All større utbygging i området vil kreve ny reguleringsplan, og da må det uansett reguleres nye areal til lekeplass i henhold til dagens krav.



Figur 8: Lekeplass som tas ut i forslag til reguleringsplan. Den ligger i krysset mellom KV1 og KV2 i forelagte forslag. Utsnitt er tatt fra gjeldende plan.

Universell utforming

Universell utforming skal utføres i henhold til teknisk forskrift.

Naturmangfold

Naturforhold (ref. naturmangfoldloven kapittel II, §§ 8-12)

Krav til kunnskapsgrunnlaget skal stå i forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. Risikoen for skade vil være avgjørende om det vil være nødvendig med ytterligere undersøkelse. Det er ingen registreringer i Naturbasen om vernede områder og arter ifølge søk. Planområdet består stort sett av areal som allerede er opparbeidet og bebyggt. Potensialet for funn av særegne arter er liten og derfor er også risikoen liten for at planforslaget vil føre skade på naturmangfoldet. Utfra risikoen for skade regner en at eksisterende kunnskap er tilstrekkelig for å dekke krav til kunnskapsgrunnlaget.

For å hindre at fremmede arter sprer seg ut i kulturlandskapet er det ikke tillatt med planting av fremmed skadelige arter i hager eller fellesområder innenfor planområdet.

Det vises til *Handlingsplan mot fremmede skadelige arter i Rogaland*, hvor følgende arter er listet opp. Dersom det tilføres jordmasser må det være sikret at massene ikke inneholder frø eller jordstengelbiter som kan føre til spredning av uønskede arter.

Landbruk

Planområdet er ikke i bruk til landbruk, og har ikke full- eller overflatedyrket jord.

Kulturminner, kulturmiljø

Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner i området. Det er ikke registrert nyere tids kulturminner eller SEFRAK registrerte bygg i, eller i nærheten til, planområdet.

Teknisk infrastruktur

Overvannshåndtering

Atkomstveier planlegges med åpne veigrøfter. Overvann ledes til terreng med avrenning til sjø. På selve naustområdet må bebyggelsen tilpasses slik at den får åpen flomvei til sjø.

Vann og avløp

Vannforsyning er planlagt via eksisterende privat vannledning i sjø, like utenfor planområdet. Dimensjon er Ø 40 – 50 mm.

Naustene skal ha felles kloakkpumpestasjon. Pumpeledningen er planlagt tilknyttet eksisterende privat Ø 63 mm pumpeledning, som ligger i sjø rett utenfor planområdet. Spillvannet pumpes deretter til kommunal kloakkpumpestasjon PA 270. Plassering av den private pumpestasjonen skjer i utarbeidelsen av en teknisk plan.

Slokkevann

Det er ikke planlagt kjørbare atkomst til naustene, og det er ikke planlagt bebyggelse for varig opphold. Det er derfor heller ikke lagt opp til brannvannsforsyning med brannkum inne på området. Eventuell brannvannsforsyning må skje via slangeutlegg fra brannkum 65766 i Sævikevegen, nord for planområdet. Lengde på slangeutlegg blir ca. 150 – 200 meter.

Trafikk

Sikkerhet

Kryss mot Salvøyvegen skal opparbeides i henhold til gjeldende krav.

Veien videre, som reguleres i forelagte planforslag som f_KV1, skal opparbeides i minimum 3,5 meters bredde. Bredden er et minimumskrav for fremkommelighet for brannbil og renovasjonsbil.

Det er vedlagt veiprofil for KV1 i planforslaget. Veiprofilen viser at det er en delstrekning på ca. 20 meter som er brattere enn anbefalingen på 1:8 i *Tilrettelegging for rednings- og slukkeinnstanser fra Haugaland brann og redning iks*. Det fremkommer ikke i anbefalingen om det gjelder for gjennomsnittet for en hel strekning, eller om alle deler av strekningen må være innenfor anbefalt stigning. Planforslaget er innenfor anbefalingen hvis det er gjennomsnittet av strekningen som er gjeldende. Haugaland brann og redning har ikke gitt uttale til planoppstart. Kommunalsjef teknisk regner med at en oppklaring på dette punktet vil komme i høringsperioden.

Gange, sykkel

Turvegene i området er planlagt til gange, og med fri ferdsel. Det vil ikke være tillatt å sette opp sperrer.

Parkering

Karmøy kommune stiller krav om 0,5 parkeringsplasser per naust. Det må etableres 4 parkeringsplasser på arealet avsatt til formålet.

Støyhåndtering

Det er ikke tiltak i planforslaget som krever tiltak mot støy.

Grunnforhold

Skrent i bakkant av naustene skal undersøkes og, ved behov, sikres mot steinsprang og lignende.

Det hevdes i en merknad at det er skråning langs KV1 som sklir ut. Dette er ikke dokumentert av merknadsgiver, og forslagstiller hevder dette ikke stemmer. Dersom dette kan dokumenteres, må det stilles krav til sikring av skråningen i forbindelse med utbedring av veien.

Annet

Det er et krav i byggesak på eiendom gnr/bnr 2/106 at kryss fra Salvøyvegen inn til eiendommen skal opparbeides. Det samme kravet vil være gjeldende for plan 2134. For kommunen er det likegyldig hvilken av partene som opparbeider krysset, om de går sammen om det eller hvordan de velger å løse dette. Krysset skal opparbeides; hvordan de løser det seg imellom er en privat sak mellom eier av gnr/bnr 2/106 og forslagstillerne til forelagte planforslag. Begge parter er avhengige av

opparbeidelsen for sitt tiltak.

Flere av merknadene som er kommet inn til planforslaget har nevnt veirett. Kommunalsjef teknisk vil gjøre det klart at veiretter er privatrettslige forhold, som ikke nødvendigvis legger føringer for hvor en vei planlegges i en detaljreguleringsplan. Likeledes, en regulert vei gir ikke nødvendigvis en rettighet til å få opparbeide den. Tillatelse til å gjøre tiltaket må innhentes fra grunneier, som kan si nei der det ikke foreligger private avtaler som sier noe annet.

Forhold som innebærer hvem har sagt hva eller gjort hva, hvem som tjener økonomisk på hvilke løsninger som velges osv. er ikke kommunens anliggende. Kommunen skal kun vurdere planforslaget som legges frem, de konsekvensene dette har for samfunnet (ikke enkeltpersoners økonomi eller lignende) og om dette tilfredsstiller de krav kommunen stiller til det planlagte tiltaket. Kommunen har forståelse for at det er private uenigheter mellom partene involvert i saken, men disse skal holdes utenfor kommunens vurderinger.

Samlet vurdering

Det fremlagte planforslaget har noen svakheter som kommunalsjef teknisk mener bør adresseres før det kan godkjennes.

Størrelsen på naustene er i strid med kommuneplanen, som forklart i saksfremlegget. Dersom kommunen ønsker å endre på tillatt nauststørrelse, kan dette gjøres i rulleringen av kommuneplanen. Å gjøre det i individuelle saker gir ikke den forutsigbarheten kommunens innbyggere har krav på. Kommunalsjef teknisk foreslår at størrelsen planbestemmelsene åpner for, endres i henhold til kommuneplanens bestemmelse, før planforslaget legges ut til offentlig ettersyn. Kommunalsjef teknisk foreslår at det åpnes for at det i stedet kan anlegges 7 naustboder på 10 kvm hver, separat fra naustene.

Det er noe usikkerhet knyttet til om stigningen på atkomstvei - KV1, og om den oppfyller anbefalingen for brannbiler. Veien må være fremkommelig for brannbiler, da den vil være eneste regulerte atkomst til boligeiendom 2/96, hvis planforslaget godkjennes. Planforslaget vil oversendes Haugaland brann og redning IKS i høringsperioden, og dette kan oppklares da.

Det er også usikkerhet knyttet til gjennomføringen av planforslaget. Mer konkret er det knyttet til utbedring av KV1, fra gangvei til atkomstvei. Utbedringen vil være avhengig av at grunneiere sier seg enig i tiltakene. Dette vil også gjelde for utbedring av krysset mot fylkesvegen. Slik det fremkommer av innsendte merknader fra naboer, er det ikke sannsynlig at dette vil skje. Dersom de private ikke kommer til en minnelig løsning, kan det bli en sak hvor forslagstiller må få samtykke fra kommunestyret til å foreta ekspropriasjon, jmf. Plan- og bygningsloven § 16 – 4. Hovedutvalg teknisk og miljø må vurdere om det er politisk vilje til å gi samtykke til ekspropriasjon i en slik sak, i og med at slik saken står nå, er det et aktuelt utfall av en eventuell godkjenning senere i planprosessen. Dette er ellers et punkt kommunalsjef teknisk ikke legger for mye vekt på, ettersom det ikke er en faglig vurdering.

Planforslaget følger ellers opp kommuneplanens hovedrammer.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

På bakgrunn av det som er sagt over, vil kommunalsjef teknisk derfor anbefale at hovedutvalg teknisk og miljø ved 1.gangsbehandling vedtar endringer i planforslaget i henhold til kommunalsjef teknisk sin vurdering, og at forslag til reguleringsplan, datert 15.03.22, deretter legges ut til offentlig ettersyn.

Aktuelle lover, forskrifter, avtaler m.m.

Plan- og bygningsloven

TEK17

Planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

Naturmangfoldsloven §§8 – 12

Kommuneplanens arealdel med bestemmelser, 2014 - 2023

Vedlegg:

Arealplankart

Planbestemmelser

Planbeskrivelse

Risiko-og-sarbarhetsvurdering

Situasjonsplan

Sjøområde

Avgrensing

Oppriss fra sjøen

3D Illustrasjon

Terrengsnitt veiprofil

Utforming kryss mot Salvøyvegen

VA-plan Skuteberg naust

Planskisse VA-anlegg

Stormflo og bølgepåvirkning Skuteberg

Fareområde 2.32 m

Merknadsvurdering

Uttalelse fra Rogaland fylkeskommune

Uttalelse fra Statsforvalteren i Rogaland

Uttalelse fra Statens vegvesen

Uttalelse fra Fiskeridirektoratet

Uttalelse fra Kystverket

Merknad fra Brit Synnøve Solsvik

Merknader fra Audny Bachmann

Merknader fra Aud Judith Tønnessen og Einar Tveit

Merknad fra John Arve Gunvaldsen

Tilleggsmerknad fra John Arve Gunvaldsen 20.07.21

Merknad fra Kristian Steinnes og Ann Heidi Hausbak

Merknad fra Fiskarlaget



Saksbehandler: Michael W. Kolbeinsen

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
049/22	Hovedutvalg teknisk og miljø	03.05.2022

Plan 2127 - vedtak klagesak - klage på planvedtak – Naturvernforbundet

forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø (HTM) finner ikke grunn til å ta klagen fra Naturvernforbundet til følge. Vedtak om detaljregulering for nye Veavågen barneskole plan id 2127, saksnr 20/4842 opprettholdes.

Saken oversendes til Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Saksutredning

Bakgrunn for saken

I kommunestyremøte den 15.11.2021 ble i sak nr. 21/48214 fattet vedtak om detaljregulering om nye Vea barneskole. Vedtaket er påklaget av Naturvernforbundet i Rogaland.

Klagen er mottatt innenfor fristen.

Klage på vedtak

Klagen og tillegg til klagen kan oppsummeres med følgende hovedpunkter:

- Naturvernforbundet i Rogaland (Naturvernforbundet) mener kommunestyrets planvedtak må ansees ugyldig som følge av saksbehandlingsfeil.
- Naturvernforbundet mener at planvedtaket bryter med naturmangfoldloven § 7 (prinsipper for offentlig beslutningstaking i §§ 8 til 12), og at det således har blitt gjort en saksbehandlingsfeil.
- Naturvernforbundet mener også at planvedtaket mest sannsynlig bryter med § 8, jamfør § 10, i forskrift om konsekvensutredninger, ved at det ikke har blitt foretatt en konsekvensutredning av planen.

Det vises for øvrig til klagen og tillegg til klagen i sin helhet.

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 Kommunal- og distriktsdepartementet, KDD). Klage på reguleringsvedtak skal etter kommunenes delegeringsvedtak forelegges kommunens utvalg for plansaker; Hovedutvalg teknisk og miljø (HTM). 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.

Nærmere om Naturvernforbundets påstand om at det foreligger brudd på naturmangfoldloven

Fra klagen:

I naturmangfoldloven § 8 slås det fast at kravet til kunnskapsgrunnlag om naturmangfold – som skal legges til grunn for offentlige beslutninger som vil berøre naturmangfoldet – «skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet» (jf. naturmangfoldloven § 7).

I dette tilfellet er det snakk om en fullstendig ødeleggelse av et område som i dag er natur (omtrent 30 dekar blir fullstendig ødelagt, i tillegg til et øvrig område som også vil bli sterkt påvirket). Det lokale naturmangfoldet vil derfor bli tilintetgjort innenfor en stor del av reguleringsplanens område, noe bl.a. notatet om masseberegning viser. Risikoen for skade på naturmangfoldet er derfor total for dette området, og kunnskapsgrunnlaget bør følgelig kunne si noe om hvilke naturverdier, selvsagt inkludert eventuelle rødlistede arter av planter og fugler som har tilhold der.

Man har pr. i dag svært lite kunnskap om hvilket naturmangfold som vil gå tapt hvis den aktuelle reguleringsplanen blir realisert. Kunnskapsgrunnlaget om naturmangfold som er lagt til grunn for vedtaket, er oppsummert i Norconsults naturverdirapport (datert 21. oktober 2020). I denne rapporten står det bl.a. at «tidspunkt på året gjorde det vanskelig å vurdere artsinventar nærmere, men gitt at områder er undersøkt tidligere er det ingenting som tyder på at det her skal være rødlistearter», og videre at «planområdet har til tross for et relativt begrenset areal en relativt variert natur som i sin tur gir grunnlag for stor grad av biologisk mangfold lokalt.»

Befaringen som Norconsults rapport refererer til, ble foretatt den 29. september 2020, altså for seint på året med tanke på å registrere eventuelle rødlistede planter og hekkefugler. I rapporten henvises det for øvrig til at området også har vært befart i forbindelse med en tidligere planprosess (men ikke noe mer konkret om funn som ble gjort i denne undersøkelsen), samt til registreringer av arter fra Artsobservasjoner som publikum har gjort innenfor et større geografisk område, det vil si med for dårlig geografisk oppløsning/presisjon i forhold til den aktuelle planen.

Det fremkommer uansett klart at undersøkelsen av naturmangfoldet (herunder artsmangfoldet) er mangelfull – noe som det altså heller ikke legges skjul på i Norconsults naturverdirapport. Spørsmålet blir da om dette mangelfulle kunnskapsgrunnlaget likevel bør anses for å være «godt nok» – for å si det slik.

Et tydelig hint om at så ikke er tilfelle, får vi om vi sjekker Artsobservasjoner. Her kommer det frem at vestlandsvikke (nær truet) ble registrert innenfor det aktuelle planområdet den 4. juli 2021. I Artsobservasjoner har arten i Karmøy kommune kun blitt registrert på et fåtall lokaliteter. Dette funnet er i seg selv ikke noe bevis på at det finnes flere rødlistede arter i det aktuelle planområdet, men det viser i hvert fall at Norconsults påstand om at det ikke er noe som tyder på at det skal finnes rødlistede arter i området, ikke stemmer – og funnet bekrefter ikke minst at kunnskapsgrunnlaget som planvedtaket hviler på, faktisk har vært mangelfullt (til tross for at det er på det rene at det er lite kunnskap om naturverdiene i området). At man i denne saken i svært liten grad vet hvilke naturverdier man kommer til å ødelegge, må etter vår mening få konsekvenser for planens gyldighet.

Når det gjelder kunnskapsgrunnlaget, etterlyser Naturvernforbundet for øvrig også en begrunnelse av hvorfor det ikke har blitt foretatt en konsekvensutredning av det planlagte tiltaket.

Kommunens merknad:

Spørsmålet er om kunnskapsgrunnlaget om naturmangfold står i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet» (jf. naturmangfoldloven § 7).

Begrunnelse for hvorfor det ikke har blitt foretatt en konsekvensutredning står på side 4, kap. 1 i Planbeskrivelsen som fulgte saken. Overskriften på underkapittelet heter «Krav om konsekvensutredning?». Vi viser derfor til denne begrunnelsen, men utdrag fra dette kapittelet sier:

«Kommunen engasjerte Norconsult til å utarbeide en rapport vedrørende naturverdier. For Detaljregulering for Nye Veavågen barneskole – gnr. 4/12 mfl. Plan 2127 vurderingene som fremkommer av denne rapporten, legges det til grunn at det foreligger godkjente reguleringsplaner som omhandler hele det aktuelle området; en områdeplan for Krokhaug og Siljeberg vedtatt i 2013 (plan 2055) og en detaljreguleringsplan vedtatt i 2016 (plan 2070). I forbindelse med begge reguleringsplanene, er områdets naturverdier vurdert. Planen fra 2013 har vært klagebehandlet av Statsforvalteren (Fylkesmannen), blant annet med påstand om manglende konsekvensvurdering av naturmangfold og hensyn til rødlistearter. Klagen ble ikke tatt til følge.»

Slike klageavgjørelser gjelder i 10 år, og av den grunn – også gitt at det allerede er eksisterende, godkjente reguleringsplaner (områdereguleringsplan og detaljreguleringsplan) som også er under 10 år gammel, anså kommunen at grunnlaget om krav til ytterligere undersøkelser ikke forelå.

Befaringen fra Norconsult var således først og fremst myntet på om det kunne viktig naturtype (kalkrik grunn innsjø) og styvet trær (truet naturtype) innenfor området, da dette ville krevd konsekvensutredning. Disse teamene var ikke vurdert da tidligere planarbeid ble behandlet.

Kommunens vurdering har derfor basert seg på at området flere ganger har vært vurdert og sjekket av kommunens naturforvalter og andre konsulenter med kompetanse. Det måtte antas at det var mindre sannsynlig å avdekke nye arter av betydning i området ved senere undersøkelser og det dermed er unødvendig med en helt ny konsekvensutredning. Ut fra en rimelighetsvurdering mener kommunen at kunnskapsgrunnlaget i dette tilfellet må være tilstrekkelig ivaretatt.

Norconsults rapport dekker nytt skoleområde (gnr. 4/12, 4/13 og 3/4399. Vestlandsvikke er funnet nord for selve skoleområdet, og berører dermed infrastruktur til ny skole (vei, fortau). Også dette området er planavklart til utbygging.

- Om Vestlandsvikke:

Veileder for Naturmangfold (T1514), kap. 6, side 22-23 sier blant annet:

«Kravet til kunnskapsgrunnlaget vil, både når det gjelder vitenskapelig og erfaringsbasert kunnskap, som hovedregel være oppfylt dersom forvaltningsmyndigheten tar i bruk kunnskap som allerede finnes og som er tilgjengelig. Vitenskapelig kunnskap skal være objektiv og den skal være etterprøvbart. Den kan være basert på konkrete funn eller observasjoner, men den kan også ha karakter av mer alminnelig kunnskap om blant annet biologi, økologi, fysikk eller kjemi. Dette gjelder primært eksisterende og allerede tilgjengelig kunnskap som er utarbeidet om naturmangfoldet, for eksempel i Naturbasen, Artskart eller Skog og Landskap sine kart over Miljøregistreringer i Skog (MiS).» (...) «Vurderingene av hva som er et «rimelig forhold» vil i praksis kunne få størst betydning ved spørsmålet om innhenting av ny kunnskap. Da skal det foretas en avveining mellom størrelsen på kostnadene ved å skaffe fram kunnskap og sakens karakter og mulig miljøpåvirkning. Innhenting av mer og ny kunnskap vil særlig være aktuelt i oppstartsfasen av en sak der man har lite eller ingen kunnskap om naturmangfoldet og tiltakets effekter på naturen i det aktuelle området. Når en sak er i slutfasen, vil det normalt ikke være rimelig å be om mer kunnskap, men vurdere saken slik den står ut fra eksisterende og tilgjengelig kunnskap.»

Ved oppstart av planarbeidet, og da planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i juni 2021, visste derfor kommunen ikke om registreringen av Vestlandsvikke. Det blir etter rådmannens vurdering helt urimelig å måtte utsette en utbygging av kommunal skole på arealer som i både overordnet arealplan og i gjeldende reguleringsplaner var avsatt til byggeformål.

Her må også ses hen på selve funnet; Vestlandsvikke. Funnstedet er i eksisterende sti mellom Krokhaugen og Stølshaugvegen, der ny vei- og fortauadkomst skal legges til ny skole. Deler av funnområdet avmerket i kart, er vest for ny vei, men presisjonsnivået lagt inn i artsdatabanken er 27 meter, og kan derfor også berøre eller ikke berøre ny vei.

Ekspertenes vurdering fra Norsk rødliste 2021 om Vestlandsvikke (fra Artsdatabanken):

*«Vestlandsvikke *Vicia orobus* er en flerårig urt med krypende jordstengel og klonal vekst, og med frøreproduksjon. Frøene spres trolig nokså passivt. Generasjonstida er satt til 10 år, dvs. en vurderingsperiode på 30 år. Arten er knyttet til åpen skog, skogkanter og beite- og heisamfunn, ofte på nokså basefattig grunn. Den har hatt en stor utbredelse i kyststrøk fra VA Audnedal og Lyngdal til MR Ulstein (Fægri 1960), og har fortsatt samme hovedutbredelse i funn etter 2000, men med en svært markert uttynning. Forekomstareal registrert etter 1980 utgjør omtrent 60 % av tidligere kjent areal, noe som antyder en markert tilbakegang, og funnfrekvensen (av herbariebelegg) mellom 1995 og 2015 er på bare 5,6% (mot normalt 18,4 %). Kjent forekomstareal er på 436 km² (antatt 400-600 km², beregnet 460 km²). Gjengroing av skog og kulturlandskap pga. opphør av både beite og lyngbrenning antas å være hovedårsak til tilbakegangen sammen med skogplanting. Tilbakegangen i populasjonsstørrelse i foregående vurderingsperiode (1990-2020) ligger trolig mellom 10 til 20 % (beregnet 17%). Vestlandsvikke er begrenset til Vest-Europa fra Nord-Spania til Danmark og Norge. Forekomstene på Vestlandet utgjør artens nordgrense. Vestlandsvikke vurderes som nær truet (NT) ut fra A- og B-kriteriene. Ut fra A-kriteriet vurderes den på grunn av en populasjonstilbakegang på over 15 % i foregående vurderingsperiode, bygd på bestandsindeks og redusert forekomstareal og habitatkvalitet. Ut fra B-kriteriet vurderes den på grunn av et nokså lite forekomstareal, i kombinasjon med pågående nedgang i forekomstareal, antall delpopulasjoner, kvalitet og areal på artens habitat og sikkert også individtall.»*

Det er relativt mange funn av Vestlandsvikke i Karmøy kommune (mer enn 30 funn). Som det står over, er tilbakegangen delvis på grunn av gjengroing. Dette er ganske sikkert også tilfelle på Veia, da området tidligere var beitemark, men nå boligstrøk med gjengroingsarealer mellom. Selv om området ikke skulle bli bygget ut er det derfor trolig at området vil gro igjen og dermed en viss fare for at arten utgår i området uansett. Dagens sti sørger for en lysning, som også vil bli bevart ved bygging av adkomstvei/fortau til skole. Det kan tas hensyn til jordmassene ved utbygging, og det kan forsøkes å ivareta forekomsten i veikanten ved utbygging.

Kategorien «NT» er neste beste kategori, etter «Livskraftig». Gitt at Vestlandet utgjør artens nordgrense i Europa, og at Karmøy ligger sentralt i artens utbredelse på Vestlandet (med mange registreringer innenfor kommunen), vurderes utbyggingen på Veia som ikke kritisk for arten, heller ikke kritisk for forekomst i Karmøy kommune.

Mange av de allerede registrerte funnene ligger dessuten i LNF-arealer i kommunen, mens funnet her ligger i et utbyggingsområde.

Brudd på naturmangfoldloven (NML) § 7

Fra klagen:

I NML § 7 står det at «prinsippene i §§ 8 til 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av

offentlig myndighet», og at denne vurderingen «skal fremgå av beslutningen»; i dette tilfellet da fremgå av selve planvedtaket. I dette tilfellet er det kommunestyret i Karmøy som har fattet beslutningen, og som derfor også skal gjøre vurderingene etter NML §§ 8 til 12.

Den aktuelle reguleringsplanen ble vedtatt av kommunestyret i Karmøy den 15. november 2021, med 40 mot 4 stemmer – der mindretallet (bestående av representanter fra MDG, SV og Karmøylista) stemte for følgende forslag:

«Etablering av Nye Vea Barneskole på tomten som omfattes av denne reguleringsplanen forutsetter en uakseptabel nedbygging av våtmark. Saken sendes tilbake til administrasjonen som bes om å foreta en ny og oppdatert utredning av ulike tomtealternativer for etableringen av nye Vea barneskole, inklusiv gjenbruk av eksisterende skoletomt.»

Det fremkommer ikke av selve saksutredningen at prinsippene i NML §§ 8 til 12 har blitt lagt til grunn for vedtaket, men «det vises til vurdering av naturmangfold etter naturmangfoldloven §§ 8–12 i vedlagte planbeskrivelse». Naturvernforbundet mener at de som behandler klagen må vurdere hvorvidt det her er tilstrekkelig at kommunestyret henviser til planbeskrivelsen, eller om prinsippene i NML §§ 8 til 12 skal være en del av selve saksutredningen. Naturvernforbundet er av den oppfatning vurderingene etter NML skal fremkomme av selve saksutredningen som følger vedtaket i kommunestyret.

I Sivilombudets uttalelse til sak 2018/1219 («Manglende vurdering av naturmangfoldloven i plansak») 3 henvises det til en uttalelse fra Miljøverndepartementet av 6. oktober 2011, om hvordan saker som omhandler plan- og bygningsloven og naturmangfoldloven skal behandles (publisert i Planjuss 1/2012 side 4). Sivilombudet siterer her bl.a. følgende fra Miljøverndepartementets uttalelse (vår understreking):

«For å sikre mest mulig ensartet forvaltning i tråd med prinsippene, kreves det i § 7 i naturmangfoldloven at vurderingen og vektleggingen av prinsippene skal framgå av beslutningen. Det innebærer en plikt til å synliggjøre hvordan prinsippene er vurdert i den enkelte sak, i hvilken grad de er relevante, og hvilken vekt de er tillagt. Dersom planvedtaket berører naturtyper som er truet eller nær truet på Norsk rødliste for naturtyper 2011, verdifulle naturtyper Norge har et særlig ansvar for, truete eller nær truete arter på Norsk Rødliste for arter 2010 eller verdifulle arter Norge har et særlig ansvar for, skal prinsippene i §§ 8-12 tillegges større vekt.»

Sivilombudet skriver videre (vår understreking):

«Kravet i naturmangfoldloven § 7 innebærer altså ikke bare at det skal fremgå at de aktuelle prinsippene er vurdert, men også hvilken vekt disse skal ha. Det fremgår av Ot.prp. nr. 52 (2008-2009) side 378 at det vil «følge av alminnelige lovtolkningsprinsipper hvilken konkret betydning prinsippene vil ha i den enkelte sak.»

Som nevnt har det altså innenfor planområdet blitt funnet en rødlistet art (vestlandsvikke), og prinsippene i §§ 8–12 skal derfor tillegges større vekt enn hvis tiltaket ikke hadde berørt rødlistede arter, naturtyper eller annen særlig verdifull natur. Ser vi nærmere på planbeskrivelsen, er det liten tvil om at prinsippene i NML §§ 8 til 12 ikke har blitt vurdert slik lovens hensikt har vært. NML § 8 omhandler kunnskapsgrunnlaget. I planbeskrivelsen (side 49–50) refereres det til en uttalelse fra Cowi fra 2016 (ingen nærmere referanse for uttalelsen er gitt) og fra naturverdirapporten fra Norconsult (2020), som begge gjelder en generell vurdering av verdien av det biologiske mangfoldet innenfor planområdet. Det er for øvrig slik at de to utdragene fra Cowi og Norconsult ikke virker å være helt entydige om hvor verdifullt planområdet er for det biologiske mangfoldet. Med bakgrunn i de to uttalelsene mener Karmøy kommune at kunnskapsgrunnlaget for naturverdier og konsekvensene av tiltaket anses som godt.

Naturvernforbundet mener at begrunnelsen for å anse kunnskapsgrunnlaget for godt ikke holder mål, siden det her ikke vises til en skikkelig og oppdatert undersøkelse av området. Det er også på det rene at det nå «tilfeldigvis» (altså ikke som del av en utredning av området) har blitt registrert en rødlistet art innenfor planområdet. Ergo kan ikke kunnskapsgrunnlaget anses som godt eller tilstrekkelig. Siden det åpenbart her er en viss usikkerhet knyttet til kvaliteten av kunnskapsgrunnlaget i denne saken, vil også NML § 9 (føre-var-prinsippet) komme til anvendelse. I Klima- og miljødepartementets veileder til naturmangfoldloven kapittel II4 (side 64) står det at «Føre-var-prinsippet får bare anvendelse når det ikke foreligger tilstrekkelig kunnskap om naturmangfold og/eller virkningene på naturmangfold». I planbeskrivelsen står det simpelthen bare følgende: «I og med at kunnskapsgrunnlaget, jf. § 8 ansees som godt, anvendes ikke føre-var-prinsippet i § 9 i denne planen.»

Vedtaket oppfyller etter vår mening verken NML § 8 eller § 9. Når det gjelder NML § 10 (økosystemtilnærming og samlet belastning) vises det i planbeskrivelsen ikke til samlet belastning av det aktuelle tiltaket og andre tiltak/inngrep som er planlagt i nærheten. I kommuneplanens arealdel er det eksempelvis satt av områder til boligbygging sør for vedtatt reguleringsplan. I planvedtaket er det eksempelvis ingen vurdering av samlede konsekvenser for natur av den aktuelle reguleringsplanen og av fremtidig boligutbygging sør for reguleringsplanen, og vedtaket oppfyller derfor heller ikke NML § 10.

I planbeskrivelsen (side 50) hevder Karmøy kommune at NML § 11 og § 12 er oppfylt gjennom følgende sitat fra Norconsult: «Dersom det blir bygget skole i området og det er ønskelig med skog på høydedragene, bør de store grantrærne fjernes, både fordi granen ikke hører naturlig hjemme her, men også fordi de store trærne utgjør en fare ved vindfall. Reetablering av skog bør skje med stedegne arter. Dersom det er mulig bør man benytte åpne dreneringssystem for overflatevann. I nedre del av planområdet kan det vurderes å etablere regnbed og våtmarkskvaliteter for å opprettholde slike kvaliteter dersom våtmark i øst forsvinner.»

Det har ikke vært noen reell alternativvurdering av skolens plassering, og NML § 12 kan derfor ikke sies å være oppfylt i det aktuelle planvedtaket. Hvis kommunen faktisk hadde gjort en reell vurdering etter § 12, skulle dette ha fremkommet på en tydelig måte, og ikke som et sitat fra en rapport fra konsulenten. Det er jo kommunen – de som fatter vedtaket – som skal anvende NML § 12, og ikke konsulenten. Når det gjelder NML § 12 ønsker vi også å fremheve en annen åpenbar mangel ved det aktuelle vedtaket. Dagens skoletomt på Veia (der dagens skole ligger) synes ikke å ha blitt vurdert som et alternativ for ny skole på Veia. Ei heller fremkommer det av vedtaket andre alternative plasseringer av ny skole. I den forbindelse henviser vi til et vedtak som Fylkesmannen i Oslo og Akershus fattet den 4. januar 2016 (se vedlegg 1). Her fant fylkesmannen at den aktuelle reguleringsplanen var ugyldig siden Nesodden kommune ikke hadde foretatt en samlet vurdering etter naturmangfoldloven § 12 i forbindelse med vedtaket av reguleringsplanen. Fylkesmannen uttalte i den forbindelse bl.a. følgende (vår understreking): «Spørsmålet er derfor om kommunen har foretatt en vurdering i samsvar med prinsippet i nml. § 12. Fylkesmannen må i klagesaken ta utgangspunkt i de beskrivelsene og vurderingene av alternativlokalisering som fremgår av vedtaket. Dersom det ikke fremgår hvilke alternativer som er vurdert i saken, hva konsekvensene er for naturmangfoldet for disse alternativene samt om et slikt alternativ etter kommunens syn gir en like god eller tilnærmet like god samfunnsmessig løsning, vil saken fremstå som mangelfullt utredet.» Her er det grunn til å minne om mindretallets syn da kommunestyret i Karmøy fattet sitt vedtak den 15. november 2021 (vår understreking): «Etablering av Nye Veia Barneskole på tomten som omfattes av denne reguleringsplanen forutsetter en uakseptabel nedbygging av våtmark. Saken sendes tilbake til administrasjonen som bes om å foreta en ny og oppdatert utredning av ulike tomtealternativer for etableringen av nye Veia barneskole, inklusiv gjenbruk av eksisterende skoletomt.» Mindretallet påpeker her det åpenbare; det har ikke vært foretatt en skikkelig utredning av alternativer for skoletomt på Veia, noe som selvsagt er første bud i denne type plansaker, der naturmangfold står i fare for å bli ødelagt (jf. f.eks. figur 1.1 (side 76) i Veileder til naturmangfoldloven kapittel II – se fotnote 4 på forrige side i denne klagen).

NML §§ 8 til 12 skal sikre at beslutningstakere fatter et opplyst vedtak som gjør minst mulig skade for naturen. Dette er åpenbart at i dette tilfellet har ikke naturmangfoldloven blitt brukt etter hensikten: For det første har det ikke blitt foretatt en reell alternativvurdering, slik som f.eks. bruk av dagens skoletomt, blitt vurdert i den aktuelle saken (jf. NML § 12). For et andre er ikke kunnskapsgrunnlaget (jf. NML § 8) godt nok – noe som også gjør det svært vanskelig å oppfylle NML §§ 9 og 10. Uten et skikkelig kunnskapsgrunnlag faller det hele sammen, og det blir svært vanskelig – for ikke å si umulig – å kunne fatte et vedtak som oppfyller NML § 7 (jf. §§ 8–12).

Kommunens merknad:

I saksfremlegget står det – under overskrift «Naturmangfold»: «Området er per i dag regulert til boligområde. Dette vil føre til svært omfattende naturinngrep. En reguleringsendring til skoletomt vil trolig føre til mindre inngrep, da store deler av tomten kan brukes som skolegård med tilrettelagte naturområder, samt at deler av området er avsatt til friområder og vegetasjonsskjerm. Dette vil føre til mindre negativ konsekvens for naturmangfoldet enn ved utbygging av boliger etter dagens gjeldende plan. Det anlegges en dam i friområdet sørvest for skoletomt (FRI2-3) som erstatning for at eksisterende tjern i nordøst fjernes. Det er etter offentlig ettersyn satt mer detaljerte plankrav til kompetanse for prosjektering og utforming av dammen.

Før igangsetting av områder til offentlige formål (veier, fortau, skoleområde mv.), skal det foreligge en faglig kartlegging av fremmedarter (planter) med tiltaksplan for å unngå uheldig spredning av disse. I løpet av høringsprosessen er det blitt gjort oppmerksom på at arten parkslirekne finnes øst på ny skoletomt. Denne krever omfattende tiltak for å få fjernet. Kunnskapen om naturverdier i området vurderes til å være god. Utbygging av skole vil gi negative konsekvenser for naturmangfoldet, men disse vurderes til å være mindre enn ved utbygging ut fra dagens gjeldende reguleringsplan. Det vises til vurdering av naturmangfold etter naturmangfoldloven §§ 8-12 i vedlagte planbeskrivelse.»

I saksfremlegget er det lagt vekt på det som administrasjonen har ment er viktig å få frem med tanke på naturmangfold og vurderingene etter naturmangfoldloven. Det synes unødvendig at samme tekst skal måtte stå både i saksfremlegg og i planbeskrivelsen. Begge dokumentene følger saken til politisk behandling. For vurderingene etter naturmangfoldloven §§ 8-12, vises det til planbeskrivelsen. Vi gjør oppmerksom på at kommunen ikke var kjent med funn av nær truet art Vestlandsvikke underveis i planarbeidet, heller ikke i slutfasen og ved tidspunkt for planvedtak. For vurdering av Vestlandsvikke, se merknad over.

Forskrift om konsekvensutredninger § 10

Fra klagen:

Forskrift om konsekvensutredninger § 10 omhandler kriterier for vurdering av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, og følgelig skal konsekvensutredes, jf. § 8 i forskrift om konsekvensutredninger. Det er flere momenter ved den aktuelle reguleringsplanen som bør tilsi at det burde vært foretatt en konsekvensutredning. Vi nevner blant annet fare for flom, fare for skred, betydelige klimagassutslipp, og hensynet til truede arter. Jamfør her departementets veileder til § 10 i forskrift om konsekvensutredninger.

Faren for flom kan begrunnes med at en betydelig del av planlagt byggeområde i dag er myr/våtmark, noe som jo betyr at det aktuelle området mottar mye overvann fra omgivelsene. Den aktuelle planen legger opp til å fjerne et stort område med myr/våtmark, noe som kan medføre flomfare både for aktuelt byggeområde, men også nedstrøms aktuelt byggeområde. Fare for ras kan begrunnes med at det ikke i tilstrekkelig grad har blitt foretatt grunnundersøkelser i de områdene av

planlagt byggeområde der det kan være fare for kvikkleire. En realisering av planen vil utvilsomt medføre svært store klimagassutslipp, tatt i betraktning at man her skal fjerne store mengder myr/våtmark, og erstatte dette med stein. Såpass store klimagassutslipp burde også tilsi at det blir utarbeidet en konsekvensutredning.

Det har tidligere blant annet blitt observert storspove i tilknytning til det aktuelle planområdet. Storspove er på ny rødliste kategorisert som sterkt truet. I tillegg har det altså ikke vært noen skikkelig kartlegging av artsmangfoldet (f.eks. planter og fugler) i det aktuelle området, slik at det kan også godt hende at det finnes andre truede arter som man ikke kjenner til, innenfor det aktuelle planområdet. Fare for flom og skred, store klimagassutslipp i anleggsfasen, og fare for negative konsekvenser for truede arter, er alle relevante argumenter for at det burde vært foretatt en konsekvensutredning av den aktuelle reguleringsplanen.

Kommunens merknad:

Vurdering av krav til konsekvensutredning er begrunnet i planbeskrivelsen, og både Statsforvalteren og Rogaland fylkeskommune har ikke fremmet innsigelse til dette. Området ligger terrengmessig høyt oppe, med et svært lite nedslagsfelt. De fleste områdene rundt drenerer derfor ikke gjennom skoleområdet. Myrområdet er ikke spesielt dypt, og skyldes en gjengrodd veite der det tidligere var dyrka mark. Det er gjort flom- og overvannsberegninger for hele nedslagsfeltet som berører skoleområdet (renner gjennom) av Norconsult, med beregninger av nødvendig fordrøyning av flomvann inne på skoletomta for å fordrøye for 200- års nedbør.

Kommunen kan derfor ikke se at flom, og dermed ras, skulle tilsi å være et problem i området. Flomfare på skoleområdet er heller ikke avmerket i NVEs kartgrunnlag. Norconsult har som faginstans, vært engasjert for å gjøre undersøkelser av grunnen med tanke på masseutskiftning og funn av ustabil grunn. Kommunen har lagt denne rapporten til grunn for planarbeidet.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

De ulike klagepunktene er gjennomgått over. Klagen bringer ingen nye momenter i saken. Den samlede vurderingen i saksfremlegget ved sluttbehandling opprettholdes og kommunalsjef teknisk anbefaler at klagen på plan 2127 sak 20/4842 ikke tas til følge.

Vedlegg:

Klage fra Naturvernforbundet i Rogaland

2127 - Sluttbehandling - Nye Veavågen barneskole - detaljregulering - 4/12 mfl

Oversiktskart

Gjeldende reguleringsplaner - utsnitt

Datarapport Geotekniske undersøkelser - Norconsult

Naturverdier ny skole Veia - Norconsult

Plankart - plan 2127

Plan 2127 - Planbeskrivelse

Overvannshåndtering - Norconsult

Flomvurdering - Norconsult

**Saksbehandler:** Michael W. Kolbeinsen**Kommunedirektør/rådmann:** Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
050/22	Hovedutvalg teknisk og miljø	03.05.2022

Plan 2127 - vedtak klagesak - klage på planvedtak - C. Didriksen

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Hovedutvalg teknisk og Miljø (HTM) viser til kommunalsjef teknisk sin saksforberedelse på godkjenning av reguleringsplan for Nye Veavågen barneskole, sak 20/4842, plan-ID 2127. HTM finner at klagen fra Connie Didriksen datert 27.12.21 ikke inneholder momenter som gir grunn for å ta klagen til følge.
2. Saken oversendes til Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling jf. plan- og bygningslovens § 1-9.
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.

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 Kommunal- og distriktsdepartementet, KDD). Klage på reguleringsvedtak skal etter kommunenes delegeringsvedtak forelegges kommunens utvalg for plansaker; Hovedutvalg teknisk og miljø (HTM). 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.

Saksbehandlers merknader til klagen – punkt for punkt

1. Jeg har bedt om utsatt klagefrist, se legeattest til foreløpig 1. februar 2022. Legeattesten er ikke konfidensiell og legges ved saken. Kommunen ga meg utsettelse fra 24. des. til 31. des. Det er altfor kort frist. Det vil si at jeg som nabo til ny skolen og med 200 m felles grense, ikke får uttale og klagerett slik plan og bygningslovens § 5-1 sier. Jeg har betennelse i øyet. Min uttalelse blir mye etter hukommelsen siden jeg leser dårlig mer enn en side. Jeg vil supplere med mer nøyaktige opplysninger når jeg ser bedre.

Kommunens merknad:

Connie Didriksen ble gitt en uke utsatt klagefrist. Hun har tidligere uttalt seg både til oppstart

av reguleringsplanarbeidet (to merknader) og ved offentlig ettersyn (2 merknader). Hun har dessuten kommet med en rekke skriftlige og muntlige henvendelser til saksbehandler gjennom hele planprosessen. Disse har blitt svart opp fortløpende. Etter at planvedtaket ble sendt ut, har hun skrevet flere skriftlige tilbakemeldinger til kommunen. Hun skal derfor være godt kjent med innholdet i reguleringsplanen. Kommunen har innenfor klagefristen mottatt en syv siders klage fra Didriksen. Vi mener hennes klagerett etter forvaltningsloven er tilstrekkelig ivaretatt.

2. I Karmøys nylig vedtatt kommuneplan, samfunnsdelen, vektlegges at planer skal styres mot FNs bærekraftsmål. De vektlegger bl.a. at i byer og tettsteder må det være større sentrale friområder § 11.7. Natur og kultur vektlegges også. Veavågens mye brukte sentrale fri og opplevelsesområde blir ødelagt av ny skole, asfaltert og sprengt bort, kunstige leker og matter plassert og frukttrær plantet, bekk, myr, tjern, fjernes. Verken fugler eller rådyr vil være her enda kommunestyret vedtok å følge barnas ønske om bevaring og FNs bærekraftsmål. Norge er og med i det grønt skifte om bevaring av natur og miljø. Målene om å følge FNs bærekraftsmål, ta vare på natur, kultur og miljø følges ikke i skoleplan 2127.

Kommunens merknad:

Samfunnsdelen er ikke vedtatt ennå. Dessuten vil arealføringene måtte avspeiles i ny arealdel til kommuneplanen som ennå ikke er revidert. Området er avsatt til utbyggingsformål både i kommuneplanens arealdel, i områdereguleringsplan og i detaljreguleringsplan. Samlet areal med grønne formål (uteopphold, vegetasjonsskjerm og friarealer) økes i plan 2127 i forhold til foregående reguleringsplaner for området.

3. I 2021 er verden blitt klar over hvor viktig et grønt skifte er for at vi skal kunne bo på jorden. Dette er barn opptatt av. Det gjelder deres framtid. Da kan ikke jord, myr, bekk, tjern, historie, natur og kultur fjernes og mye asfalteres av kommunen på den nye skoletomten.

Kommunens merknad:

Det vises til at området er avsatt til utbyggingsformål i overordnet planverk og i foregående reguleringsplaner.

4. Når skoleområdet endres fra bolig til offentlig formål i kommuneplan og andre planer, og plan 2127 får stor virkning på miljø, natur og kultur, må den konsekvensutredes.

Kommunens merknad:

Forskrift om konsekvensutredning setter ikke automatisk krav til konsekvensutredning ved ny-regulering, eller regulering til andre formål. Ved oppstart vurderte kommunen at siden området allerede var regulert til byggeformål i tidligere reguleringsplan, yngre enn 10 år, var det ikke behov for enda en ny konsekvensutredning. Kommunen vurderte imidlertid å få konsekvensutredet på visse naturtyper som ikke var definert da foregående reguleringsplan ble utarbeidet. Disse naturtypene (styva trær og kalkrik grunn innsjø) ble ikke påvist innenfor planområdet og dermed ble ny konsekvensutredning ansett unødvendig.

5. Skoletomten må utredes etter ny kommuneplan, skolelov og planverk og skolens kommende pedagogiske behov. Det er ikke gjort. Planen må og vurderes etter vegloven, naboloven, landbruk, naturmangfoldloven, kulturminneloven, skoleloven, helselover, forurensningsloven og diverse andre lover og forskrifter. Læreplanen har forskrifts status og betraktes da som lov. Ny skolelov har vært på høring, er kjent og vil i begynnelsen av 2022 bli vedtatt. Når det bygges ny skole, må den planlegges etter ny kommuneplan, lov og nytt planverk for skolen. Loven bestemmer at i nye skoler skal hvert barns lekeareal være 50 m². Dette arealkravet tilfredsstiller ikke Veavågen nye skole. I lov og planverk vektlegges barns forskning, samhandling, oppdagelse og medbestemmelse. Det tas ikke hensyn i planen.

Kommunens merknad:

En planprosess etter plan- og bygningsloven med krav om medvirkning og høring, er nettopp for å kunne vurdere planen opp mot ulike interesser. Planprosessen er gjennomført på vanlig måte, og har ikke blitt møtt med innsigelser fra overordnet myndigheter. Anbefaling til nye krav for uteoppholdsareal for skole er 30 m² per elev, men det åpnes også for mindre areal dersom det er tilgrensende friareal som kan benyttes. I planforslaget til nye Veavågen skole er det derfor satt krav om minimum 30 m² per elev, samtidig som det også er tilgrensende friareal (vegetasjonsskjerm, friområder og uteopphold, UTE1).

6. Planen tar ikke hensyn til at området er brukt til barns frie lek i naturlige omgivelser i og utenom skoletiden. Når barn fratas det naturlige lekeområdet og oppdagelsesområdet ved skolen og her, har de krav på tilsvarende areal. Det får de ikke.

Kommunens merknad:

Kommunen har ikke mottatt signaler fra andre enn klager på at området blir ødelagt for dagens bruk av barn og unge. Den søndre delen av bambiskogen blir brukt som turmål for barnehage og skoleklasser. Denne delen av skogen blir bevart. For øvrig er det ikke gitt innspill på annen bruk.

Skoleledelse, FAU og elevrådet ved barneskolen er hørt gjennom egne møter underveis i planprosessen. Heller ikke bygdeutvalget, eller andre, har hatt innvendinger mot planforslaget slik det er utformet. Det er ikke registrert barnetråkk-bruk av området som avsettes til ny skole.

7. Jeg har tidligere klaget på at administrasjonen ikke fulgte kommunestyrets vedtak om å planlegge 25 mål til skole og bruke Munkejordvegen til adkomstveg. Skrev også at planforslaget til administrasjon var og en plan til boligutbygging og det var ikke vedtatt.

"Skoleplanen" på 85 mål ble vedtatt med omfattende planbestemmelser i vedlegg. Disse planbestemmelsene er ikke med i varsel til offentlig ettersyn. I vedtak står at vedlegget gjelder. Vedlegget var ikke i kommunestyrets vedtak til skole 25.5.2020. Jeg ser ikke hvor alt i vedlegget er behandlet. Planen er på ca 1 000 s. Det er ikke lett å få oversikt særlig når administrasjonen sier en ting og vedtar noe annet, eller når kart og reguleringsbestemmelser er ulike.

Bestemmelsene og vedtak for skoletomt på 85 mål omfatter områder langt utenfor avsatte skoleområdet på 25 mål og mye mer enn infrastruktur. Friområdene i skoletomten mister verdi. Aage Steen Holm har sagt mange ganger at min eiendom og mine rettigheter ikke blir berørt. Så blir de det i høyeste grad. Kommunen feilinformerer. Forandringer på min eiendom og på min veg har ingenting med skole og infrastruktur å gjøre og begrunnes ikke.

Kommunestyret vedtok å utrede tomt for skole, ikke boligområder ca. 300 m fra skolen i sørvest og i nord øst, reduksjon av veg, øking av grøntområde på 4/10 uten å ha kontaktet RA, Kulturarv og meg.

Kommunens merknad:

Kommunestyret vedtok at kommunens administrasjon skulle igangsette en regulering for ny skole inklusiv infrastruktur. Kommunens administrasjon står fritt til å vurdere hvor stort behov det er å inkludere i planområdet. Dersom kommunestyret hadde vært uenig i planforslaget som administrasjonen la fram, ville HTM ikke lagt ut planen til offentlig ettersyn, eller kommunestyret hadde valgt å ikke vedta planen. Klagers eiendom, gbnr. 4/10, er ikke en del av planen for Nye Veavågen skole. Klager påstår at hun eier Munkajordsvegen vestover fra hennes eiendom i retning dagens skole. Eierskapet til selve veien er ikke avklart.

8. Kommunen har flyttet grøntområdet hos meg på 4/10 mot FM i Agders vedtak og presisering av at innmark ikke kan benyttes til ferdsel uten at det er frost i bakken(Fril-) Riksantikvaren ga beskjed om at hele gbnr.4/10 skulle bevares, se brev fra RA. Tun og hage kan uvedkommende

ikke ferdes i.

Kommunens merknad:

Gnr. 4/10 er ikke omregulert og ikke innenfor planområdet for plan 2127.

9. I tilsendte saksdokumenter var ikke skisse for ny skole med. Steen Holm sier at det er ikke bestemt hvor skolen skal ligge, men likevel står det i bestemmelsene at den skal ligge i #. Ca halve fjellet nord for meg er tenkt sprengt bort for å legge hall der. Foreslått skole og hall kommer altfor nær gbnr. 4/10 og Krokhaugen, Eiendommene og miljøet mister bevaringsverdi. Kulturarv har ikke uttalt seg til forandringene, flytting av steingard og skolens plassering. Området blir og lysforurensset. Området skal få ekstra mange lekeapparater for å kompensere for liten skolegård. Dette er svært ødeleggende for ei naturtomt barna setter pris på.

Kommunens merknad:

Skolebygg skal ligge innenfor #10, og det har fremkommet i planforslaget til offentlig ettersyn. Men det er ikke endelig bestemt hvor bygningene nøyaktig kommer innenfor område #10. Det er minimum 39 meter mellom område #10 og gnr. 4/10 Krokhaugen. Stort sett er det også en terrenghøyde mellom nye bygg for skole og gnr. 4/10. Det er ca. 10 m vegetasjonsskerm/grøntareal fordelt på begge sider av eiendomsgrensen som også bidrar til å skjerme gnr. 4/10 sitt gårdstun mot skoleområdet. I foregående reguleringsplan kunne nye boliger bygges langt nærmere gnr. 4/10 enn i ny plan.

10. Bambiskogen som bana ønsket bevart, blir ikke bevart. Et naturlig område som barn i alle år har lekt og lært om fugler, bambi og natur på, blir sprengt bort, fylt opp og det naturlige. Fjernet. Folk kan ikke gå der lenger på dagtid. Folks brukte friområde skal erstattes, og det blir det ikke. Heller ikke dyr og fugler vil være der

Kommunens merknad:

Det vises til punkt 6 over. Bambiskogen, den delen som blir bevart med formål UTE1, er åpen for alle. Også skoleområdet (UND/KUL/ID1) er åpent for alle, selv om det ikke er ønskelig at folk skal ferdes innenfor skolens uteområder generelt på dagtid.

11. Det naturlige fjernes og erstattet med hall, asfalt, plastikleker, bærbusker og epletrær som ikke hører hjemme der. Området kan ikke lenger brukes i undervisningen i naturfaglige emner og historie tjern myr og bekk fjernes og flere tusen års jord, leire og myr. Området er ikke undersøkt for fornminner og lite for naturmangfold. Det skal lages kunstige vannløp og fordrøyningsanlegg. Lek og ferdsel skal foregå under og ved bratte skrenter og under 22 v høyspentledning. Er dette trygt? Skolevegen er på 2,5m bred Munkejordveg uten fortau. Her skal biler kjøre fram og tilbake fordi vegen blir stengt. Trafikken vil øke for vegen vil bli brukt til droppsone og parkering og blir ikke trygg skoleveg.

Kommunens merknad:

En skoleutbygging vil kreve tilhørende infrastruktur slik som veier, lekeareal/lekeapparat mv. Dette er vurdert, og akseptert av både kommunens administrasjon, politisk nivå og offentlige myndigheter. Det er avsatt en faresone for høyspentledningen, og under er det er formål «friområde». Dette området er ikke en del av skolens uteoppholdsområder. Det er trygt å ferdes under ledningene, men det skal ikke legges opp til lek og opphold. Faresonen er iht. krav fra Haugaland kraft hva gjelder avstand til begge sider av den fysiske ledningen. Det er regulert fortau fra Austre Veaveg til ny skole, både via Stølshaugvegen i nordøst og Munkajordvegen i øst. Fra Østhusneset i vest er det også fortau og g/s-vei videre inn til ny skole. Fra Fiskebergvegen i sør via Munkajordvegens sørlige del er det ikke påkrevd fortau. Her er lite trafikk, og ingen gjennomgangskjøring.

12. Kommunens kjøp av Vons eiendom ble behandlet konfidensielt 29. juni 2021. Prisen kan være konfidensiell, men ikke kjøpet og bestemmelser. Klager på hemmelig sak. Von fikk ½ mill for hvert mål. Olsen var lovet samme pris pr mål for 4/13. Det fikk de ikke. Eiendommene ble kjøpt før klagefristen var ute. Klagene fikk slik ingen betydning.

Kommunens merknad:

Kommunens kjøp av eiendommer er ikke en del av reguleringsplanen. Kommunen står fritt til å kjøpe og selge eiendommer uavhengig av reguleringsplaner.

13. Kommunen sier det er enkelt å benytte Vons tomt gbnr. 4/12 mm til skole for den er alt regulert til boliger. Det kan ikke være rett forståelse. Gbnr. 4/12 mm er forandret fra boliger til off. formål, altså en reguleringsendring ifht. kommuneplanen og områdeplan. I Vons plan 2070 godtas ca 60 boliger og å sprengte fjellet flatt, på tross av områdeplan 2055 s mål om mindre utbygging, bevaring av kultur, natur og benytting av eksisterende veger. Området skal liksom bevares igjen mot plan 2070 som ikke ble til bevaring på tross av områdeplan 2055-

Kommunens merknad:

Punktet over er vanskelig å forstå. Begge planer, både områdereguleringsplan 2055 og detaljreguleringsplan 2070 har avsatt arealene til byggeformål.

14. Planen er ikke vurdert ift hvilken virkning skole på et svært uoversiktlig område vil få for mobbing som skolen har slitt med, og hva vil det bety at sentrum mister skolen. Hva vil det bety at kanskje 100 - 200 elever og voksne fra sør, vest, Båhus og Veamy skal gå og sykle til skolen på 2,5 m bred veg hvor det blir dobbelt biltrafikk når vegen stenges og Båhus blir bygd ut. Dette er trafikkfarlig.

Kommunens merknad:

Skolebyggenes plassering (innenfor #10) i midten av skoleområdet (UND/KUL/ID1) er nettopp avsatt slik at det er nærhet til skolens uteområder både mot øst og vest, for at lærere bedre skal ha oversikt over elevene i friminutter og utelek. Området skal være belyst. Mobbing må ellers motvirkes ved holdningsarbeid, og kan ikke reguleres.

15. Funksjonshemmede er det ikke tatt hensyn til. Skolen får bare en veg med ett løp til vareleveranser, og folk vil da benytte andre veger. Til idrettshall vil folk kjøre ned Munkejordvegen og parkere nederst inn til gbnr. 4/10. Det er uansvarlig at 500 har en veg og en utgang fra skolen for biler, brannbiler, sykebiler, sykler mm.

Kommunens merknad:

Det er fortau og gang- og sykkelvei inn til skolen fra tre retninger (se punkt 11 over). Det er satt krav om HC-parkeringsplasser på V1 inne på skolens område, i direkte tilknytning til skolebyggene. Brannvesenet kan få adkomst via Munkajordvegen fra øst, Stølshaugvegen i nordøst og Østhusneset i vest. Planen er utformet etter eget konsultasjonsmøte med Haugalandet brann og redning IKS.

16. Bussforbindelse mellom Karmøy sør for Åkra og Veia er liten. Parkeringsplasser er få.

Kommunens merknad:

Bussforbindelsen er lik for dagens skole som for ny skole. Det går minimum 1 buss i timen på dagtid mellom Åkra-Veia-Kopervik-Haugesund. Elevantall-prognose for Veia barneskole er, i henhold til skolekontoret i kommunen, synkende.

17. Bambiskogen er tenkt gjerdet inn, og sterkt endret. Folk kan ikke gå der lenger på dagtid. Heller ikke dyr og fugler vil være der når maten fjernes. Barna mister muligheten til å lære og

forske i naturen om næringskjeden og hvor ulike planter vokser, og dyr og fugler lever. Friområdene blir også forandret. I området er det registrert hubro og mange andre rødlista arter, og hule og heller som steinalderfolk kan ha bodd i. Området er ikke undersøkt etter kulturminneloven og lite etter naturmangfoldloven.

Kommunens merknad:

Bambiskogen er ikke tenkt gjerdet inn. Det er kun åpnet for å sikre skrenten på nordsiden av bambiskogen (UTE1) mot skoleområdet, hvis terrenget tilsier at det er fare for fallulykker. Det vises for øvrig til punkt 10 over. Det er ikke registrert Hubro som hekker innenfor planområdet. Friområdene er større innenfor planområdet enn ved foregående reguleringsplan, og terrenget endres i mindre grad. Det er ikke krav om ytterligere undersøkelser etter kulturminneloven.

18. Vegen fra gbnr. 4/10 til der asfalten slutter, har kommunen flyttet 9 ganger i ulike planer enda den er tinglyst. Vegen er nå regulert til grøfta og på jordet, enda vegen er opparbeidet fra gbnr. 4/10 ca 6 m med grøft og såle fra skiftelinje 38. Kommunen har den tinglyste utskifting med veger fra 1897. Skiftestein er fjernet, likeså skiftemerke til gbnr. 4/377 ulovlig.

Kommunens merknad:

Hvor veien er tinglyst, bygd eller regulert tidligere har lite å si for planen. Planen regulerer hvor framtidig vei skal gå. For Munkajordvegen langs skoleområdets sørøstre område, er veien ikke flyttet i forhold til i dag. Regulert veiformål er økt, slik at det er mulig å bygge minimum 6 meter bred vei (kjørebane og annen veggrunn), i henhold til kommunal norm.

19. Jeg ble innkalt til oppmåling av 4/13. 6 des. enda den var oppmålt, sa oppmåleren. Jeg kunne ikke dra dit i coronatider og med øyebetennelse. Grensene ble visst som de var. Jeg har bedt kommunen nå om tidligere oppmåling og innkallinger med kart. Jeg var ikke innkalt da og ikke informert. Har spurt etter dette 3 ganger fra 12.12. Har enda ikke fått det. Kartet kan jeg finne på Fonna kart, sier Aage Steen Holm. Har kommunen endret grenser og gitt beskjed om det til Fonna kart uten at jeg som eier av 4/10, nabo, rettighetshaver og medeier av veg har fått beskjed om tidligere oppmåling og grenseendring? Jeg har også bedt om forklaring på hva oppmålingens stiplede linjer betyr. Det har jeg heller ikke fått svar på etter 10 dager og klagefristen er 3 uker etter jeg mottok oppmålingen 11. des. Munkejordvegen fra meg til

Skolen er avsatt og tinglyst med rette linjer i samme bredde. Hvorfor vil Karmøy kommune fjerne vegen til meg og regulerer den i grøfta og på jordet enda vegen er opparbeidet fra grensen til 4/7 av min oldefar. Kommunen farger området grått, at ingen eier det og sier området skal bli framtidig veg enda det er veg, grøft og såle her. Kommunen sier grått område er ingens og regulerer opparbeidet veg til naboen som ikke eier noe utenfor gbnr. 4/7 han kjøpte tomt av? Hva holder kommunen på med? Gården gbnr. 4/10 er 200 år og det går 4 veger her, 2 fra sentrum til sjøen. Kart fra 16-1700 viser det. En veg ble flyttet i 1897 og følger skiftelinje 38 fra gbnr. 4/10. Bredden er min 5,5 m med grøft og skråning. Ved overgang fra riding med sabel til kjerre til bil, er veg med grøft mm blitt ca 6-7 m mange steder. Dette har jeg opplyst om mange ganger og har sendt utskiftingskart og forklaring. Likevel tegner kommunen inn et grått område til framtidig veg, enda området er i dag tinglyst veg. Vegen innsnevres noen steder til 2 m. Det kan jeg ikke godta, Kommunen vil eksproprier de grå områdene ved veger. Da eksproprieres min veg som min oldefar opparbeidet og har gitt jord til og mine rettigheter. Reguleringsplan til skole kan ikke endre tinglyste veger og eiendomsgrenser. Skolen skal ikke benytte området. Munkjordvegen fra gbnr. 4/10 til skolen er et felleseie mellom hovedbølene. Vegen må være på 7 m+ gang og sykkelsti. Slik østre del Munkejordvegen er regulert. Skolen og andre kommer til å benytte vegen selv om den ikke er i skoleplanen, for den er nærmest skole og hall. Viktig er Munkejordvegen for utrykningskjøretøyer til skoleplass og hall. Kommunen sa til meg at min eiendom og mine interesser omhandlet planen ikke. Veggrunnen fra 4/10 til skolen er et felleseie. Det skal ikke være stiplet linje utenfor gbnr. 4/13. Det skal være rett linje hele vegen. Veggrunnen har hovedbølene gitt grunn til og har opparbeidet. Gbnr. 4/10, 4/7,

4/12, 4/13 med 1/5 hver og gbnr. 4/6 1/10 del og Mikal og Søren Kristensen med tilsammen 1/10. Alle grunngårdene har rettigheter her. Gbnr. 4/13 eier ikke veien utenfor sin bolig alene.. Jeg har ikke fått beskjed om at kommunen eier den asfalterte delen. Den eier bare litt av asfalten. . Gbnr. 4/10 er regulert til bevaring med veger. Vegen bør være ca 7 m. i bredden fra 38 skiftelinje til sentrum. Bred traktor og landbruksmaskiner må komme fram til gbnr. 4/10. Gården er i drift. Når kommunen planlegger utbygging på gbnr. 4/206 og 4/207 vil det bli vanskelig å komme fram for bonden med sauer når øvre Munkejordveg stenges. Bonden kan ikke kjøre om sentrum. Vi vil ikke komme fram med traktor mm. til min gård i Siljevegen uten at Siljevegen utvides og Munkejordvegen blir bred nok og ikke stenges. Det går ikke an å ta fra en gård i drift landbruksveien. Siljevegen kan ikke en traktor komme gjennom uten at muren på 10 m mur som står på min eiendom rives. Resten av muren, 100 m, er forøvrig revet. På 38. skiftelinje der Munkejordvegen starter, er det plantet hekk. Grensemerker til gbnr. 4/377 i nord vest og nord øst har noen ulovlig fjernet, men oppmålingen fra 1897 er nøyaktig så de kan lett settes på plass. Barn, gående og syklende, biler og landbruksmaskiner må komme forbi hverandre.

Kommunens merknad:

Se punkt 18 over. Oppmåling av grenser har ingen relevans for regulering av planens formål, og er ikke en del av planprosessen.

20. Munkejord gbnr. 4/10 er fra 1822, 200 år gammel. Veg, grøntområde og regulering er endret i vedlegg uten å varsle meg, Kulturarv og RA og behandles.

Kommunens merknad:

Planen er varslet, og lagt ut til offentlig ettersyn. Planen er varslet i avis, på kommunens nettside, til naboer (deriblant klager), og til fylkeskommunen, som ivaretar kulturminneinteressene.

21. Tomteområdet i sør vest er deler av vår bestefar Didrik Bentsens eiendom gbnr. 4/26. Han er død. Eiendommen har ikke hjemmelovergang til arvinger og er fortsatt hans eiendom. Jeg er arving m.fl til gbnr. 4/26, og jeg er ikke interessert i utbygging. Grønt skifte må respekteres.

Kommunens merknad:

Planen åpner ikke for ny bygging her (gnr. 4/26), som ikke allerede er vedtatt i gjeldende reguleringsplan. Området er kun tatt med for i vise at her en eksisterende flomsone ved kraftig nedbør, som må hensyntas ved fremtidig utbygging.

22. Omkjøringsvei fra Østhusneset til Klippen har kommunen og fylkeskommunen avslått. Kommunen må skaffe g/s til barna selv. Få barn bor i vest og barn vil ikke gå en stor omveg om dalen til skolen. Kommunen forsøker å få private til å bygge omkjørings vei g/s, og VVS til skolen antagelig for utbygger lenger vest via en "tomtegulrot" i sør vest. Vedtatt utbygging i sør vest i skoleplanen er ca 5 m oh, og oversvømmes stadig. Kommunen skal planlegge sikre boligområder og veger. Er løfte om tomter gitt utenom politisk behandling?

Kommunens merknad:

Vi mener påstanden er usaklig, og vi kan ikke kommentere den.

23. Det skal bygges to fordrøyningsanlegg på gbnr. 4/13 og mot 4/12. Igjen vil ikke Steen Holm si hvor. Det er planlagt at når de blir fulle, skal det renne utover marken. Alt av jord, myr, leire mm. som binder vann, skal fjernes. Grunnen heller mot gbnr. 4/10. Vann og evt. kloakk vil renne uhindret til 4/10 og til boligområdet når myr, torv og leire blir fjernet. Nå renner det kloakk og vann som kommunen har ansvar for til min eiendom. Kommunen sier det ikke skal flyte mer til min eiendom enn nå. Jeg godtar ikke at noe renner fra gbnr. 4/13 mm til min

eiendom og min brønn.

Kommunens merknad:

Skisse til teknisk plan viser at det inne på skoletomt (UND/KUL/ID1) skal komme to fordrøyningsanlegg, ett i sørøst og ett i sørvest. Disse skal fordrøye økt overvann på grunnlag at utbygging gjennom planen. Anleggene er ikke nøyaktig plassert/prosjektert, det gjøres i byggefasen. Kommunen er ikke pliktig til å stanse alt naturlig vann som følger terrenget, men må hindre at naboeiendommer får merbelastning som følge av utbyggingen. Skissen viser at alt overvann skal ledes nord for bambiskogen (UTE1) og videre vestover og sørover vest for klagers eiendom. Eksisterende private kloakkledninger som ev. ender i skoleområdet, skal saneres.

24. Kommunen stanset private VVS-anlegg for at naboer og nybygg skulle finansiere deler av vei, vann og avløpsnett for Von eiendom. I minst 20 år har ulovlig utslipp blitt tillatt av kommunen i påvente av at Von skulle legge kloakk og vann. Når kommunen skal bygge, må kommunen fjerne alle utslipp. Jeg protesterer på at vann mm. antagelig skal renne til mitt jorde, min brønn og over min veg, og videre til planlagt boligområde i dalen. Det er kommunen som har tillatt dette, og det er ulovlig. Mitt jorde, min verneverdige låve og steinlåve skal ikke undergraves av vann. Naboloven § 1- og Forurensingsloven.

Kommunens merknad:

Se merknad til punkt 23.

25. Det viser seg at til gbnr. 4/13 renner det vann fra brudd på kommunens ledning i kum ved Krokhaugen. Det er og en vannkilde ved svingen i Munkejordveien ved gbnr. 4/377. Oppkommet er tett, og vannet renner nå til gbnr.4/13 og derfra til 4/10. Vannet på gbnr. 4/13 er en blanding av vann og kloakk. Helt til de senere år har hus langs Siljevegen sluppet kloakk på mitt jorde, bestemt av kommunen. Vedavågen rør hadde begynt å legge kloakkledninger i Siljevegen for de som bor der, men ble oppringt fra kommunen og bedt om å stanse arbeidet og vente på Vons VVS Kloakkvann kan inneholde prioner. Prioner kanforårsake skrapesyke hos sau. Bonden som har sauer hos meg og på 4/206 og 4/207 måtte slakte 550 sauer p.g.a skrapesyke.

Kommunens merknad:

Se punkt 23. Ev. private kloakkutslipp innenfor skoletomt skal saneres.

26. Gbnr. 4/377 har fått tillatelse til å plassere et hagehus i nord vest på sin eiendom og å fjerne jorda. All jord/ myr i nord vest som holdt på vann ble erstattet det med pukk. Pukken ledet vann fra gbnr 4/13 til 4/10. Dette vil også gjelde når overvann fra fordrøyningsanlegg renner med fall og renner uhindret til gbnr. 4/10. Noen har gravd ei grøft over min veg. Den fører kloakkvann fra 4/13 til mitt jorde - ulovlig.

Kommunens merknad:

Dette er ikke en del av plansaken og kommenteres ikke her.

27. Jeg har kun tillatt at det kunne legges vannledning langs veien og har betalt for å være med på ledningen fra kommunens kum til meg. Det er ikke gitt tillatelse til å benytte Waage, Kristoffersen og mitt tilknytningspunkt til andre, og det er heller ikke spurt om det. Jeg har betalt tilknytningsavgift for vann i 1985. Vannledningen min må ikke ødelegges eller fjernes fra gbnr. 4/13. Tillatelsen til å legge vannledning på gbnr. 4/13 er gitt av Olsen på gbn. 4/13.

Kommunens merknad:

Eksisterende vannledninger skal hensyntas.

28. Helge Thorheim var VVS sjef og ansvarlig for VVS i Karmøy kommune mer eller mindre fra 1970 -

80.. Han har også vært konsulent i KK etter at han ble pensjonist og kommuneplanlegger fra ca 2000 til 2009, og etter det VVS sjef og med i rådmannens stab. Han er nå kommunestyrerepresentant for Karmøylista, nestleder i teknisk utvalg og stemte for egne overordnede planer for VVS anlegg i området. Han må være inhabil og planen være ugyldig.

Kommunens merknad:

Vi er ikke kjent med at det foreligger omstendigheter som medfører at Helge Thorheim som kommunestyrerepresentant er inhabil. Reguleringsplanen, eller bygging av skolen, får ingen personlig betydning for han. En mulig faglig eller administrativ tilknytning til eller interesse for saken er i seg selv ikke tilstrekkelig for at det foreligger inhabilitet. Thorheim har ikke vært med på å forberede eller treffe vedtak i denne saken som ansatt i kommunen. Tidligere ansettelsesforhold i Karmøy kommune flere år tilbake i tid kan heller ikke medføre inhabilitet.

29. I ny kommuneplan sies utbygging skal foregå med 75 % på Åkra, Kopervik og i Skudenes, Vea er ikke prioritert, og det er mange usolgte tomter på Vea.

Kommunens merknad:

Det vises til forslag til ny kommuneplanens samfunnsdel som ikke er vedtatt. Dette er for øvrig ikke relevant for denne planen.

30. Planen er svært mangelfullt utredet ang. naturmangfold og kultur.

Kommunens merknad:

Punktet har vært tatt opp tidligere (se punkt 4 og 5 over).

31. Om 4/12 mm sier Arkeologisk museum at hvis det er et område på Karmøy hvor det kan ha vært steinalderbosetninger, så er det her. Området undersøkes likevel ikke enda det er forbudt å ødelegge automatisk fredede kulturminner. Området der man har vedtatt man skal ha gang og sykkelveg fra Østhusneset har også Arkeologisk museum skrevet må undersøkes for fornminner. Det er ikke gjort.

Kommunens merknad:

Se merknad til punkt 19 over.

32. Gang på gang har jeg fortalt at det er løs leire og myr i skråningen mellom gbnr. 4/12 og gbnr. 3/439. Norconsult undersøkte i hovedsak gbnr. 4/13 som er flat og hvor det ikke kan komme kvikkleiras fra og fjellet. På fjellet fant de selvsagt ikke kvikkleire, men der hvor det er myr og leire i skråningen langs bekken mellom 4/12 og 3/439 hvor det kan være fare for atleira blir kvikk om leira blir uroet, her tok Norconsult bare 2-3 prøver. Dette området har kommunen tenkt å fylle opp med sprengt masser fra fjellet og masser fra 4/13. Lekeplassen til barna kan bli risikabel når det under er leire som er beveget på og kan bli kvikk og rase ut.

Kommunens merknad:

Norconsult ble engasjert for å gjøre grunnundersøkelser på hele skoletomta, inklusiv gnr. 4/13, 4/12 og 3/439. Det er gjort boreprøver en rekke steder, men også hånd-stikk-prøver der større maskiner ikke kom til. På bakgrunn av dette er det i deres faglige rapport ikke funnet grunnlag for at området ikke kan bygges. Det er varierende tykkelse med løsmasser over fast grunn som må fjernes eller stabiliseres før utbygging, men dette avhenger også av hva som skal bygges. Under større konstruksjoner (slik som selve skolebygget) må alle løsmasser fjernes, mens det ikke nødvendigvis er nødvendig på utearealer/lekearealer. Kommunen har forholdt seg til fagrapporten som lå vedlagt fra Norconsult.

33. Myra her vil og bli ødelagt enda staten sier myrer skal bevares. Myr inneholder mye Co2. Co2

skal ikke slippes ut. Myr er og matfat til fugler. Dette tas ikke hensyn til. Myr og leire holder også på vann slik at det ikke blir oversvømmelser videre nedover til Hapaløk der det skal bygges boliger. Det tas ikke hensyn til, heller ikke at jorda brukes til sauebeite.

Kommunens merknad:

Det stemmer at myr vil fjernes. Kommunen har forholdt seg til at området er avklart som byggeformål både i kommuneplanens arealdel og i de gjeldende reguleringsplaner (områderegulering og detaljregulering) som allerede var vedtatt. Fordrøyning av overvann på skoletomt skal sikre at sauebeitet lenger ned i dalen ikke blir oversvømt.

34. Tidligere har jeg sagt at NVE fraråder at barn er under og ved kraftledninger. De kan få leukemi og NVE følger føre var prinsippet. NVEs syn tar ikke Karmøy hensyn til og legger veg og lekeområde under og ved kraftledningene.

Kommunens merknad:

Se punkt 10 over. Det er avsatt en faresone rundt kraftledningen, og denne faresonen ligger utenfor skoleområdet (UND/KUL/ID1). Dette er i henhold til tilbakemelding fra Haugaland Kraft.

35. Planen har tenkt å sprengte bort 1/2 til 1/3 av fjellet, fjerne trær, masser, myr, bekk og lage ny dam, bekk og steingard slik at alt blir kunstig og asfaltert.. Steingarden er kulturhistorisk viktig å bevare jfr. Kulturarvs bestemmelse. Kunstig bygd dam, bekk og steingard og asfaltert område er tragisk erstatning for barna som ønsket at kommunen tok vare på Bambiskogen med rådyr, insekter, myr og fugler. Kommunen som skal arbeider med det grønne skifte og har ansvar for skole og oppvekst vil tilby barna et kunstig skoleområde hvor alt blir fjernet.

Kommunens merknad:

Dette er påstander som ikke har relevans for klagen. Mulig nedbygging/sprenging, nedbygging av dagens dam osv. er synliggjort i planbeskrivelsen, og konsekvensene er vurdert i kapittel «Konsekvensvurderinger» i planbeskrivelsen. Tema er synliggjort i planprosessen og i plandokumentene.

36. Det er visst et svært viktig mål for kommunen å få bygd omkjøringsveg fra Østhusneset til Klippen enda Fylkeskommunen og kommunen har vedtatt at vegen ikke skal bygges. Til finansiering av vegutbyggingen brukes at min veg gjøres uframkommelig, skoleutbygging, ødeleggelse av barn og voksnes friområder, ødeleggelse av historisk viktige områder, viktige naturområder, og planlagt utbygging på ras og flom farlige områder og lekeområder med bratte stup, og uten vurdering hvilken virkning flytting av skolen vil ha for sentrum på Vea.

Kommunens merknad:

Det er ingen planer om en omkjøringsvei. For øvrig kan dette ikke kommenteres utover det.

37. Planen konsekvensutredes ikke enda kommuneplan og områdeplan endres, og planen har stor innvirkning på natur og kultur, se under Vedlegg 11 pkt.11 i Konsekvensutredningsforskriften- under Tiltak som skal vurderes nærmere står det: -Bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmenntilgjort formål.

Kommunens merknad:

Det vises til vedlegg II, punkt 11 i forskrift om konsekvensutredning. Som det framgår, skal det vurderes om det tiltaket krever konsekvensutredning. Det er ikke et absolutt krav. Kommunen har vurdert at det ikke er nødvendig, blant annet på grunn av at gjeldende reguleringsplaner og

overordnet plan har avsatt området til utbyggingsformål. Det er ikke kommet innsigelse fra offentlige instanser på denne vurderingen.

38. Opplæring av barn og unge til grønt skifte, bryr kommunen seg ikke om. Planen er nedbrytende for barns tro på framtiden og voksnes løfter. Jeg klager på hele den såkalte skoleplanen. Merkelig om planen godkjennes. Det er ikke flere sentrale, opprinnelige områder igjen i Veavågen. Skolen bør være der den er og benytte skoletomten slik som nå. Kommunen bryr seg tydeligvis ikke om skole, grønt skifte og FNs bærekraftsmål som kommunen har vedtatt nylig skal følges i planer.

Kommunens merknad:

Planen er godkjent og vedtatt av kommunestyret. Saksfremlegget, og tidligere alternativvurdering gjort forut for planprosessen, viser at det er vanskelig å finne store nok områder til ny skole, som dekker krav til nok uteoppholdsareal. Slike arealer vil enten innebære oppkjøp og fjerning av mange boliger, eller må ta i bruk andre naturområder (f.eks. dyrka jord).

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

Kommunalsjef teknisk kan ikke se at det i klagen er fremlagt nye momenter i klagen som skulle tilsi at vedtak i sak nr. 20/4842 godkjent plan 2127 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Karmøy, 07.04.22
Eiliv Staalesen
kommunalsjef teknisk

Vedlegg:

2127 - Sluttbehandling - Nye Veavågen barneskole - detaljregulering - 4/12 mfl

Oversiktskart

Gjeldende reguleringsplaner - utsnitt

Gjeldende reguleringsplaner - utsnitt skoleområdet

Overvannshåndtering - Norconsult

Flomvurdering - Norconsult

Datarapport Geotekniske undersøkelser - Norconsult

Naturverdier ny skole Veavågen - Norconsult

Plankart - plan 2127

Plan 2127 - Planbeskrivelse

legeattest

Riksantikvaren, brev av 27.06.13: Munkejord gnr. 4, bnr. 10, Karmøy kommune - forespørsel om fredning

e-post 27.12.21

Klage fra Connie Didriksen



Saksbehandler: Elina Jøsang Nilsen

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
051/22	Hovedutvalg teknisk og miljø	03.05.2022

Plan 3049 - vedtak klage - Bygnes hageby - detaljregulering

Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

1. Hovedutvalg teknisk og miljø viser til klage fra Agnes Helen Bygnes Nygaard datert 13.03.2022, på godkjenning av reguleringsplan for Bygnes hageby – plan 3049.
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.

Saksutredning

Kommunestyret vedtok i møte 07.02.2022, sak 013/22, detaljregulering for Bygnes hageby – Plan 3049. Etter kunngjøring av planvedtaket er det kommet inn klage på vedtaket, fremsatt av Agnes Helen Bygnes Nygaard.

Klagen er mottatt innenfor klagefristen.

Klagerens forhold til planen:

Agnes Helen Bygnes Nygaard m.fl. er grunneier av gnr. 102, bnr. 7, 20, 46 og 47, øst for planområdet. Eiendommene 102/20 og 102/47 grenser direkte til planområdet og de er part i saken som nabo.

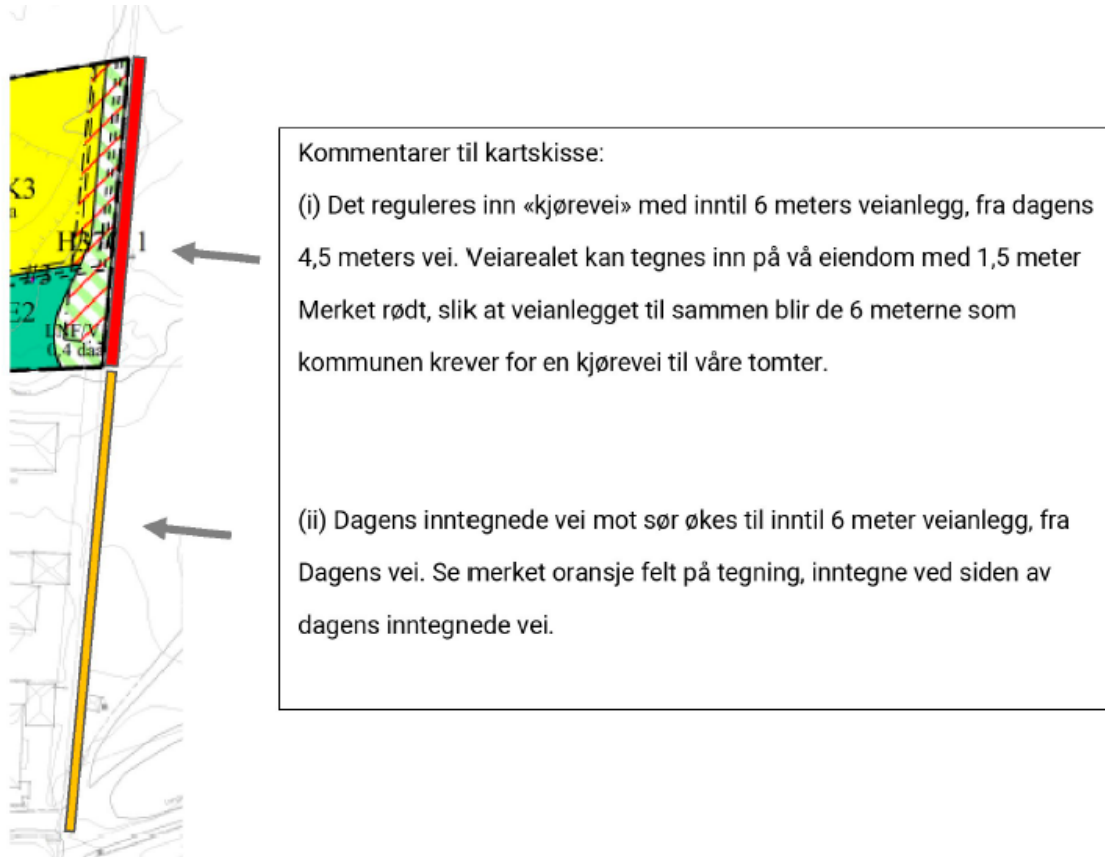
Det påklagde forholdet:

Klagen går ut på at detaljreguleringen ikke ivaretar deres tinglyste kjøreveirett til egne tomter. De ønsker at utvidelsen av veien endres fra 4,5 meter til 6 meter kjørbare vei for bil. På den måten kan de

bygge ut boliger på tomtene sine.

De viser til at deres tomter tidligere var lagt ut som Boligområde i kommuneplanen frem til 2015, og at arealet ble endret til LNFR (herunder «spredt boligbebyggelse» iht plan og bygningsloven § 11-7 pkt 5 underformål b) og boligformål (på sørsiden av tomtene) uten at de ble varslet om endringen.

Klager har også kommet med forslag til løsning for endring av planen, både for bestemmelser og plankart. De aksepterer at de siste 1,5 meterne tegnes inn på deres eiendom, slik at de får en godkjent kjørevei med kommunens krav på 6 meter – se inntegnet rødt felt i kartskissen. Kjøreveien på 6 meter må tegnes inn fra dagens kjørevei – se inntegnet oransje felt i kartskissen.



Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Tinglyste rettigheter på eiendommer er i hovedsak et privatrettslig forhold, og har i utgangspunktet ikke noe å si for arealdisponeringen som kommunen finner fornuftig gjennom en regulering. Dersom det er uoverensstemmelse mellom forslagsstiller og naboers rettigheter, må dette løses privatrettslig. Forslagsstiller har ment at den tinglyste rettigheten gir rett på 2,5 m kjørevei med sideareal, og har tatt utgangspunkt i dette i sitt planforslag.

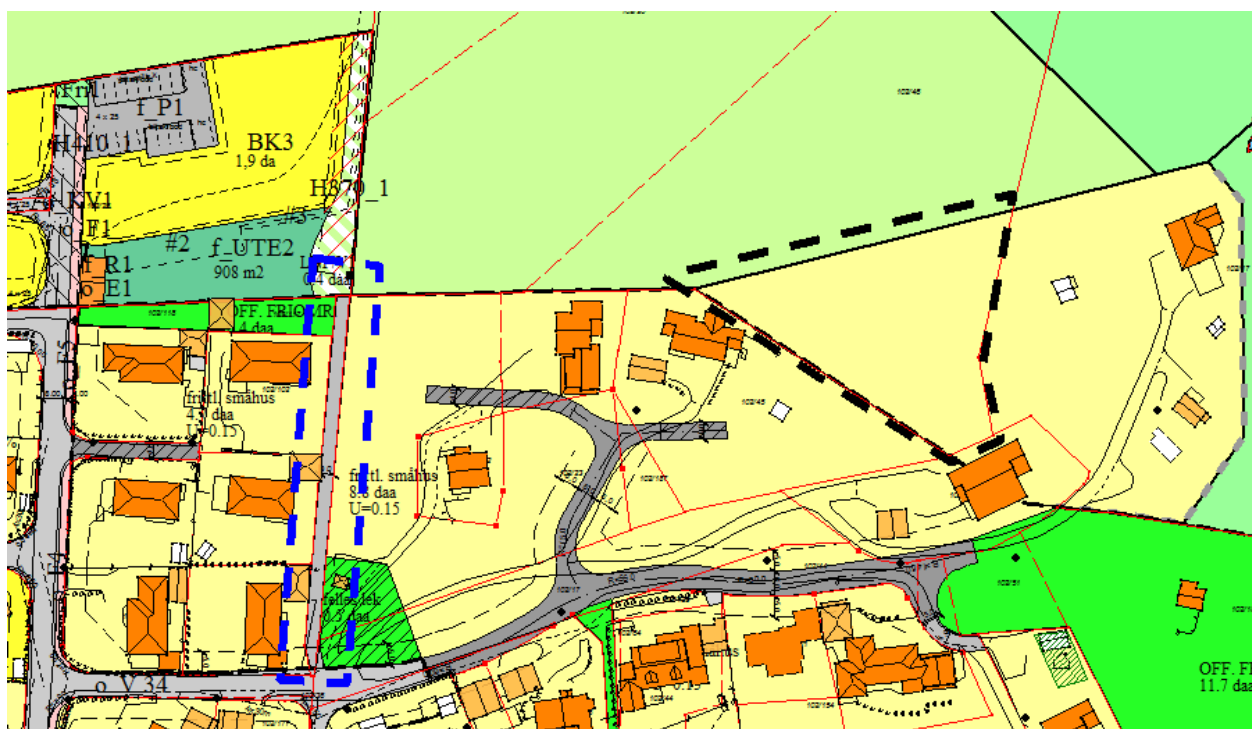
Det stemmer slik klager påpeker, at eiendommene tidligere var avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel, men ble endret til LNFR i 2015. Spredt utbygging i LNFR-områder, som er hjemlet i plan- og bygningsloven § 11-7 punkt 5b og § 11-11 punkt 2, krever at området avsettes med formål LNFR-spredd i kommuneplanens arealdel. Det skiller altså mellom formål LNFR (uten spredt bebyggelse) og LNFR-spredd (med spredt bebyggelse). Karmøy kommune har kun et lite område helt i sørøst på øya (i nærheten av Skudeneshavn) med formålet LNFR-spredd i kartet, der det tillates noen fritidsboliger. For øvrig er det ikke, i henhold til kommuneplanen, lov med spredt utbygging i ubebygde LNFR-områdene.

I forslag til løsning viser klager til at vegen kan anlegges 1,5 meter inn på klagers eiendom i nord og at

regulert «vei» i sør utvides østover (vist med blå stiplet linje under). Dette er utenfor plangrensen til plan 3049 – Bygnes hageby.

Når det kommer til reguleringsplanprosessen, skal kommunen i planarbeid se på en fornuftig og helhetlig arealdisponering. Fremtidige veier, annen infrastruktur og utbyggingsområder tar ikke utgangspunkt i privatrettslige, tinglyste avtaler, men i en overordnet arealdisponering som først og fremst bestemmes gjennom kommuneplanens arealdel. «Veien» i sør er regulert til gang- og sykkelvei, i plan 313. Det er to garasjer, en trafostasjon og en regulert lekeplass tett på den regulerte gang- og sykkelveien. Dette betyr at det er flere momenter som må løses og endres på.

Klagers eiendommer er avsatt til LNFR-formål i dag. Administrasjonen kan derfor ikke legge til grunn at det her vil bli fremtidig utbygging. Dersom det likevel skulle bli utbygging i dette området, vil adkomsttrasé være helt avhengig av hvilken type utbygging som kommer, størrelse på utbyggingen og andre natur- og samfunnshensyn. Den delen av gnr. 102/46 som ligger i et område for boligformål i kommuneplanens arealdel (vist med svart stiplet linje under), bør sikres regulert veiadkomst via eksisterende boligfelt i sør, og ikke via LNFR-areal i nordvest.



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 Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD)). 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.

Konklusjon:

De ulike klagepunktene er gjennomgått over. Klagen bringer ingen nye momenter i saken, da klagens innhold er tidligere vurdert gjennom merknadsvurdering i planprosessen (se vedlagt merknadsvurdering). Den samlede vurderingen i saksfremlegget ved sluttbehandling opprettholdes

og kommunalsjef teknisk anbefaler at klagen ikke tas til følge.

Kommunalsjef teknisk i Karmøy, 04.04.22

Eiliv Staalesen

Sign.

Vedlegg:

Klage på vegne av Agnes Helen Bygnes Nygaard m.fl - plan 3049 Bygnes hageby

Vedlegg til klagen - Bygnesvågen.03.22

Tilsvar til klage på vedtatt plan fra forslagsstiller - plan 3049 Bygnes Hageby

Oversiktskart

Plankart - plan 3049

Planbestemmelser - plan 3049

Planbeskrivelse - plan 3049

Merknadsvurdering - plan 3049

Plan 3049 - sluttbehandling - Bygnes hageby - detaljregulering - 10226 mfl. (L)(395078)

Plankart - plan 313

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

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
052/22	Hovedutvalg teknisk og miljø	03.05.2022

Plan 2126 - plansak for offentlig ettersyn - Amfi Terrasse - detaljregulering**Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:**

Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1. gangsbehandling at forslag til detaljreguleringsplan 2126 for Amfi terrasse, gnr. 13/73 mfl., datert 03.05.2022, legges ut til offentlig ettersyn. Berørte grunneiere varsles, jf. plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.

Saksutredning

Kvala arkitekter AS har på vegne av Hjr Rasmussen Bygg Prosjekt AS utarbeidet forslag til privat reguleringsplan for plan 2126 – Amfi terrasse i Åkrehamn i Karmøy kommune.

Formålet med planen er å legge til rette for boligbygging og fortetting innenfor planområdet. Planen legger opp til etablering av lavblokk med inntil 4 etasjer og tilhørende anlegg for parkering og areal for lek og felles uteopphold. Planforslaget omfatter et areal på ca. 4 daa og omfatter eiendommene gnr: 13 bnr: 73, 80, 117 og del av 120, 191, 307, 480, 745.



Figur 1: Oversikt over planområdet, vist med stiplet linje.

OVERORDNA PLANER:

Planforslaget omfatter arealer som i kommunedelplanen for Åkrehamn er vist til nåværende boligbebyggelse.

I henhold til Regional plan for samordnet areal og transport på Haugalandet (ATP), skal området ha en utnyttelse på 4-8 boliger/daa og 30 m² felles uteoppholdsareal pr. boenhet.

EKSISTERENDE FORHOLD:

Reguleringsplan:

Området er regulert til bolig/boligbebyggelse, lekeplass, andre typer bebyggelse og anlegg og ulike samferdselsanlegg i plan 283 - Futurakrysset, vedtatt 17.03.1998, plan 2109 – Tostemvegen, gbnr 13/649 mfl, vedtatt 21.09.2020 og plan 240 – Tjøsvoll Øst III, vedtatt 11.12.1984. For utbygging i boligområdene gjelder kommunedelplanens bestemmelser.

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

Det er eksisterende ledninger for vann, spillvann og overvann i fortauet langs planens sørlige grense og i Tverrbekkevegen, nord for planområdet. Karmøy kommune har uttrykt ønske om at tilkobling til avløpsledning skal skje mot nord.

Planområdet har kort veg til beredskapsinstitusjoner som brannstasjon og legevakt, og mulighet for å hente brannvann fra eksisterende brannkummer både nord og sør for byggeområdene.

Annet (eksisterende bebyggelse mv.):

1. Innad i planområdet er det en eksisterende enebolig som skal rives.
2. Planområdet grenser til fv. 547 og ligger i gul og rød støysone.
- 3.

PLANFORSLAGET:

Generelt:

Planen legger til rette for etablering av leilighetsbygg med fire etasjer og inntil 16 boenheter med felles parkeringsanlegg, private utearealer på egen balkong og felles uteområder for lek og rekreasjon på bakkenivå.

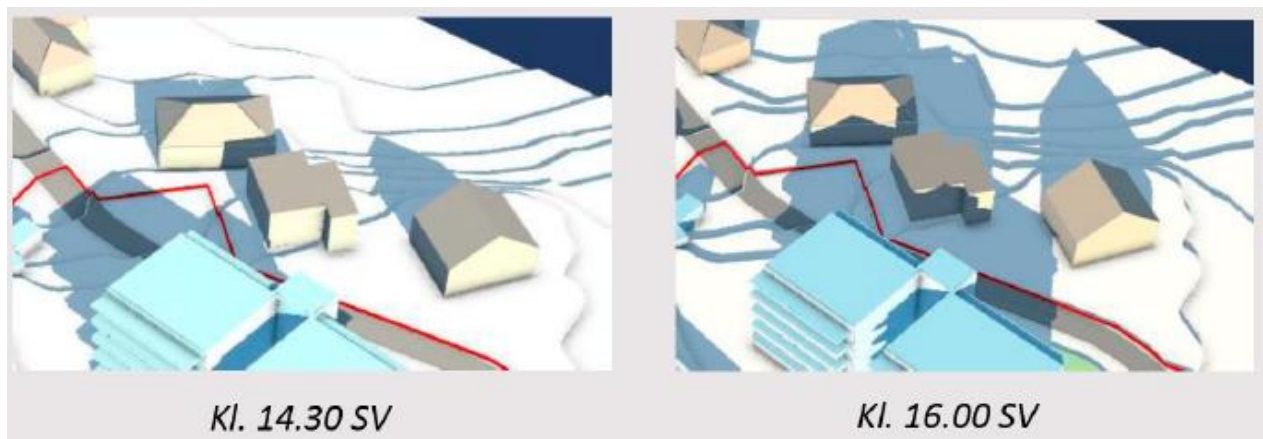
Planforslaget har en tetthet på 6-6,5 boliger pr. daa, i tråd med gitte føringer fra nasjonalt og regionalt hold. Utbyggingen vil med det bidra til fortetting og urbanisering av sentrumsnære områder, men også utfordre dagens bygningstypologi.

Tilpasning til omkringliggende bebyggelse:

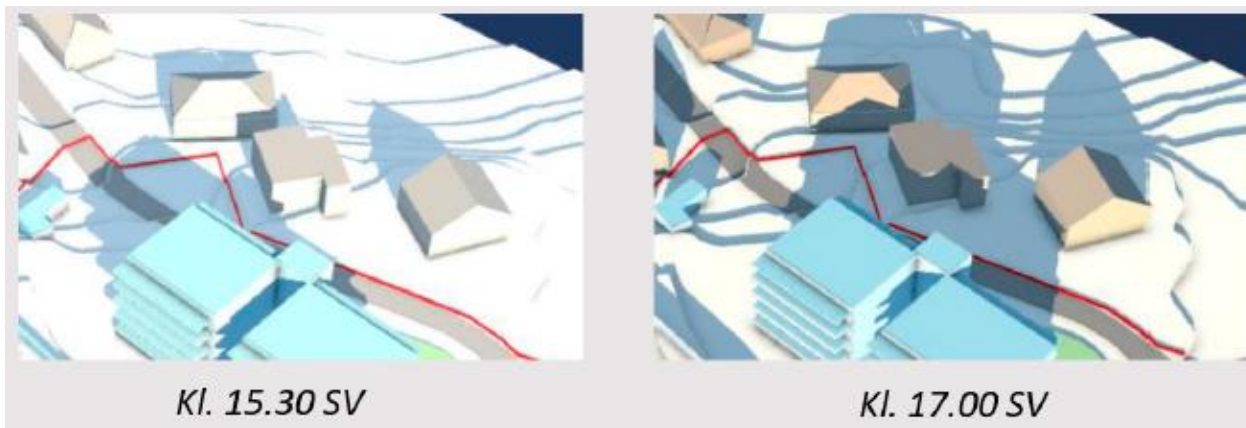
Leilighetsbygget vil etableres som et rent boligbygg, og dermed holde noe lavere høyde enn bygningene innenfor sentrumsarealene lengre sør, der byggene skal tilrettelegges for kombinert bruk. Bygningen vil likevel heve seg over nærmeste nabobebyggelse. For å unngå uheldige virkninger for de eksisterende, lavereliggende boligene nord for området, er arealet for blokkbebyggelse plassert lengst mulig mot sør.

Minste avstand mellom planlagt boligblokk og nabobebyggelse øst for Tverrbekkevgen vil bli ca. 14 m. Nabo i vest er kjøpesenteret. Samtlige naboeiendommer vil ha tilfredsstillende solforhold iht. anbefalingen i kommunal lekeplassnorm om minst 5 timer sol ved vår- og høstjevndøgn.

Sol- og skyggediagrammene viser at boligene vil ha gode solforhold på fasader og private uteområder fra sola står opp til hhv. 14.30/16.00 (vår) og 15.30/17.00 (høst). Boligen som mister sola først, får den igjen før den går ned om kvelden.



Figur 2: Sol og skyggediagram vårjevndøgn (20. mars). Figuren viser når skyggen fra leilighetsbygget treffer fasaden på nabohusene.



Figur 3: Sol og skyggediagram høstjevndøgn (22. september). Figuren viser når skyggen fra leilighetsbygget treffer fasaden på nabohusene.

Teknisk infrastruktur:

En fremtidig utbygging av området kan knyttes til offentlig ledningsanlegg. Det er etablert kommunale ledninger for vann, spillvann og overvann i fortauet langs plangrensa i sør og i Tverrbekkevgen, nord for planområdet.

I skisse til teknisk plan legges det opp til at området skal ha vanntilførsel fra sør og tilkobling til kommunal spill- og overvannsledning i nord. Det er eksisterende brannkummer med tilstrekkelig slokkevannskapasitet i Tostemmvegen og Tverrbekkevgen, innenfor en avstand på 50 m fra hovedangrepsretning.

Det skal også etableres fordrøyingsmagasin under parkeringsarealene, med strupet utløp til eksisterende overvannsledning i Tverrbekkevgen. Magasinet skal ha kapasitet til å håndtere en nedbørshendelse med 20 års gjentakintervall.

Eksisterende strømforsyningsanlegg i området har ifølge Haugaland kraft ikke kapasitet til å betjene den planlagte utbyggingen. Dette kan løses på tre forskjellige måter. Det er foreløpig ikke avklart hvilken løsning som velges, men avklaring vil skje i samarbeid med Haugaland kraft før søknad om byggetillatelse.

Areal for oppbevaring og håndtering av avfall er vist nord i området, like ved regulert adkomst. Anlegget skal ha god belysning og skjermes med inngjerding eller overbygg. Ved henting kan søppelbilen rygge inn på parkeringsplassen og kan hente ut aktuelle dunker for tømming.

Barn og unge:

Planen legger opp til etablering av ny nærlekeplass på 166 m². Nye, skjerma fellesarealer for lek- og uteopphold for egne beboere vil bli etablert på vestsiden av leilighetsbygget på 975 m². Kvartalslekeplass, med direkte tilgang til friområdet ved Tjøsvollvatnet, er tilgjengelig 100 m nord for området. Det etableres også fortau langs den mest trafikkerte delen av Tverrbekkevgen.

Folkehelse:

Planområdet er sentrumsnært og de nye boligene vil få gangavstand til viktige servicefunksjoner, arbeidsplasser, kulturarenaer, turområder og møteplasser. Ved planlegging av prosjektet er det lagt vekt på at utearealene skal være enkle og attraktive å ta i bruk, at de skal tiltrekke seg andre brukere enn beboerne selv og fungere som møteplasser både for egne beboere og for nabolaget. På den måten tilrettelegger planen for fysisk aktivitet og forebygging av ensomhet.

Naturmangfold:

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

§ 8 – Kunnskapsgrunnlaget: Planområdet omfatter arealer som er utbygd eller opparbeidet som hage, lekeplass eller veganlegg. Vegetasjonen og dyrelivet i området er allerede kultivert eller på annen måte prega av menneskelig bearbeidelse og nærvær. Området er sjekket ut i tilgjengelige kartbaser, og det er ikke registrert funn av viktig landskap, økosystemer eller naturtyper.

Det er registrert to observasjoner av stær - *sturnus vulgaris*, (NT) innad i planområdet. Naturreservatet - Tjøsvollvatnet ligger rett over 50 meter, øst for planområdet. Naturreservatet har en viktig funksjon som hekke-, trekk-, overvintrings- og næringsområde for mange våtmarksfugler. Her er det registrert en del rødlista fugler, men også fremmed arta fugler og arter. Ut fra områdets beskaffenhet vurderes kunnskapsgrunnlaget i Naturbasen som godt nok når det gjelder verdifulle naturverdier.

Det er en eksisterende bolig på eiendommen i dag og det planlagte tiltaket vil være litt over 80 meter fra naturreservatets grense. Det planlagte tiltakets påvirkning av naturmangfoldet anses som lav.

§ 9 – Førre-var-prinsippet: Viktige naturtyper er allerede vernet i fredningen av naturreservatet og rødlista arters leveområde blir bevart i naturreservatet. Kunnskapsgrunnlaget i området er god og førre-var-prinsippet anvendes ikke.

§ 10 – økosystemtilnærming og samlet belastning: Tjøsvollvatnet har allerede mye utbygget boligareal og samferdselsanlegg tett på. Naturreservatet er allerede overbelastet med vannforsyning og det skal derfor ikke føres mer vann inn til området. Overvann skal fordrøyes på egen tomt før det slippes inn på offentlig anlegg, mot nord, slik at det ikke mer belaster Tjøsvollvatnet. Den samlede belastningen anses som ingen – lav, og det gjøres avbøtende tiltak i forhold til overvann.

Økonomiske konsekvenser:

I forbindelse med gjennomføring av planen vil det bli opparbeidet offentlige veganlegg. Ferdig opparbeida og godkjente vegarealer vil bli overdratt vederlagsfritt til kommunen for videre drift og vedlikehold. Planen inneholder ellers ikke tiltak som vil belaste kommunens økonomi.

Avvik fra kommunale, regionale og statlige normer:

- Felles leke- og uteoppholdsareal ligger utenfor byggegrensen mot fylkesveien.
- Gjesteparkering ligger utenfor byggegrensen mot fylkesveien.
- Støyskjermen blir 3,2 meter høy

SAKSBEHANDLING:

Varsel om igangsetting av reguleringsarbeid er gjort i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 12-8. Frist for merknader var 24.09.2020.

Følgende uttalelser er kommet til oppstart av planarbeidet:

A: Offentlige myndigheter

- | | |
|---|------------|
| 1. Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen | 17.09.2020 |
| 2. Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv | 01.09.2020 |
| 3. Statsforvalteren i Rogaland | 15.09.2020 |
| 4. Statens vegvesen, region Vest | 23.09.2020 |

B: Private og organisasjoner

- | | |
|---------------------------------|------------|
| 1. Sverre Vedøy, gnr. 13/482... | 02.09.2020 |
| 2. Beathe Barath, gnr. 13/435 | 20.09.2020 |
| 3. (Håvard Sørvik, gnr. 13/636 | 23.09.2020 |

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 Åkrehamn. Videre legger planforslaget opp til en utbygging som oppfyller krav i henhold til ATP med tanke på tetthet og krav til uteoppholdsareal.

Kommunalsjef teknisk sin konkrete vurdering er at etablering av en fire etasjers blokkbebyggelse, i et eksisterende eneboligstrøk, vil bli et dominerende bygg i forhold til nabobebyggelsen. Åkra sentrum er i dag utflytende og ikke tydelig definert. I kommunedelplanen starter sentrumsformålet ca. 300 meter sør for planområdet. Når det er sagt er det bedre å fortette innad for eksisterende boligområder, enn å bygge ut ubebygde områder. Området består i stor grad av frittliggende eneboliger, samt et område med rekkehus. Planforslaget legger opp til en ny boligtype som skaper varierende boliger for ulike typer mennesker.

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 03.05.2022, legges ut til offentlig ettersyn.

Kommunalsjef teknisk i Karmøy, 11.04.2022

Eiliv Staalesen

Sign.

Vedlegg:

Arealplankart

Oversiktskart

Planbeskrivelse m/ROS-analyse

Planbestemmelser, plan 2126

Utomhusplan

Soldiagram

Snitt

Skisse til teknisk plan

Støyberegning

Overvannsberegning

Vegprofil

Merknadsvurdering

Innkomne merkander. Oppstart planarbeid

Gjeldende kommunedelplan

Gjeldende reguleringsplaner

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

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
053/22	Hovedutvalg teknisk og miljø	03.05.2022
	Kommunestyret	

Plan 5110 - Sluttbehandling - Danielsen ungdomsskole Norheim - detaljregulering

Rådmannen sitt forslag til vedtak:

1. Kommunestyret vedtar detaljregulering 5110 for Danielsen ungdomsskole Norheim med tilhørende reguleringsbestemmelser (vist på kart sist datert 03.05.22), jf. plan- og bygningslovens § 12-12.
2. Planen kunngjøres og grunneiere og rettighetshavere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-12.

Sammendrag

Formålet med reguleringsplanen er å etablere en privat ungdomsskole på Norheim. Egill Danielsen Stiftelse eier og driver Danielsens Ungdomsskole Haugesund som i dag ligger i Skåredalen. Ettersom friskoleplasser ikke kan flyttes på tvers av kommunegrenser, er det søkt om opprettelse av 180 plasser til Karmøy kommune for Danielsens Ungdomsskole Haugalandet. Skoleplassene kan etter loven lokaliseres hvor som helst i Karmøy kommune, men både søknaden og kommunestyrets uttalelse var tydelig på at skolen skal plasseres på Norheim. Når nytt skolebygg står ferdig på Norheim, skal den fusjoneres med eksisterende ungdomsskole i Haugesund. Det vil medføre en reduksjon i antall friskoleplasser på Haugalandet fra dagens 270 til 180.

Bakgrunn for saken

Saks- og faktaopplysninger

Planprosess

Danielsen ungdomsskole Haugesund er godkjent av Utdanningsdirektoratet for 270 elever og har siden 2012 holdt til i Skåredalen. Dagens skolebygg ble godkjent ved en dispensasjon fra reguleringsplanen i området og har plass til 90 elever. Dispensasjonen går ut i 2024, og Egill

Danielsens Stiftelse har dermed gjennomgått en omfattende prosess for å finne en tomt for nytt skolebygg som kan stå ferdig inne da.

Våren/sommeren 2019 ble det gjennomført et tomtesøk i Haugesund. Rapporten peker ikke på et åpenbart velegnet alternativ i Haugesund kommune. Likevel valgte Egill Danielsens Stiftelse å gjøre undersøkelser opp mot Flotmyr – området. Det manglet på daværende tidspunkt nødvendige avklaringer fra Haugesund kommune på hvordan Flotmyr – området skulle utvikles. Det ble konkludert med at det var for usikkert å få realisert ny skole i Flotmyr – området før dispensasjonen for nåværende skolebygg går ut i 2024. Da ble det valgt å realisere ny skole på Norheim i Karmøy kommune.

Forslag om etablering av Danielsen ungdomsskole Haugalandet ble fremmet i kommunestyret i Karmøy kommune den 29.06.2020, hvor følgende ble uttalt:

«Karmøy kommunestyre ser positivt på at Danielsens ungdomsskole Haugalandet ønsker å etablere seg på nabotomta til KVH på Norheim.»

Danielsen Ungdomsskole Haugalandet AS søkte om godkjenning av 8.-10 trinn med inntil 180 elevplasser etter friskoleloven til utdanningsdirektoratet i januar 2020. Utdanningsdirektoratet imøttekom søknaden fra Danielsen Ungdomsskole Haugalandet AS, og skolen er fra og med høsten 2021 godkjent for inntil 180 elever på ungdomstrinnet (ref. 2020/913, 29.01.2021)

Det ble avholdt oppstartsmøte med Karmøy kommune 29. oktober 2020. Planarbeidet ble varslet som en privat detaljregulering i brev av 14.12.2020 til berørte offentlige organer og private interesserte, samt i Haugesunds Avis 18.12.2020.

Underveis i planprosessen har det vært avholdt møte med både Haugesund kommune (26.02.2021) og Karmøy kommune (15.06.2021) for å avklare sentrale problemstillinger.

Møtet med Haugesund kommune ble avholdt med bakgrunn i deres merknad til planoppstart. Haugesund kommune mente blant annet at regionale interesser for senterstruktur og lokalisering av publikumsrettede eller besøks- /arbeidsplassintensive funksjoner jf. Regional plan for areal og transport på Haugalandet ikke blir hensyntatt i planinitiativet. Dette ga etter deres mening grunnlag for innsigelse. Varsel om innsigelse ble trukket i deres merknad til offentlig ettersyn datert 17.01.2022.

I møtet med Karmøy kommune ble det i hovedsak diskutert tekniske løsninger for planforslaget.

Planforslaget ble behandlet i hovedutvalg teknisk og miljø 23.11.2021, og vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn. Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 03.12.2021 – 17.01.2022.

Planstatus

Statlige planretningslinjer

Følgende retningslinjer er aktuelle for planforslaget:

- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)
- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene (2009)

- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)
- Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging (1993)

Fylkeskommunale planer

ATPH – Regional plan for areal og transport på Haugalandet

Regional plan for areal og transport på Haugalandet ble vedtatt i 2017 og inneholder felles strategier for hele regionen. Planen skal bidra til at Haugalandet framstår som en attraktiv region for både innbyggere og næringsliv. Et variert boligmarked, tilgjengelighet, trafikkssikkerhet, attraktive tettstedssentre, bokvaliteter, folkehelse og rett virksomhet på rett sted er blant kvalitetene som skal videreutvikles.

ATPH definerer Norheim som et områdesenter, hvor planområdet ligger innenfor næringskategori 3. Minimum utnyttelse er 80% BRA og det skal tilrettelegges med maksimalt 0,5 biloppstillingsplasser per 100 m² BRA, jf. kap. 4.

Det er viktig for forslagsstiller at skolen plasseres slik at transportbehovet med privatbil minimeres både for elever og ansatte. Planforslaget støtter opp under regional plan om samordna areal og transport ettersom det ligger nært til Norheim sentrum og like ved bussholdeplasser med god kollektivdekning.

Det vises til kap. 5.2 i planbeskrivelsen for vurdering av planforslaget opp mot ATPH.

Kommuneplanen for Karmøy 2014 - 2023

Planområdet er avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel. Skole blir ikke nevnt i kommuneplanens bestemmelser for eiendommen. Kombinert bebyggelse og anleggsformål åpner likevel opp for denne funksjonen.

Kommunedelplaner

Kommunedelplan for kulturminner 2014-2020

Kommunedelplanen for kulturminner tar utgangspunkt i registrerte kulturminner i kommunen og en rangering av disse. Formålet med planen er å ivareta et representativt utvalg av, samt å fremme forståelse og interesse for, kulturminner og kulturmiljøer.

Planforslaget berører ingen registrerte kulturminner eller kulturmiljø.

Kommunedelplan for idrett og fysisk aktivitet 2018-2021

Planen er ment som et styringsredskap for å få en god og behovsrettet utvikling innenfor idrett, fysisk aktivitet og friluftsliv.

Planområdet har en gangavstand på ca. 500 m til friområder og idrettsarealer i sør, like ved Norheim barneskole. Disse arealene vil ha stor bruksverdi i forbindelse med kroppsøving i skolen. Planforslaget vil i tillegg tilrettelegge for uteoppholdsarealer av høy kvalitet for økt aktivitet og trivsel for elevene ved skolen og andre som ønsker å benytte skolens uteområde utenfor skolen åpningstid.

Kommunedelplan for klima og energi 2017-2020

Formålet med planen er å vise hvordan en skal redusere klimagassutslipp og energiforbruk i Karmøy, og hvordan kommunen kan tilpasse seg konsekvensene av klimaendringene. Kommunedelplanen har blant annet mål om at Karmøy kommune skal:

- Fortette eksisterende by- og tettstedsområder og redusere utbyggingen av landbruks-, natur- og friluftsområder
- Arbeide for en nullvekst i personbiltransporten, og tilrettelegge for gang, sykkel og kollektiv.

Sentralt i planforslaget er tilrettelegging for bruk av sykkel, kollektivtilbud og gange, samt at det legges opp til deleløsninger med Kristen Videregående skole Haugalandet.

Kommunedelplan for trafiksikkerhet 2018-2021

Trafiksikkerhetsplanen er en del av kommuneplanen for Karmøy. Planen bygger på nullvisjonen om ingen drepte eller varig skad i trafikken, og har følgende mål:

- Andelen barn og unge med trafiksikker skoleveg skal økes
- Øke andelen gående og syklende uten å øke andel ulykker
- Skape trygge og aktive nærmiljø for alle

Planforslaget regulerer fortau med en bredde på 2,5 m for økt trafiksikkerhet og fremkommelighet langs Norheimvegen. Skolegården skal være bilfri.

Reguleringsplan

Området inngår ikke i en detaljreguleringsplan. Det grenser til detaljreguleringsplaner 5079 Spannadal, Norheimsmarka 5096, og Norheim – nyregulering 544.

Planer under utarbeiding

23.02.2022 ble det varslet oppstart av arbeidet med områdereguleringsplan for Norheim. Arbeidsgruppen hadde første møte 15.03.2022, hvor det i hovedsak ble diskutert medvirkning og opplegg for medvirkning.

Forslagsstiller

Opus Bergen AS har fremmet forslag til detaljreguleringsplan 5110 på vegne av Norheimsmarka Eiendom AS.

Eiendomsforhold

Norheimsmarka Eiendom AS er hjemmelshaver for eiendom gnr/bnr 148/1041. Norheimsmarka Eiendom AS er eid av Egill Danielsen Stiftelse og Norsk Luthers Misjonssamband. Planområdet omfatter også mindre deler av de kommunale vegene Norheimsvegen og Norheimsmarka.

Planforslaget

Det er gjort mindre justeringer av planbestemmelsene etter offentlig ettersyn. Disse kan sees i

dokumentet planbestemmelser, markert med rød skrift. Det er ellers ikke gjort endringer i planforslaget.

Innkommne merknader / Uttalelse fra parter

Planforslaget ble behandlet i hovedutvalg teknisk og miljø 23.11.2021, og vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn. Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 03.12.2021 – 17.01.2022.

Det kom inn totalt 9 merknader i den offentlige høringsperioden, hvorav 3 private og 6 offentlige.

Disse er oppsummert, vurdert og kommentert i vedlagt merknadsskjema. Forslagstiller har også sendt inn eget merknadsskjema.

A: Offentlige myndigheter

- | | |
|---|----------|
| 1. Rogaland fylkeskommune, plan-, miljø- og samf.avdelingen | 11.01.22 |
| 2. Statsforvalteren i Rogaland | 12.01.22 |
| 3. Statens vegvesen | 03.01.22 |
| 4. Direktoratet for mineralforvaltning | 07.01.22 |
| 5. NVE | 14.01.22 |
| 6. Haugesund kommune | 17.01.22 |

B: Private og organisasjoner

- | | |
|--|----------|
| 1. FAU v/Danielsen ungds. Haugalandet AS ... | 11.01.22 |
| 2. Kristen videregående skole Haugalandet AS | 06.01.22 |
| 3. Jan Egil og Astrid Vik | 13.01.22 |

Vurdering

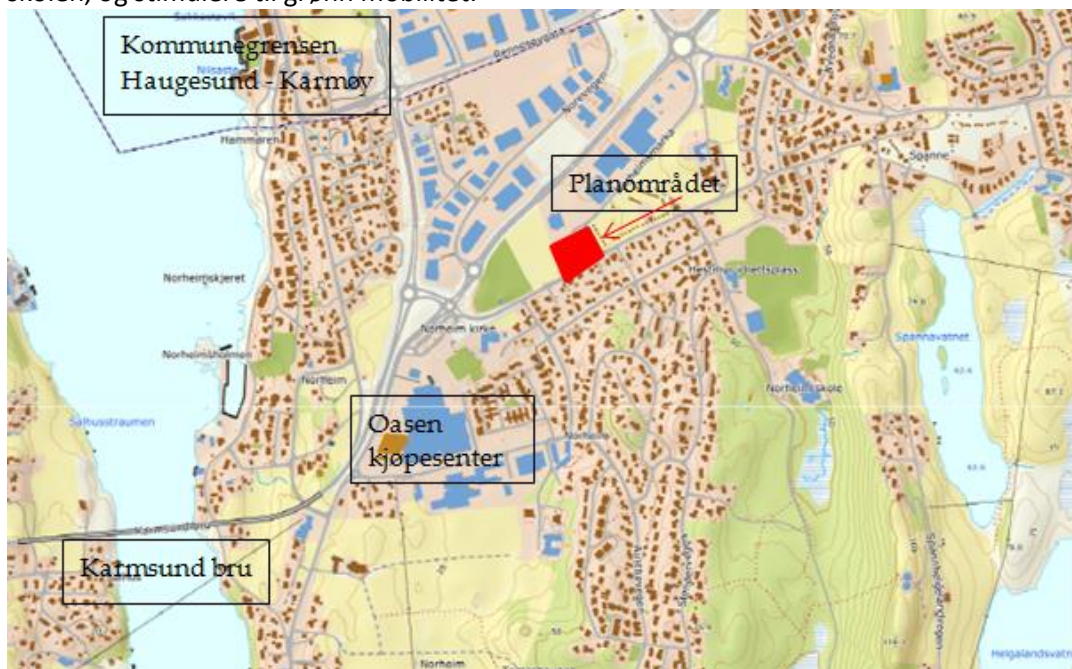
Planområdet ligger på Norheim, like øst for gravlunden ved Norheim kirke og inntil vestsiden av Norheimsvegen. I sør og øst er det boligbebyggelse. I vest er det gravlund. I nord ligger en kristen videregående skole og i nordøst ligger et næringsområde.

Danielsen Ungdomsskole Haugesund er godkjent av Utdanningsdirektoratet for 270 elever og har siden 2012 holdt til i Skåredalen. Planforslaget ønsker å relokalisere eksisterende ungdomsskole fra Skåredalen til Norheim. Ettersom friskolegodkjenninger er knyttet til den spesifikke kommunen, ble det innen 1. februar 2020 søkt om opprettelse av Danielsen Ungdomsskole Haugalandet med 180 skoleplasser. Planen er at når nytt skolebygg står ferdig, fusjoneres selskapene Danielsen Ungdomsskole Haugesund og Danielsen Ungdomsskole Haugalandet. Det innebærer at antall godkjente friskoleplasser i regionen reduseres med 90.

Skolen vil bidra til etablering av et nærmiljø basert på undervisning, kultur og ikke-kommersielle møtestedet i området på Norheim. Planområdet ligger med kort avstand til Oasen storsenter, Norheim kirke, Hestmyr idrettsanlegg, Norheimshallen, Norheim kulturhus, samt naturområder. Planen har dermed potensiale for samspill mellom skole, kultur, natur og idrett.

Ettersom planområdet ligger like ved Kristen videregående skole Haugalandet (KVH), vil realisering av tiltaket gi positive synergieffekter, både med hensyn til samordnet areal og transport, parkering og andre felles areal/funksjoner. Plasseringen er sentrumsnær og like ved lokalt busstopp og Norheim

bussterminal. Grepet vil dermed gi et betydelig redusert transportbehov for elever og ansatte ved skolen, og stimulere til grønn mobilitet.



Konsekvensutredning

Karmøy kommune har vurdert at tiltaket er konsekvensutredningspliktig jf. Forskrift om konsekvensutredninger § 8. Det skal ikke utarbeides planprogram eller melding. Det stilles krav om konsekvensutredning av trafikk/mobilitet på bakgrunn av koblingen mot naboplan Spannadalen (planID 5079) og de endringene den nye planen medfører.

Økonomiske konsekvenser

Mindre deler av eiendommen gbnr. 148/1040 **i sør reguleres overført til kommunalt eie**. Dette gjelder deler av arealet som reguleres til fortau o_F og annen veggrunn o_AVT. I plankartet er det lagt inn oppheving av tomtegrense, samt ny regulert tomtegrense i formålsgrensen mellom UND og o_AVT. Arealet har en størrelse på ca. 156 m².

Beredskap

Det er identifisert 10 punkter i ros-analysen som krever tiltak. Ved gjennomføring av avbøtende tiltak vil alle punktene være innenfor akseptabel risiko. Full ros-analyse er vedlagt saken. Ros-analysen er oppsummert i planbeskrivelsen kapittel 7.

Utnyttelsesgrad og høyder

Planområdet har en total størrelse på 6491 m², hvorav eiendommen 148/1041 utgjør 5973 m². Planforslaget regulerer for opptil 3300 m² – BRA, som gir en utnyttelse på 56,7 % - BRA. Dette er lavere enn angitt minimumsutnyttelse på 80%BRA for næringskategori 3, i henhold til ATPH. Det er verken ønskelig, eller nødvendig, at ungdomsskolen har en høyere utnyttelsesgrad enn angitt i planen. Prosjektet oppfyller krav til nødvendige arealer innendørs, samtidig som det legges vekt på

størst mulig andel uteoppholdsarealer. Større utnyttelse vil også kunne påvirke uteoppholdsarealene og nærliggende bebyggelse negativt, i forhold til solforhold.

Maksimal byggehøyder ligger på kote +40,5 og 38,0. Bygningen skal plasseres som vist i plankartet.

Estetiske kvaliteter

Bygget er plassert slik at det i størst mulig grad skal ta hensyn til gravlunden, gi sammenhengende uteoppholdsarealer med gode solforhold, og skjerme uteoppholdsarealene for trafikkstøy. Hovedtyngden av bygningens volum vil ligge mot nord, som sammenfaller med byggehøydene omkring planområdet. Bygningskroppen er kompakt og delt i volumer og gir individuelle uttrykk i farge og materialbruk. Det trappes ned mot villabebyggelsen i øst.

Utearealer er utformet etter anbefalinger i rapporten «Uteområder i barnehager og skoler» fra 2019. Rapporten gir en anbefaling på minst 30m² uteoppholdsareal per elev i grunnskolen. Det stadfestes samtidig at smertegrensen nås når arealstørrelsen er mindre enn ca. 20m² per elev. Mindre areal gir press på vegetasjonen i form av slitasje og skader. Det gir også mindre rom for å trekke seg tilbake alene eller i mindre grupper. Rapporten slår fast at det ikke er kunnskapsgrunnlag for å legge til grunn at et absolutt krav på antall kvadratmeter uteområder per elev. Stort areal i seg selv gir ikke et godt uteområdet, men kan forhindre det verste.

Forelagte planforslag legger til grunn 24,4 m² uteområde per elev (totalt 4400 m²). Prosjektet har hatt som et sentralt mål å planlegge uteoppholdsarealer med svært høye innholdskvaliteter. Arealene er planlagt for ulike typer bruk og tar hensyn til variasjon i barnas alder. Utforming av utearealene og plasseringen av apparatene er gjort i samråd med skolen og deres brede kunnskap om elevenes bruk. Utearealene inkluderer ballbinge, multibane, volleyballbane, grønt areal med gapahuk, husker og sittegrupper, en tribune/amfi med buldrevegg, treningsapparater, skatepark og skolehage med drivhus for dyrking.

Bosetting

Tre av de planlagte boligene på felt BF1 i naboplan 5096 vil ved vårjevndøgn ikke ha sol på uteoppholdsareal på bakken kl. 18.00. De vil derimot ha full sol mellom 12.00 og 18.00. Karmøy kommune stiller krav til at uteoppholdsplasser skal ha sol i minimum 5 timer med hovedtyngden rundt kl. 15.00. Utbyggingen av skolen vil dermed ikke føre til uakseptable solforhold for eksisterende eller planlagt bebyggelse.

Folkehelse

Planforslaget legger til rette for restriktiv parkeringsdekning, og høy andel sykkelparkering. Planområdet ligger innen kort avstand til sentrale målpunkter og ferdselslinjer på Norheim, som gir gode gang- og sykkelforbindelser, kollektivtilbud, sosiale møteplasser og aktivitetstilbud. Planen regulerer fortsettelse av fortau langs Norheimsvegen for økt trafiksikkerhet.

Planforslaget legger opp til tilstrekkelig belysning innenfor uteområdet, i tillegg til oversiktlige og transparente utearealer. Det tilrettelegges for bruk og aktivitet også utenfor skoletid som vil bidra til forbedret bomiljø for omkringliggende boligområder, ved tilrettelegging for lek og aktivitet, som

igjen kan forebygge kriminalitet.

Barn og unge

Planområdet er ikke i bruk av barn og unge i dag. Det skal tilrettelegges med leke- og uteoppholdsarealer for barn og unge. Utenom skoletid vil arealene være allmenn tilgjengelige, og det er tilrettelagt med trafiksikkert tilkomst for alle brukergrupper.

Planforslaget tilrettelegger sammen med plan 5096 for nytt fortau langs nordsiden av Norheimvegen. Ved realisering av planene vil fortauet strekke seg fra bussholdeplassen ved Dovamysvegen i vest til bussholdeplassen ved Hestmyrvegen i øst. Fortauet vil også kunne brukes til skole, idrettsanlegg, samt friluftsområdene i Moksheimskogen.

Universell utforming

Det er sikret i bestemmelsene at arealer innendørs og utendørs skal planlegges iht. prinsippene om universell tilgjengelighet. Samtlige innendørs arealer vil være universelt utformet, og utearealene så langt det er praktisk gjennomførbart.

For universelt utformede parkeringsplasser vil deler av eksisterende plasser på eiendom gnr/bnr. 148/1040 tas i bruk. Disse vil da ligge med en avstand på ca. 55 m fra hovedinngangspartiet til ungdomsskolen. Det er ikke satt krav til maksimal avstand i gjeldende teknisk forskrift, og dette må derfor vurderes i hvert enkelt tilfelle. Området er jevnt og flatt, og det vurderes derfor at avstanden er tilfredsstillende i dette tilfellet. Det forutsettes da at dekket blir jevnt utformet, og det bør vurderes å etablere ledelinjer fra UU-parkering frem til hovedinngangspartiet.

Naturmangfold

Det vises til utarbeidet Naturmangfoldrapport, datert 03.06.2021, for vurdering opp mot §§ 8-12 i Naturmangfoldloven.

Det blir konkludert i rapporten at arealene som planlegges utbygd, består av homogen dyrket mark og et riggområde, begge med liten biologisk verdi. En utbygging vil medføre nær totalt tap av arealer, og dermed også betydelig forringelse av planområdets verdi som leveområde for planter og dyr.

Samlet belastning vil imidlertid være avgrenset, siden berørt areal er lite og de registrerte biologisk mangfoldverdiene er beskjedne. Lokalisering av omsøkt tiltak vurderes derfor å være god, vurdert på bakgrunn av biologisk mangfold-interesser.

Gjenværende, ubebygde arealer i planområdet vil få beskjeden størrelse, og vurderes å ikke være store nok til at planområdets funksjon som leveområde, og eventuelt trekkområde, for ulike viltarter kan opprettholdes. Siden dagens verdier for biologisk mangfold i området er svært beskjedne, vil tap av disse arealene likevel ha begrenset negativ konsekvens for biologisk mangfoldverdier. Foreslåtte avbøtende tiltak vil kunne bidra til å redusere skadevirkningene.

Den registrerte fremmedarten rødhyll (kategori SE; svært høy risiko), bør fjernes fra området som planlegges utbygd på en forsvarlig måte som hindrer uønsket spredning. Det vil samtidig være viktig at nye fremmedarter ikke tilføres planområdet i forbindelse med selve byggeprosessen.

Aktuelle avbøtende tiltak for naturmangfold er sikret i bestemmelsene.

Landbruk

Eiendommen er ubebygd, der halvparten av området er midlertidig i bruk som rigg- og anleggsområde. Eiendommen er jorddekt med fulldyrket jord, men brukes ikke til jordbruk i dag. Markvegetasjonen i planområdet er gress, og området har tidligere blitt brukt til grasproduksjon.

Kulturminner, kulturmiljø

Det er ingen kulturminner eller verneverdige gjenstander i området. Dersom man støter på gjenstander i form av kulturminner ved gjennomføring av planen, skal Rogaland fylkeskommune straks varsles og alt arbeid skal stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert/dokumentert funnet jf. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

Teknisk infrastruktur

Overvannshåndtering

Etter utbygging vil store deler av tomten fortsatt ha permeable flater i form av grønne arealer. Økt vannmengde som følger av utbyggingen med en frekvens på 20 år tilsvarer ca. 21 l/s. Mengden utløser ikke behov for ytterligere arealer til vannfordrøying innenfor planområdet. Vannføring ledes til eksisterende overvannsledning i nord, via nye overvannsledninger. Eksisterende overvannsledning er tilkoblet overvannssystem i tunnel for overvann som går direkte til Karmsundet.

Vann og avløp

Vannforsyning kan kobles til eksisterende vannledning. Vannledningen er plassert under planlagt intern gangveg for enkel tilgang.

Spillvann kobles til eksisterende spillvannsledning. Nye spillvannsledninger til skolen legges under planlagt intern gangveg. Ledningen oppfyller krav til fall/selvrens.

Høyspentkabler

Det er inntil 200 meter til nærmeste trafokiosk fra planområdet. Det er i dag ca. 170 kW ledig effekt på den lavspente stikkledningen som ligger inne på tomten. Dersom effektbehovet blir større enn 500 kVA for den nye skolen, må det etableres ny trafokiosk innenfor planområdet. Det er sikret i planbestemmelsene at det tillates ved behov.

Slokkevann

Planen tilfredsstiller krav til brannvannsdekning.

Avfallshåndtering

Avfallshåndtering samkjøres med eksisterende anlegg til KVH etter tinglyst avtale. Det legges til rette for en mest mulig direkte gangadkomst fra hovedinngangen til søppelpunktet nord for den videregående skolen. Avstand er ca. 90 meter. Det legges til grunn at tømmefrekvensen må økes til to ganger i uken ved sambruk av avfallshåndteringen.

Samordnet areal og transport

I forbindelse med planarbeidet er det utarbeidet en konsekvensutredning for trafikk. Konsekvensutredningen beskriver at kollektivtilbudet vil bli bedret fra dagens tilbud i Skåredalen, spesielt med gangavstand til Norheim terminal. Det antas derfor at kollektivandelen vil øke. Det er også et stort potensial for at særlig ansatte kan sykle til skolen ved ny plassering.

Ved plassering ved siden av KVH gir dette mulighet for sambruk, som kan redusere antall turer noe. Ungdomsskolen vurderes i henhold til ATP som en B – virksomhet på grunn av at arealutnyttelsen, og fordi elevene kan betraktes som «ansatte» siden de er faste brukere av tilbudet med daglige reiser til målpunktet, tilsvarende en arbeidsplass.

Trafikk

Skolen vil ha kjøreadkomst tilsvarende dagens situasjon, enten fra Norheimsmarka via Norheimvegen i sør, eller fra Norheimsmarka i nordøst.

Sikkerhet

Skolen får bilfritt uteareal. Parkering og renovasjon løses på eksisterende arealer på eiendommen til KVH i nord. Skolen får god infrastruktur til eksisterende gang- og sykkelveger i området. Langs Norheimsvegen bygges nytt fortau i fortsettelse av plan 5096. Ved realisering må det etableres en fotgjengerovergang i tilknytning til bussholdeplassen langs vegen, f.eks. i krysset mellom Norheimsvegen og Dovamyrsvegen.

Gange, sykkel

Planforslaget legger ikke til rette for nye arealer til kollektivtransport, men sikrer trygg adkomst til og fra bussholdeplassen Dovamyrsvegen. Skolen vil få en avstand på ca. 120 m fra hovedinngangen til nærmeste bussholdeplass. Skolen ligger ca. 5 minutters gange fra kollektivholdeplassen på Norheim. Ved etablering av fortau og fotgjengerovergang i Norheimvegen, blir det trygg adkomst fra kollektivholdeplassen til skolen.

Parkering

I henhold til ATP tilrettelegges det med maksimalt 0,5 parkeringsplasser per 100 m² BRA. Prosjektet legger til grunn at minimum 10 % av plassene skal være universelt utformet. Etter en samlet vurdering legger ikke planforslaget opp til parkering på egen tomt. Det legges til rette for sambruk

med KVH, hvor det tillates at parkeringsplassene etableres på dere eiendom ved tinglyst avtale.

Det er krav om minimum 3 sykkelparkeringsplasser per 100 m². Disse skal i hovedsak plasseres i overbygde sykkelkur på ulike innfallssteder på eiendommen. I tillegg legges det til grunn ytterligere sykkelparkeringsplasser i utvidelse av eksisterende sykkelkur på nabotomten til KVH.

Støyhåndtering

Det er utført støyfaglig utredning som er gitt virkning gjennom henvisning i planbestemmelsene. Det planlegges skjermingstiltak i form av plassering av bygningskroppen og støyskjermer mot Norheimsvegen for å sikre tilfredsstillende støynivå på uteoppholdsarealer. Støyskjermingen gjøres lydabsorberende mot Norheimvegen slik at støynivået ikke øker mot boligbebyggelsen i sør.

Grunnforhold

Ingen kjente forhold som må vurderes.

Annet

Etablering av privat skole opp mot offentlig tilbud

Ved plassering på Norheim er det kort vei til kollektivterminal, som reduserer transportbehov. Plassering ved siden av KVH gir mulighet for sambruk, som reduserer arealbehov.

Elevtallsprognoser for Vormedal ungdomsskole, som er nærskolen til ungdomsskoleelever på fastlandssiden, viste fullt utnyttet elevkapasitet allerede i 2011/2012. Dagens skole er under utbygging, og skal ha kapasitet på 540 elever ved ferdigstillelse. Prognosen viser 450 elever frem mot 2030. Dagens utbygging er et resultat av underkapasitet på skolen.

Ved gjennomføring av forelagte plan vil antall friskoleplasser i regionen reduseres til 180 fra 270. Elevtallsprognosen for Vormedal ungdomsskole viser at det vil bli økende ledig kapasitet frem mot 2030. Etablering av en privatskole i nærområdet til Vormedal ungdomsskole vil kunne forsterke denne effekten ytterligere.

Areal til uteopphold og lek per elev

Planforslaget, slik det foreligger, vil ha et samlet uteoppholdsareal på 4400 kvm. Dette gir, ved 180 elever, 24,4 kvm per elev. I planbestemmelsene er dette rundet til at det for hver elev skal være minst 23 kvm uteareal. Anbefalingen ligger på 30 kvm per elev, og minimum 20 kvm, dersom det kan sikres særs gode kvaliteter ved arealet. Det er lagt vekt på at uteoppholdsarealene skal ha varierte tilbud for lek og aktivitet og stillesoner. Utomhusplan vedlagt planforslaget er gjort retningsgivende for endelig utforming av utearealene gjennom planbestemmelsene. Det er tildelt 180 plasser, men det betyr ikke at kommunen er nødt til å godkjenne skolen for 180 elever. Dersom kommunen ikke er fornøyd med den endelige utformingen og innholdet i skolegården, kan kommunen i henhold til folkehelseloven heller sette et lavere elevtall.

Samlet vurdering

Plassering av ungdomsskolen på Norheim er ingen dårlig plassering for en ungdomsskole. Det er kort vei til kollektivknutepunkt, gåavstand til sosial infrastruktur som idrettssenter, kjøpesenter og

friluftsområder, teknisk infrastruktur som vei, vann, avløp og gang- og sykkelvegnett er etablert i området. Skolen kan ha sambruk med allerede etablert videregående skole på nabotomten og slik spare arealer, og uteområder kan brukes av allmennheten etter skoletid.

Skolen tilrettelegges med høy kvalitet på uteområder siden den ikke når anbefalingen på 30m² per elev. Den er over minimumskravet på 20m² uteopphold per elev. Alle arealene har god solinnstråling og er skjermet for støy fra biltrafikken.

Etablering av skolen vil føre til at 3 av boligene som er planlagt nord for skolen, i plan 5096, vil bli skyggelagt kl. 18.00 ved vårjevndøgn. Dette anses som uheldig, men innenfor kommunens anbefaling siden boligene fortsatt har minimum 5 timer sol iht. kommunal norm (sammenhengende fra kl. 12-18).

Arbeidet med områderegeringsplan for Norheim er igangsatt og varslet oppstart om. Det er fortsatt en tidlig fase i det planarbeidet. Det har derfor hatt liten innvirkning på forelagte planforslag.

Rådmannen sin konklusjon

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 vedlagte merknadsvurderingen av de enkelte uttalelsene.

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 03.05.22, godkjennes.

Vedlegg:

Plankart 5110 03.05.22

Planbestemmelser

VA-rammeplan datert 01.09.21

Støyutredning datert 21.04.21

Inspirasjoner utomhus datert 21.09.21

Oversiktskart Norheim

Planbeskrivelse

Illustrasjonsplan datert 21.09.21

Terrengsnitt datert 21.09.21

Perspektiver datert 21.09.21

Skisse til teknisk plan datert 22.09.21

Naturmangfoldrapport datert 03.06.21

Sol- og skyggediagram datert 21.09.21

ROS-analyse datert 21.09.21

Konsekvensutredning trafikk datert 15.06.21

Merknadsskjema oppstart datert 24.09.21

Merknad Haugesund kommune datert 15.01.21

Tilsvar Haugesund kommune datert 08.09.21

Merknad Kristen videregående skole Haugalandet AS datert 29.01.21

Merknad NVE datert 15.01.21

Merknad Rogaland Fylkeskommune datert 26.01.21

Merknad Statens Vegvesen datert 25.01.21
Merknad Statsforvalteren i Rogaland datert 22.01.21
Merknad Statsforvalteren i Vestfold og Telemark datert 25.01.21
Merknad Stavanger Bispedømme datert 11.01.21
Merknad Joakim Ramsen datert 05.01.21
Merknad Karmøy Kirkelige Fellesskap datert 26.01.21
Merknad FAU Danielsen datert 27.01.21
Merknadsvurdering off. ettersyn
Uttalelse fra NVE
Uttalelse fra Haugesund kommune
Uttalelse fra Statsforvalteren i Rogaland
Uttalelse til offentlig ettersyn fra Fylkesrådmannen
Merknad fra FAU v/ Danielsen ungdomsskole Haugesund
Uttalelse fra Direktoratet for mineralforvaltning
Merknader fra Jan Egil og Astrid Vik
Uttalelse fra Kristen videregående skole Haugalandet AS
Merknad fra Statens vegvesen
Merknadsskjema off. ettersyn fra forslagstiller

**Saksbehandler:** Jarle Stunes**Kommunedirektør/rådmann:** Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
054/22	Hovedutvalg teknisk og miljø	03.05.2022
	Kommunestyret	

Plan 4084 - sluttbehandling plansak - Visnes Havn

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Kommunestyret vedtar detaljregulering for Visnes Havn med tilhørende reguleringsbestemmelser (vist på kart sist datert 03.05.22), jf. plan- og bygningslovens § 12-12.
2. Planen kunngjøres og grunneiere og rettighetshavere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-12.

Saksutredning

Sammendrag

SAKSFRAMSTILLING

Visnes Havn AS har utarbeidet forslag til detaljreguleringsplan 4084 for Visnes Havn. Planområdet ligger i enden av Visnesvegen, vest for båthavnen og sør for Fransehagen. Sør for planområdet ligger Haugesund Lufthavn, Karmøy. Det er ca. 750 meter mellom planforslaget og administrasjonsbygningen på flyplassen. Ca. 430 meter av dette er over sjø.

Bakgrunn for planarbeidet er et ønske om å tilrettelegge for et maritimt miljø ved siden av eksisterende båthavn ved Neset i Visnes. Det skal legges til rette for oppføring av småbåthavn, sjøboder, lager, fritidsboliger og bygg for fritids- og turistformål. Området skal være åpent for allmenheten, og det vil bli lagt vekt på at området oppleves som innbydende. Det er satt av gjesteplasser både til bil og båt. I tillegg er det satt av areal til parkanlegg samt lokaler som kan inneholde spiseri/bevertning og eventuelle lokaler til kurs og konferanse.

Planforslaget omfatter et areal på ca. 29,5 da.

Areal for bebyggelse er samlet ca. 5,5 da, størstedelen disponeres til fritids- og turistformål samt naust og uthus. I tillegg er det avsatt 600 m² til fritidsbebyggelse. Ellers er det avsatt ca. 10 da til småbåthavn og ferdselsområde på sjø. De øvrige arealene disponeres til samferdselsanlegg og

grønnstruktur.

Totalt planlegges det for rundt 25-30 enheter i første rekke langs sjøen. I bakre del er det plass til omlag 20 enheter. Det endelige antallet enheter som vil bli bygget, vil variere etter arealbehov, men det er grunn til å anta at det endelige tallet vil lande på omlag totalt 40 enheter i form av sjøboder, lager og fritidsboliger.

Planområdet omfatter også knapt 5 da til gartneri, et formål som er en videreføring av gjeldende plan 448. Dette er inkludert i det foreliggende planforslaget fordi det er regulert en annen atkomstvei i plan 448, enn den som er opparbeidet. Regulert atkomstvei i plan 448 tas ut og legges i vest hvor den går i dag, og opp til eksisterende kryss på gartneritomta.

Beskrivelse av de eksisterende forhold og planens hovedtema:

Planforslaget omfatter arealer som ligger innenfor reguleringsplan 448, godkjent 31.10.06. I gjeldende plan er området regulert til privat småbåthavn, naust/sjøhus og klubbhus. Plan 448 har aldri blitt gjennomført. Det er i den gjeldende planen krav om bebyggelsesplan (detaljreguleringsplan).

Planområdet i det foreliggende planforslaget består av fyllmasse mellom kote 2,0 – 3,0. Oppføring av naust med direkte tilgang til sjøen er svært utfordrende å få til uten større endringer i fyllmassen og området for øvrig. Videre gjør dette ferdsel til fots langs sjøen tilnærmet umulig. Området fremstår i dag derfor som en flat fylling uten større verdier.

Planområdet skal tilrettelegges med leke- og uteoppholdsareal, kaipromenade, badeplass og gjestebrygge som skal være åpne for allmennheten. Småbåthavnen skal ha 25 båtplasser i utriggere fra kaien, samt en flytebrygge med 15 – 20 båtplasser.

Konsekvensutredning:

Siden planforslaget er i strid med overordnet plan når det gjelder etablering av fritidsboliger, er det utarbeidet en begrenset konsekvensutredning for følgene av planforslaget. Det vil si at det er en konsekvensutredning uten planprogram. Temaene for konsekvensutredning var naturmangfold og strandsoneforvaltning – statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjø. Det vises i denne sammenheng til planbeskrivelsens kapittel 7.

Støyforhold:

Planområdet ligger i nærheten av Haugesund Lufthavn Karmøy. Det er derfor gjort en støyanalyse. Planområdet ligger i nedre del av gul sone. Støyanalysen konkluderer med at det for utendørs støy ikke vil være hensiktsmessig med støyreducerende tiltak basert på at området er i nedre del av støysonen sett i sammenheng med trafikkmønsteret. For innendørs støyforhold konkluderer analysen med at innendørs støynivå overholdes med normal byggestandard etter TEK.

Overordnede planer:

Planforslaget omfatter arealer som i kommuneplanen er vist til naust og småbåthavn. Planforslaget er i strid med kommuneplanens arealdel fordi den legger opp til utbygging av fritidsboliger. Rådmannen har vurdert det slik at planområdet ligger på et sted som er egnet for fritidsboliger. Ve, vann- og avløpsnett er etablert i området, og det er tilstrekkelig brannvannskapasitet.

Visnesområdet har etablerte tilbud som planforslaget kan bli en del av, og hele området kan videreutvikles med mål om at det skal bli et ettertraktet sted å besøke. Rådmannen har vurdert om området er egnet til videre utvikling, og om det kan bidra til å gjøre området som helhet mer ettertraktet. Dette er vurdert mot de konsekvensene en utbygging vil ha. Rådmannens konklusjon er at utbygging kan anbefales, og at det også kan anbefales å etablere et mindre antall fritidsboliger i dette området.

Regional plan for areal og transport på Haugalandet (ATP) har blant annet som mål å styrke by-, tettsteds-, og grendesentre i hele regionen. Visnes er en del av Avaldsnes som er definert som et tettstedssenter, og er innenfor det som er definert som «bynære områder». ATP konkretiserer ikke fritidsboliger, sjøhus eller naust i noen av retningslinjene. En kan ikke se at planforslaget vil komme i konflikt med ATP.

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen tydeliggjør nasjonal arealpolitikk i 100- metersbeltet langs sjøen. Målet er å ivareta allmenne interesser og unngå uheldig bygging langs sjøen, jfr. § 1–8 i plan- og bygningsloven. Det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Foreliggende plan legger særlig vekt på å skape et helhetlig, maritimt miljø med gode tilbud for både tilfeldig besøkende, fastboende i området og de som har båtplass/naust/fritidsbolig i planområdet.

Tilgrensende reguleringsplaner:

Planforslaget grenser til reguleringsplan 448, reguleringsplan for Visnes – sør for Grønevik, vedtatt 31.10.06.

Teknisk plan - vann- og avløp:

Vann: tilkobling til vannledning i Visnesvegen.

Avløp: ledes til 200 mm PVC spillvannsledning i Visnesvegen. Det må anlegges privat pumpestasjon og slamavskiller.

Overvann og flomvann: ledes til sjø.

Brannvann: Det er over 20 l/s tilgjengelig slukkevann i området. En må ha en ny kum inne i planområdet.

Adkomstarealene mellom de framtidige byggeområdene er vist til friområde. Dette for å synliggjøre at det er åpnet for allmenn ferdsel. I første rekke er adkomstarealene for gående og syklende som skal ta seg frem mellom bygningene, men det vil også være mulig å nytte arealene til vareleveranse. I plankartet er det vist felles parkeringsplasser på områdene P1 – 3. Det er estimert at planforslaget totalt vil generere en såpass liten trafikk som ca. 20 ÅDT.

Planens konsekvenser for barn og unge:

Planen legger opp til utbygging av arealer som i dag er ubebygde og som kan være arena for fri lek. Det synes imidlertid ikke som om arealene er i jevnlig bruk til dette formålet. Etter utbygging vil området bli utbygd med badeplass, leke- og uteoppholdsareal, bygninger for fritids- og turistformål og et mindre antall fritidsboliger.

Planens konsekvenser for naturmangfoldet:

I sjø:

Det er modellert ålegrasforekomster i sjø i planområdet. Ålegrasenger har høy primærfunksjon, det vil si at de lagrer karbon, hindrer erosjon og har stor betydning som oppvekstområde for yngel og næringsområde for fisk og skalldyr. Det er foretatt undersøkelser langs sjøkanten i feltundersøkelser, samt tatt fly- og dronefoto fra vekstsesongen. Det er ikke gjort noen observasjoner av ålegras innenfor området. Det knyttes en liten usikkerhet til om det finnes forekomster på dypere vann, men det er satt som et rekkefølgekrav i henhold til føre – var – prinsippet at disse områdene undersøkes før det gis igangsettingstillatelse. Siden ålegras er en grasart, visner det vinterstid og undersøkelser må foregå i vekstsesongen.

På land:

Det er ikke forekomster på land som krever spesielle hensyn.

Planens innhold i et folkehelseperspektiv

I umiddelbar nærhet til planområdet finnes turstier, strand, fotballbane, volleyballbane, basketballbane og skatepark. Ut over idrettstilbud er det 2 – 300 meter til de gamle gruvene, gruvemuseet og Franhagen. Søndager er det åpen kafe ved museet, et populært tilbud i området. Det er aktive velforeninger og interesseorganisasjoner i området.

Det er kort vei (ca. 200 meter) til busstopp, med avganger på hverdager, 2 ganger til Kopervik og 4 ganger til Avaldsnes. Fra Avaldsnes er der videre forbindelser sørover og nordover.

Visnes har mange fine små veier til sykkelturer. Visnesvegen er derimot ikke tilrettelagt for gange- eller sykkelbruk fra krysset Visnesvegen – Buvikvegen.

Det vises forøvrig til den vedlagte planbeskrivelsen.

Saksbehandling:

Varsel om igangsetting av reguleringsarbeid er gjort i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningslovens §. 12-8. Frist for merknader var satt til 18.12.18.

Det er innkommet 10 merknader til oppstart av planarbeidet.

1.	Karmsund Havn IKS	-	12.11.18
2.	Direktoratet for mineralforvaltning	-	13.11.18
3.	Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen	-	14.11.18
4.	Avinor AS	-	22.11.18
5.	Statens vegvesen, Region vest	-	04.12.18
6.	Kommuneantikvaren, Karmøy kommune	-	05.12.18
7.	Fylkesmannen i Rogaland	-	11.12.18
8.	Rogaland fylkeskommune, kulturavdelingen	-	14.12.18
9.	Fiskeridirektoratet	-	18.12.18
10.	Kystverket, Vest	-	20.12.18

Innkomne merknader med vesentlige kommentarer til planoppstart, er vedlagt.

Ovennevnte forslag til reguleringsplan ble behandlet av hovedutvalg teknisk og miljø 1.gang i møte den 09.04.19 - sak 46/19 - og følgende vedtak ble fattet:

Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1. gangsbehandling at forslag til detaljreguleringsplan 4084 for Visnes Havn - 79/188, datert 09.04.19, legges ut til offentlig ettersyn. Berørte grunneiere varsles, jf. plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.

Planforslaget har vært utlagt til offentlig ettersyn med frist for merknader satt til 06.06.19.

Det er innkommet følgende uttalelser og merknader til planforslaget:

A. Uttalelser:

1.	Rogaland Fylkeskommune, regionalplanavdelingen	19.06.19
2.	Fylkesmannens miljøvernabdeling	06.06.19
3.	Statens vegvesen, region vest	23.05.19
4.	Karmsund Havn	07.06.19
5.	Mattilsynet	30.04.19
6.	Direktoratet for mineralforvaltning	08.05.19
7.	Avinor	15.05.19
8.	Fiskeridirektoratet	05.06.19

Sammendrag av uttalelser som inneholder anmerkninger til reguleringsforslaget er, sammen med

den administrative vurdering, vedlagt.

I fylkesmannens uttalelse datert 06.06.19, ble det fremmet **innsigelse** mot planforslaget. Hovedbegrunnelsen for innsigelsen var hensynet til å bevare strandsonen som tilgjengelig for allmennheten, og ikke legge til rette for en mulig privatisering gjennom om å tillate etablering av fritidsbebyggelse i området.

Dette ble innledningen på prosess mellom Karmøy kommune, fylkesmannen/statsforvalter og tiltakshaver med sikte på å komme fram til en omforent løsning på arealdisponeringen innenfor planområdet. Oppsummert har prosessen vært følgende:

Karmøy kommune til fylkesmannen	09.09.19
Fylkesmannen til Karmøy kommune	24.01.20
26.02.20 ble det avholdt administrativt drøftingsmøte mellom Fylkesmannen og Karmøy kommune	
Referat fra administrativt drøftingsmøte	27.02.20
Karmøy kommune til fylkesmannen. Oppfølging av drøftingsmøte.	26.11.20
Statsforvalteren til Karmøy kommune. Svar på brev datert 26.11.21	18.01.21
12.03. 21 ble det avholdt en felles befarings i planområdet mellom Statsforvalteren og Karmøy kommune.	
Statsforvalteren til Karmøy kommune. Oppfølging etter befarings	23.03.21
19.06.21 ble det avholdt administrativt drøftingsmøte mellom Statsforvalteren og Karmøy. Karmøy kommune presenterte forslag til endringer i planforslaget som svar på statsforvalterens oppfølging etter befaringsen.	
Statsforvalteren til Karmøy kommune. Tilbakemelding på utkast presentert i drøftingsmøte	23.06.21
På bakgrunn statsforvalterens uttalelse 23.06, sendte tiltakshaver 25.09.21 inn et revidert planforslag. Kommunen gav tilbakemelding på forslaget, noe som resulterte i at tiltakshaver korrigerer sitt planforslag i form av en ny versjon innsendt 09.12.21.	
Karmøy kommune til statsforvalteren. Oppfølging av brev 23.06.21 gjennom oversendelse av revidert planforslag	25.01.22
Statsforvalteren til Karmøy kommune. Innsigelsen til planforslaget trekkes dersom planforslaget endres som foreslått.	11.03.22

Korrespondanse og møtereferater er vedlagt.

Rådmannens kommentar:

Planforslaget som nå foreligger kan egengodkjennes av kommunen. Som det fremgår startet planprosessen i 2018, og planforslaget kan nå, nesten tre og et halvt år seinere, godkjennes. Sammenlignet med det opprinnelige forslaget, er arealet til fritidsboliger sterkt redusert. Dette for å ta hensyn til det som statsforvalteren oppfatter som attraktive strandarealer som det er et nasjonalt mål ikke på noen måte å privatisere.

Andre som ser de samme områdene på Visnes ser utplanerte slaggområder som ikke på noen måte innbyr allmennheten til friluftaktivitet og bruk. En fornuftig og balansert utbygging vil derimot kunne være et økonomisk grunnlag for en videreutvikling av området, noe som også kan komme

allmennheten til gode.

Etter den dialogen som er gjennomført mellom kommune, statsforvalter og tiltakshaver, har man kommet fram til en løsning på arealbruken som gir grunnlag for å kunne egengodkjenne en reguleringsplan for området. Rådmannen må bare konstatere at den endelige planen er vesentlig endret sammenlignet med den planen som hovedutvalg teknisk og miljø gav sin tilslutning til i 2018.

For tiltakshaver og kommunen har det overordnede målet vært å komme fram til en løsning som kan gi grunnlag for en videreutvikling av Visnesområdet sett i en større sammenheng. Dette området har allerede funksjoner som er attraktive for mange grupper. Den foreliggende planen vil under alle omstendigheter være et bidrag til utviklingen av den samlede attraktiviteten. Så får man heller akseptere at det statsforvalteren oppfatter som ufravikelig nasjonal politikk, legger noen begrensninger på hvilke funksjoner som kan etableres, og i tillegg legger noen begrensninger på det lokale sjølstyret.

På bakgrunn av det som er sagt over, og på bakgrunn av gjennomført dialog og planprosess, vil rådmannen anbefale at forslag til reguleringsplan for Visnes Havn, godkjennes.

SAMMENDRAG AV INNKOMNE UTTALELSER OG MERKNADER SOM INNEHOLDER ANMERKNINGER TIL PLANEN SAMT ADMINISTRATIV VURDERING

Alle uttalelser og merknader som inneholder anmerkninger til det foreliggende planforslag, er vedlagt. Sammenraget gjengir hovedinnholdet knyttet til de forhold som angår reguleringsplanen. Det fullstendige innholdet i uttalelsen eller merknaden framgår av vedleggene.

Etter varsel om oppstart av reguleringsarbeid

1. Karmsund Havn 12.11.18:

Det opplyses fra Karmsund Havn at planarbeidet må hensynta Havne – og farvannslovens bestemmelser. Videre er det også viktig at ikke noe ifm utbyggingen kommer i konflikt med fremkommeligheten i farleden.

Forslagstillers vurdering:

Forslagstiller vurderer det slik at utbyggingen i den omsøkte planen ikke vil komme i konflikt med fremkommeligheten i farvannet da eiendommen ligger innerst i en bukt. Det er også sikret ferdselsareal, og det vises i den anledning til plankartet.

Kommunalsjef teknisk sin kommentar:

Ingen ytterligere kommentar.

2. Direktoratet for mineralforvaltning 13.11.18:

DMF kan ikke se at det foreslåtte planområdet berører registrerte forekomster av mineralske ressurser, bergrettigheter eller masseuttak. DMF har derfor ingen merknader til varsel om oppstart av arbeid med reguleringsplan for Visnes Havn i Karmøy kommune.

Forslagstillers vurdering:

Forslagstiller har ingen kommentar

Kommunalsjef teknisk sin kommentar:

Ingen ytterligere kommentar.

3. Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen 14.11.18:

Deler av planområdet er i gjeldende kommuneplan avsatt til LNF formål. En eventuell omdisponering av LNF formålet er ofte konfliktfullt, og bør som hovedregel kun tillates gjennom en

kommuneplanprosess.

Deler av planområdet er i gjeldende kommuneplan avsatt til friområde. En endring av dette formålet vil fra et regionalt perspektiv være konfliktfullt fordi det reduserer allmennhetens friluftslivstilbud. Vi vil også påpeke at endringen fra naustområde til fritidsbebyggelse og sjøboder, innebærer en annen type privatisering av Visnes havn enn det formålet i kommuneplanen legger opp til (naust).

Planområdet er innenfor 500m buffersoner fra det statlig sikra friluftslivsområdet «Visnes og holmane utanfor», som innebærer et spesielt ansvar for å sikre frilufts- og naturopplevelseskvalitetene på stedet. Videre planarbeid bør ta hensyn til friluftsliv og rekreasjonsmulighet for allmennheten, herunder både vise hvordan det ivaretas og eventuelle avbøtende tiltak.

Det videre planarbeidet bør også vektlegge tilgjengelighet (universell utforming), barn og unges interesser, medvirkning og folkehelse. Det vil bli sendt eget brev fra Rogaland fylkeskommune, kulturseksjonen.

Forslagstillers vurdering:

Gjeldende områderegulering viser områdene til friområde. Dette er i stor grad videreført, med noen mindre justeringer. Største endringen er at friområdet i sørøst er flyttet til badeområde for å unngå inngrep i det som er å anse som mest naturlig langs strandlinjen. Samlet sett er det mer friområde/grøntareal i nytt planforslag enn hva som framgår av gjeldende områderegulering.

Det er lagt stor vekt på tilgang til strandsonen der alle gangveger, veger, uteareal osv. er sikret åpent for allmenheten. Videre er det sikret parkeringsplasser for både bil og båt for allmenheten.

I forhold til det statlig sikra friområdet i nord, ref utsnitt til høyre. Så kan ikke forslagstiller at området kommer i konflikt med avbøtende tiltak som forslagstiller har foreslått. Planforslaget innebærer at allmenheten vil ha tilgang til planområdet med både båt, bil og gange. Planforslaget innebærer en betydelig oppgradering av tilkomstmulighetene i området. Slik området fremstår i dag har det lite verdier for bruk som friluftsområde.

Kommunalsjef teknisk sin kommentar:

Kommunalsjef teknisk vil først påpeke at planforslaget ikke er i berøring med det statlig sikra friluftsområdet, og at dersom det finnes informasjon om hva buffersonen innebærer er den godt gjemt. Det har ikke lyktes kommunalsjef teknisk å finne ut hva buffersonen faktisk betyr eller hvordan den skal forstås, hverken i FINK, miljøstatus.no eller på Miljødirektoratet sine hjemmesider. Faktisk er den ikke engang nevnt på disse stedene. Det er ingen link til forvaltningsplaner eller lignende knyttet til dette sikrede friluftsområdet på Temakart Rogaland.

På side 42 i t – 1534 er det nevnt at 13,6 prosent av de statlig sikrede friluftsområdene ligger innenfor Statistisk sentralbyrå sin tettstedsavgrensing for Norge med en buffer på 500 meter. Det er tvilsomt at det er dette som er ment med buffersonen. At det ikke finnes informasjon om hvor denne buffersonen kommer fra eller hva hensikten med den er, gjør det vanskelig å forvalte den. Det kan ikke være for å hindre utvikling inntil statlig sikrede friluftsområder, siden mange av disse ligger i eller ved siden av byområder. Dersom det er spesielle hensyn knyttet til de ulike friluftsområdene, bør dette fremgå av informasjon som er lett tilgjengelig.

Planområdet ligger ikke i det samme visuelle landskapsbildet som det statlig sikrede friluftsområdet, siden Svinøy og Fransehagen ligger mellom dem. Dersom konflikten er at planforslaget kan føre til større bruk av friluftsområdet, vil kommunalsjef teknisk påpeke at det er det som er meningen med friluftsområdene. De er der for å bli brukt. Dersom konflikten er at bruken kan føre til forurensing av området, så er det en fare i alle friluftsområder. En må da vurdere om det vil være behov for å øke tilretteleggingen i området med for eksempel søppelbøtter og tilrettelagte rasteplasser.

Dersom fylkeskommunen er av den oppfatning at fordi planområdet ligger i nærheten av et friluftsområde, så er det automatisk like ettertraktet, er dette feil. Området er en utfylling med rester etter gammel bebyggelse, et variert utvalg søppel fra sjøen og en lite tiltalende strandlinje fordi det er en steinfylling. I øst ligger en eksisterende båthavn, volleyballbane, skatebane, basketballbane og ymse anna, og det er her aktiviteten i det umiddelbare nærområdet er fokusert. Å få en utvidet båthavn, et ryddig miljø og utvidet tilbud i tillegg til det som allerede er på plass, vil kunne øke attraktiviteten til området som helhet.

9. Avinor 22.11.18

Ifølge Avinors uttalelse ligger planområdet så lavt i terrenget i forhold til flyplassen at det med planens innhold ikke vil komme i konflikt med flytrafikken.

Det må i planbestemmelsene legges inn maksimal tillatt byggehøyde for hvert av utbyggingsformålene.

BRA-krav er gitt av flynavigasjonsanlegget LOC13 med 46,3 moh for hele planområdet. Vedrørende fritidsbåter i havn i planområdet og under seiling i leden frem til planområdet, tror Avinor ikke blir noe problem med hensyn til BRA-krav.

Det vises også til krav om utarbeidelse av støyrapport

Utarbeidet støyrapport understreker at planområdet ligger i utkanten av støysonen og at det er uproblematisk å sette opp fritidsbebyggelse, sjøhus og naust.

Avinor bemerker at det innenfor gul flystøysonen sjelden vil være mulig å overholde kravene til utendørs støy i henhold til grenseverdiene i tabell 3 i retningslinjen da det er vanskelig å skjerme uteområder for støy som kommer ovenfra.

Forslagstillers vurdering:

Forslagstiller har fått utarbeidet støyrapport og viser til denne. For øvrig er det satt inn maks kotehøyde for planområdet på henholdsvis 8 og 11. Bestemmelsen til Avinor er også innarbeidet.

Kommunalsjef teknisk sin kommentar:

Ingen ytterligere kommentar.

5. Statens vegvesen 04.12.18:

Statens vegvesen kan ikke se at planarbeidet vil medføre vesentlige endringer i trafikkforholdene på overordnet vegnett sammenlignet med gjeldende plangrunnlag. Vi har ingen merknader til planarbeidet.

Forslagstillers vurdering:

Forslagstiller har ingen kommentar

Kommunalsjef teknisk sin kommentar:

Ingen ytterligere kommentar.

6. Kommuneantikvaren i Karmøy kommune 05.12.18

Plangrensen går fra den gamle utskipingskaiaen og mot området som skal bebygges. Utskipingskaiaen er regulert til bevaring og er av høy kulturhistorisk verdi. Tiltak som skal utføres i dette området må ikke forringe disse verdiene. Vi tolker at dette skal fange opp en oppgradering av vegen. Tiltak i dette området avklares med kommuneantikvar.

Innenfor planområdet ligger få/ingen kulturminner som er av verdi for Visnesområdet. Tidligere stod både arbeiderboliger og skolebygg i dette området. Det ligger noen rester etter andre verdenskrig her. Fundament etter det som antakelig var utedo, samt en steinsatt kai. I kartlegging av kulturhistoriske verdier på Visnes som nylig er gjennomført er ingenting i dette området fremhevet som særlig viktig.

Vi oppfordrer til at bebyggelsen utformes med volum, materialbruk og fargesetting som tar opp i seg tradisjonene i området. Saltak, ulikt volum på bygningskroppene, trekledning, tegl, skifer, rødt og oker er elementer som tradisjonelt har vært i bruk. Dette betyr ikke at vi mener at bebyggelsen bør utformes som det gamle, men at elementene kan benyttes i et moderne uttrykk.

Området som skal bebygges er ikke særlig synlig fra det øvrige Visnesområdet som er mye brukt som rekreasjonsområde. Det vil være viktig at bebyggelsen ikke blir så høy at det påvirker opplevelsen av området for øvrig.

Forslagstillers vurdering:

Plangrensen går helt i nord til utskipingskaiaen. Det er for i tilfellet dette området behøvde å tas med i

reguleringsplanen. Området er likevel i gjeldende reguleringsplan ivaretatt tilfredsstillende. Det er innarbeidet i bestemmelsene at bebyggelsen skal ha mønt tak og kles i jordfarger. For øvrig skal bebyggelsen tas utgangspunkt i det tradisjonelle sjøhusmiljøet, med preg av moderne elementer. Bebyggelsen skal ha variert volum og taktype, men gjennomgående rød tråd.

Kommunalsjef teknisk sin kommentar:

Ingen ytterligere kommentar.

7. Fylkesmannen i Rogaland 11.12.18:

Fylkesmannen er i utgangspunktet positive til videreutvikling av eksisterende maritimt miljø, men er negative til fritidsboliger og sjøhus/fritidsboliger i 100-metersbeltet som hindrer fri ferdsel og allemannsretten i strandsonen.

I de statlige retningslinjene står det: «Det skal være en svært restriktiv holdning til nye fritidsboliger og vesentlig utvidelse av eksisterende fritidsboliger.

Forslagstillers vurdering:

Forslagstiller vurderer det slik at det omsøkte planområdet er svært godt tilrettelagt for bebyggelse i kombinasjon av sjøbod, fritidsboliger og lager. Da mesteparten av planområdet er kunstig utfyllt med steinmasser som gjør området dårlig fremkommelig langs strandlinjen og at området ser lite tiltalende ut, mener forslagstiller at området blir langt mer tilgjengelig for allemannsretten. Forslagstiller har sikret at alle uteområder, herunder kaipromenade, gangveger, kjøreveger, badeområde, uteoppholdsareal m.m er åpnet for allmenheten. Videre er det også sikret allmenne parkeringsplasser for bil og båt som skal skiltes tydelig. Området skal være en del av det maritime miljøet og skal utvikles på en slik måte at allemannsretten ivaretas på en best mulig måte.

Kommunalsjef teknisk sin kommentar:

Ingen ytterligere kommentar.

10. Rogaland fylkeskommune, kulturavdelinga 14.12.18:

Vi kan ikke se at det omsøkte tiltaket vil komme i konflikt med automatisk freda kulturminner. Vi anser heller ikke potensialet for funn som stort all den tid planområdet bare ligger noen meter over havet.

Fylkesrådmann har på denne bakgrunn ingen merknader til det varsle planområdet. Det skal allikevel forsøkes å unngå inngrep som kan føre til skade på kulturlandskapstrekk som steingarder, eldre veier/stier, bakkemurer, tufter m.m. Inngripende i terrenget bør også være så små som mulig. Selv om det pr. i dag ikke er kjent automatisk freda kulturminne i planområdet skal det ved eventuelle funn varsles Rogaland Fylkeskommune.

Vedrørende kulturminne i sjø har ikke Stavanger Maritime Museum merknader til den omsøkte planen da de ikke kjenner til skipsfunn eller andre automatisk freda kulturminne.

Forslagstillers vurdering:

Det er innarbeidet i planbestemmelsene at evt. Funn av fornminner at arbeidet skal stanses og Rogaland fylkeskommune skal straks varsles. For sjø gjelder Stavanger sjøfartsmuseum.

Kommunalsjef teknisk sin kommentar:

Ingen ytterligere kommentar.

11. Fiskeridirektoratet 18.12.18:

Fiskeridirektoratet kan ikke se at planen vil ha nevneverdige innvirkninger fra deres ståsted, men ser helst at mudring og utfylling unngås.

Forslagstillers vurdering:

Forslagstiller har behov for mindre utfylling for å rette av kailinjen noe. Der hvor utfylling er påkrevd er det veldig grunt og det er svært lite liv i dette området. Videre er planlagt å fylle ut med sand i den en liten vik i den vestlige delen av eiendommen. Utfylling vil skje etter nærmere søknad i forbindelse med utbygging.

Kommunalsjef teknisk sin kommentar:

Ingen ytterligere kommentar.

12. Kystverket 20.12.18:

Ved planlegging i sjø må det tas hensyn til sjøvertsferdsel, og det er derfor viktig at det ikke planlegges tiltak/ aktiviteter som kan komme i konflikt med fremkommeligheten i farvannet. De tiltak som planlegges etablert må dimensjoneres slik at de kan motstå påregnelig drag og bølgeslag i området. Det må tas med i planbestemmelsene at tiltak som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser skal godkjennes av havnemyndighet. Kystverket vil be om at planforslaget oversendes for uttale når dette foreligger.

Forslagstillers vurdering:

Forslagstiller mener at planforslaget ikke kommer i konflikt med fremkommeligheten i farvannet da tomten ligger innerst i Visnesbukta og ligger i le for det meste av vær og vind. Det vises til at det er etablert småbåthavn på naboeiendommen i øst der flytebrygger og båter ligger trygt hele året. Tiltak som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser skal godkjennes av havnemyndigheten er innarbeidet i planbestemmelsene

Kommunalsjef teknisk sin kommentar:

Ingen ytterligere kommentar.

Innkommne uttalelser etter 1.gangsbehandling. Bare uttalelser som inneholder merknader til planforslaget er kommentert. Uttalelsene i sin helhet framgår av vedlegg.

1. Fiskeridirektoratet 06.06.19

Fiskeridirektoratet region Sør gjentar sine synspunkter etter varsel om oppstart, og påpeker at dersom man skal sikre seg at marint biologisk mangfold i minst mulig grad skal berøres negativt, må man i størst mulig grad unngå sprenging, mudring og fylling i produktive områder i sjø, slik det ofte er i grunne sjøområder nært land. Dette er områder som egner seg godt for viktige og verdsette naturtyper som for eksempel ålegrasenger.

Man må sikre avbøtende tiltak i form av bestemmelser om håndtering av utslipp og avfall ifm båthavnvirksomheten, slik at risiko for miljøskadelige stoffer minimeres. For å unngå negative konsekvenser i størst mulig grad for den marine biologien, bør mer inngripende tiltak, som mudring og utfylling i sjø, dersom de finnes nødvendige, foregå i vinterhalvåret når livet i sjøen er mest i ro.

Kommentar:

Fiskeridirektoratets anbefalinger er ivarettatt gjennom innholdet i reguleringsbestemmelsene

2. Fylkesmannen i Rogaland 12.06.19

- Fylkesmannen er positiv til videreutvikling av eksisterende maritimt miljø, men er negativ til fritidsboliger og lager som kan benyttes til opphold. Å legge inn fritidsboliger her er i strid med overordna plan.
- Fylkesmannen ser det som konfliktfylt med fritidsboliger i strandsonen i det aktuelle området, særlig ut fra hensynet til allmenn ferdsel.
- Det er foreslått et nytt båtanlegg i en større, men relativt grunn bukt med særlige natur- og friluftsinnteresser. Det er også lagt opp til en badeplass mellom småbåthavnene. Tilkomst til

- badeplassen må skje gjennom et høyt utnyttet bebygd område av privat karakter.
- Strandsonen i området er også verdifull for barn og unge. Det kombinerte bygge- og anleggsformålet er i stor grad lagt i uberørt område nederst mot sjøen, med et kaianlegg med en bredde på 3,5 meter som skiller tiltakene. Dette er i vesentlig konflikt med føringer i statlige planretningslinjer om differensiert strandsoneforvaltning.
- Planforslaget åpner opp for en bebyggelse som samlet fremstår som en sammenhengende barriere mot strandsonen, i vesentlig konflikt både med viktige ferdsels- og landskapsinteresser i området.
- Når det gjelder utformingen av fritidsboliger og lager, går det fram av forslag til planbestemmelse § 11 at bebyggelsen ikke skal overstige kote 11, sjøboder kan ikke overstige kote 8 og gulvhøyden kan ikke ligge lavere enn 2,5 moh. Vanlig mønehøyde er satt til 5,0 – 5,5 m. Den foreslåtte byggehøyden medfører et avvik fra det som normalt anses som vanlig byggehøyde for fritidsboliger i strandsonen. Bygninger med en høyde som foreslått vil bidra til at fritidsboligene fremstår som dominerende, noe som skjerper konflikten med landskapsinteressene.
- Konklusjon: Med bakgrunn i merknadene ovenfor, vurderer fylkesmannen planforslaget til å være i vesentlig konflikt med overordna plan, strandsonevernet, herunder friluftss- og landskapsinteressene i området. Planforslaget må også justeres med bakgrunn i samfunnssikkerhetssyn. Fylkesmannen fremmer derfor innsigelse til gjeldende planforslag.

Kommentar:

Den foreliggende uttalelsen med innsigelsen, var innledningen på en lengre dialog mellom fylkesmann/statsforvalter, kommunen og tiltakshaver. Som det framgår av den vedlagte korrespondansen og møtereferater, har prosessen både dreid seg om de store linjer i reguleringsforslaget og mer detaljerte spørsmål.

En kort oppsummering vil etter rådmannens vurdering være at mulighetene for å bygge fritidsboliger er stekt redusert etter denne prosessen, men at det fremdeles er et grunnlag for å utvikle sjørelaterte funksjoner som vil være verdifulle for allmennheten og som også har et kommersielt potensial.

Rådmannens konklusjon er at nå, etter en relativt omfattende prosess, har en kommet fram til et planforslag som er akseptert av statsforvalter, kommune og tiltakshaver. Det er bare å håpe at planene kan realiseres slik at en kan tilføre aktivitet og verdier til et område som har et uforløst potensial slik det ligger i dag.

3. Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen 10.06.19

- Karmøy kommune er i kategori 2 etter statlige retningslinje for differensiert strandsoneforvaltning. I disse områdene er det viktig å sikre god tilgang til strandsonen. Det skal også legges vekt på å søke løsninger som kan bedre eksisterende situasjon i forhold til landskap og allmenn tilgang til sjøen. Etter fylkesrådmannen sin vurdering, kan det være lite tvil om at fritidsboliger tett inntil sjøkanten er mer privatiserende enn naust, særlig gjelder dette når avstand fra bygge- og anleggsformålet og sjøkant bare 3,5 meter brygge/kaipromenade.
- Fylkesrådmannen mener også at badeplassen er plassert på en slik måte, mellom to delfelt for bygge- og anleggsformål og inneklemmt mellom to småbåthavner, at den lett kan oppfattes som privat og ikke offentlig. Tilkomst til badeområdet må også skje gjennom et høyt utnyttet bebygd område av privat karakter.
- Fylkesrådmannens oppsummering er at en gir faglig råd om at planen blir omarbeidet på en måte som bidrar til mindre privatisering av strandsonen, og legger til rette for løsninger

som bedre sikrer allmenn tilgang til sjøen. Type bygninger (størrelse og formål), avstand fra bygge- og anleggsformål til sjø, og adkomst og plassering av offentlig badeplass vil være viktige moment i videre arbeid med planen.

Kommentar:

Rogaland fylkeskommune peker i stor grad på de samme forholdene ved planen som fylkesmannen/statsforvalteren uten at det fremmes innsigelse mot planen. Kommentarene gis som faglige råd. Fylkeskommunens synspunkter er vurdert og ivarettatt i den etterfølgende prosessen som planen har vært gjennom, og rådmannen ser ikke grunn til å kommentere synspunktene ytterligere i vurderingen av innkomne uttalelser.

Vedlegg:

R4084-2903

Regbest-Visnes2403

Planbesk-Visnes2403

Tilbakemelding på revidert planforslag

Detaljreguleringsplan for Visnes havn

4084-revidert-plankart

planbestemmelser

Statsforvalterens uttalelse - utkast presentert i drøftingsmøte 19.mai 2021

Oppfølging av planutkast for Visnes havn- etter befaring 12.03.2021

Statsforvalterens uttalelse - oppfølging av drøftingsmøte 26.02.20

Oppfølging av drøftingsmøte 26.02.20

4084-Visneshavn-hm2-kladd

Planbestemmelser

plan 4084 3D-skisse 2c2

plan 4084 3D-skisse 2c3

_k2_19102078_8

_k2_20014487_8

_k2_19008579_8

visnes

_k2_19037097_1

_k2_19008586_3

_k2_19008579_2

_k2_19008584_9

_k2_19008580_10

_k2_19008581_11

_k2_19008582_12

_k2_19008583_13

_k2_18132293_2

_k2_19008600_14

_k2_18136043_5

**Saksbehandler:** Jarle Stunes**Kommunedirektør/rådmann:** Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
055/22	Hovedutvalg teknisk og miljø	03.05.2022

Kommunedelplan for Treborgområdet

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Hovedutvalg teknisk og miljø konstaterer at det ikke er ressurser til oppstart av reguleringsarbeid for Treborgområdet slik det blir krevd i kommunedelplan for Kopervik.
2. Som alternativ til utarbeiding av reguleringsplan, vil utvalget se positivt på å gi dispensasjon fra reguleringskravet for byggesøknader som følger opp kommunedelplanens bestemmelser om bygningsutførelse i området.
3. Utvalget vil be teknisk etat, i samarbeid med kommuneantikvaren, om å informere grunneiere og andre berørte om innholdet i kommunedelplanens bestemmelser.

Kommunedelplan for Treborgområdet

Alternativ til utarbeiding av reguleringsplan

Saksutredning

Kopervik har lang historie som lokalt og regionalt senter i kraft av å være definert som strandsted (1750-1866), ladested (1866-1965) og som kommunesenter fra og med etableringen av Karmøy i 1965. Koperviks lange og rike historie gjenspeiles blant annet i form av et arkitektonisk mangfold.

Bystruktur og bebyggelse i Kopervik sentrum stammer hovedsakelig fra andre halvdel av 1800-tallet og første del av 1900-tallet. Trehus i to etasjer dominerte bybildet, men det finnes også innslag av murhus fra den samme perioden. Den generelle utviklingen i byen har vært at deler av den eldre bebyggelsen har blitt revet og erstattet med nyere bygg i andre stilarter og byggemetoder. Andre bygninger kan ha mistet sin bygningsmessige kvalitet på grunn av uheldige endringer eller manglende vedlikehold. Men til tross for denne utviklingen, har sentrumsområdet likevel beholdt mye av sin opprinnelige karakter.

Trehusbebyggelsen på Treborg er i dag det eneste, større sammenhengende miljøet der de opprinnelige bygningene er bevart. De fleste bygg i dette bymiljøet er oppført i perioden mellom 1840-1900. Foruten sin antikvariske verdi, har denne bebyggelsen også en viktig historisk verdi som dokumentasjon av byens tidsdybde. Bygningsarven kan derfor sees som en viktig del av byens særpreg og identitetsfølelse.

Et stort antall av bygningene på Treborg er SEFRAK-registrert. SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge.

I gjeldende reguleringsplan, plan 334 for Kopervik sentrum, godkjent i 1981, er området vist til blandet formål, bolig og forretningsbebyggelse i kombinasjon. I planen heter det om Treborg:

Bestemmelser for byggeområde med blandet utnyttelse.

§ 16.

Det eksisterende miljø skal søkes beskyttet og forbedret. Bebyggelsen kan brukes til ervervsvirksomhet, kontor og boliger. Bygningsrådet skal godkjenne art og omfang av ny eller utvidet virksomhet i området. Virksomhet som kan være til sjenanse i området tillates ikke.

§ 17.

Ved istandsetting kan fasadekledning, fasadedetaljer, takteking, pipe m.v. fornyes - innredningen kan moderniseres og tekniske forbedringer utføres, forutsatt at husenes dimensjoner, takform, fasader og materialbruk i karakteren opprettholdes eller tilbakeføres. Mindre tilbygg tilpasset den eksisterende bebyggelse kan tillates. I saker som bygningsrådet mener har spesiell kulturhistorisk verdi, skal disse forelegges Museet for Haugesund og bygdene.

§ 18.

Dersom hus må erstattes grunnet brann e.l. skal det ved utforming av nybygg i særlig grad tas hensyn til områdets øvrige bebyggelse.

§ 19.

Bygningsrådet kan nekte biloppstillingsplass eller oppføring av garasje i tilknytning til bolig eller på tomten, under henvisning til felles biloppstillingsplass.

I de seinere år er det lokalt blitt lagt vesentlig større vekt på bygningsvern, og ivaretagelse av eksisterende bygningsmiljøer med kulturhistorisk verdi. Dette gjenspeiler seg blant annet i at kommunen har vedtatt en egen kulturminneplan der man sammen med andre mål, har en målsetning om at tapet av SEFRAK- registrerte bygg i kommunen skal reduseres. Med en slik målsetning er de gjeldende reguleringsbestemmelsene for Treborgi liten grad et verktøy som kan oppfylle ambisjonene om bygningsvern som kommunen etter hvert har satt seg.

I kommunedelplanen for Kopervik sentrum er derfor den eldste bebyggelsen på Treborg vist til hensynsone kulturvern. Det er i kommunedelplanen stilt krav om at godkjent reguleringsplan for området er en forutsetning for behandling av byggesøknader.

Som grunnlag for en framtidig reguleringsplan, er det i kommunedelplanen gitt bestemmelser for kulturvernområdet. I kommunedelplanen heter det om hensynssonen på Treborg (plan- og bygningsloven § 11-8c, og vist med tegnforklaring H570, skråskravur):

- Alle søknadspliktige tiltak innenfor hensynsone H570, skal forelegges kommunal og fylkeskommunal kulturminneforvaltning før det fattes vedtak.
- For hensynssonen vist som hensynssone H570 (Treborg), område SEN16, 17, 19 og 20, skal det utarbeides reguleringsplan med formål å bevare bygningsmiljøet, jf. § 1 - 5. Inntil ny reguleringsplan foreligger, gjelder bestemmelsene for området gitt i plan 334 – Kopervik sentrum, samt følgende bestemmelser:
- *Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges kommunal og fylkeskommunal kulturminneforvaltning før det fattes vedtak.*
- *Tiltak etter plan - og bygningsloven skal ikke forringe de historiske, arkitektoniske eller andre kulturhistoriske kvaliteter som knytter seg til bygninger eller bygningsmiljøet innenfor*

hensynssonen.

- *Søknaden skal dokumentere hvordan hensynet til verneverdig bebyggelse er ivaretatt når det gjelder byggehøyder, målestokk, uttrykk og møtet mellom gammelt og nytt.*
- *Bygningsmessige tiltak skal innordne seg eksisterende bystruktur. Bygningsfasader langs gateløp og mot plasser skal innordne seg eksisterende bebyggelse i byggehøyde, bygningsvolum og fotavtrykk. Takform og byggehøyde skal alltid vurderes nærmere i det enkelte prosjekt.*
- *Ved fornyelse eller reparasjon, herunder utskifting av vinduer, listverk, fasadekledning og takteking, skal bebyggelsen tilbakeføres til sitt opprinnelige utseende, eller et utseende som kan dokumenteres. I enkelte tilfeller kan fasadeendringer bygningen har gjennomgått over tid gi grunnlag for unntak for tilbakeføring.*
- *Vinduer og dører skal være av tre. Sprossedelte vinduer skal ha gjennomgående sprosser (det er ikke krav om enkelt glass i ytre ramme). Utvendig kledning skal være av tre, dersom ikke annet kan dokumenteres som opprinnelig. Kledningen skal være høvlet.*
- *Taktekkingsmaterialet skal være skifer eller tegl, med utgangspunkt i hva som var opprinnelig på bygningen, unntatt der annen takteking kan dokumenteres som opprinnelig.*
- *Mindre tilbygg og ny bebyggelse kan tillates der det ikke forstyrrer eller bryter med bebyggelsens særpreg. Ny bebyggelse skal tilføre området nye kvaliteter.*

Kommunedelplanens bestemmelser er detaljerte og ivaretar i stor grad de intensjonene en har hatt med å vise Treborg til kulturvernområde. Det som er kompliserende for forvaltningen, er at det i kommunedelplanen er stilt krav om utarbeiding av reguleringsplan som grunnlag for behandling av byggesøknader innenfor området.

Kommunen har som intensjon at det skal utarbeides en samlet plan for området. Det vil ikke være hensiktsmessig, verken for kommunen som planmyndighet eller for den enkelte eier, at det i forbindelse med konkrete byggesøknader blir utarbeidet et stort antall reguleringsplaner for enkelteiendommer innenfor området.

Det er ikke til å legge skjul på at kommunen, på bakgrunn av tilgjengelig planleggingskapasitet, er nødt til å foreta en streng prioritering av de reguleringsarbeidene som blir startet opp. På bakgrunn av dette, er det vanskelig å prioritere utarbeiding av reguleringsplan for Treborg.

Dette fører til at det neppe vil bli utarbeidet noen reguleringsplan de nærmeste årene. Mange tiltak som krever godkjenning i medhold av plan- og bygningsloven, kan derfor bli utsatt av tiltakshavere når reguleringssituasjon framstår som uavklart også på lengre sikt.

Alternativ til utarbeiding av reguleringsplan

Administrasjonen har vurdert hvilke rasjonelle alternativer til utarbeiding av reguleringsplan som foreligger. Det ideelle vil være at det i forbindelse med revisjon av kommuneplanens arealdel blir vurdert om det er hensiktsmessig at det blir stilt krav om reguleringsplan. Bestemmelsene i kommunedelplanen er detaljerte, og ivaretar i all hovedsak intensjonene med kulturvernformålet. Det er derfor gode grunner til at kravet om reguleringsplan kan utgå.

Fram til dette tidspunktet, vurderer kommunalsjef teknisk det som hensiktsmessig at kommunen i tilknytning til behandling av byggesøknader, i det enkelte tilfellet alltid vurderer om det kan dispenseres fra kravet om reguleringsplan. En forutsetning for å vurdere dispensasjon er naturligvis at byggesøknaden for øvrig forholder seg til kommunedelplanens bestemmelser.

En kunne naturligvis tenke seg at hovedutvalg teknisk fattet et generelt vedtak om at det gis dispensasjon fra reguleringskravet dersom byggesøknaden etterkommer de krav som stilles i kommunedelplanen. Dette er imidlertid ikke i samsvar med plan- og bygningslovens intensjon med dispensasjonsbestemmelsen i plan- og bygningslovens §§ 19.1-19.4. Dispensasjon kan bare gis i forbindelse med behandling av en konkret søknad. Det betyr at det må tas konkret stilling til

dispensasjon i hvert enkelt tilfelle, men det betyr også at hovedutvalget på generelt grunnlag vil kunne anbefale at dispensasjon blir gitt. Dette naturligvis under forutsetning av at kommunedelplanens intensjon om bevaring blir ivarettatt i byggesøknaden.

Reguleringsplan som informasjonskanal

Grundig informasjon om planmyndighetens arbeid og intensjoner, er en effekt av et reguleringsarbeid. Berørte grunneiere og andre parter blir varslet direkte i forbindelse med et slikt arbeid. Hvis plan- og bygningslovens bestemmelser om kommuneplan nyttes som grunnlag for å utarbeide en arealplan, er det ikke krav til direkte varsel til grunneiere. Her blir grunneiere og øvrige berørte varslet gjennom invitasjon til møter, annonser og gjennom det planmyndigheten ellers bruker av digitale kanaler.

Det er ikke til å legge skjul på at erfaringen er at reguleringsprosesser med direkte varsel i større grad når fram til de berørte partene. I en situasjon der en bevisst avstår fra å utarbeide en reguleringsplan, med den verdien et slikt arbeid har som informasjonskanal, kan det være et alternativ å gjennomføre en egen informasjonsprosess rettet mot grunneiere og berørte parter innenfor kulturvernområdet på Treborg. Det vil være naturlig at en slik prosess gjennomføres i nært samarbeid med kommuneantikvaren.

Kommuneantikvaren er for øvrig orientert om at den forliggende saken blir fremmet til hovedutvalget, og har på bakgrunn av forståelse av ressurs situasjonen, gitt sin tilslutning til det forvaltningsgrepet som foreslås. Kommuneantikvaren mener også at de bestemmelsene som ligger i kommunedelplanen er detaljerte nok til å sikre at kulturmiljøet blir tatt vare på.

Rådmannens konklusjon

Rådmannen konstaterer at det ut fra dagens ressurs situasjon ikke kan anbefales å starte reguleringsarbeid for Treborgområdet. Rådmannen vil vise den forliggende saksutredning der det pekes på muligheter til forvaltningsmessige grep som både kan ivareta kulturminneverdiene i området, og som kan sikre nødvendig informasjon til grunneiere og andre berørte parter. Rådmannens forslag til vedtak er utarbeidet i samsvar med dette.

Vedlegg:

SKM_C550i22031713520



Saksbehandler: Elin Davidsen

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
056/22	Hovedutvalg teknisk og miljø	03.05.2022

Samlesak for referatsaker

Underliggende saker:

008/22, Gnr. 85, bnr. 39 - Statsforvalteren i Rogaland - Klageavgjørelse i byggesak - dispensasjon for høyde

009/22, Gnr. 47, bnr. 21 - Klageavgjørelse i byggesak

010/22, Gnr. 70, bnr. 69 - (Kopimottaker) Statsforvalteren i Vestland - Klage på dispensasjon for oppføring av naust



Saksbehandler: Birthe Smistad

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
008/22	Hovedutvalg teknisk og miljø	03.05.2022

Gnr. 85, bnr. 39 - Statsforvalteren i Rogaland - Klageavgjørelse i byggesak - dispensasjon for høyde

Vedlegg:

AcosSvarInn.xml



Saksbehandler: Evy Helland

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
009/22	Hovedutvalg teknisk og miljø	03.05.2022

Gnr. 47, bnr. 21 - Klageavgjørelse i byggesak

Vedlegg:

AcosSvarInn.xml



Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
010/22	Hovedutvalg teknisk og miljø	03.05.2022

Gnr. 70, bnr. 69 - (Kopimottaker) Statsforvalteren i Vestland - Klage på dispensasjon for oppføring av naust

Vedlegg:

AcosSvarInn.xml



Saksbehandler: Elin Davidsen

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
057/22	Hovedutvalg teknisk og miljø	03.05.2022

Samlesak for spørsmål