



Innkalling

Utvalg:	Hovedutvalg teknisk og miljø
Møtested:	Rådhuset, formannskapssalen
Dato:	13.06.2023
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.

Før møtet blir det befarig i forbindelse med følgende saker:

Sak 56/23 Gnr. 148, bnr. 289 - vedtak i klagesak - Påbygg, saltak til flatt tak - Dovafjellsvegen
Oppmøte: Dovafjellsvegen 7, innenfor tidsrommet kl. 13.35 - 13.55.

Sak 62/23 Gnr. 125, bnr. 2 - Spannhelgeland, avslag dispensasjon boligtomt, klagebehandling
Oppmøte: Spannhelgelandvegen 111, innenfor tidsrommet kl. 14.05 - 14.25.

Sak 57/23 Gnr. 107, bnr. 9 - vedtak i klagesak - Flytebrygge - Storevikvegen 16
Oppmøte: Storevikvegen 16, innenfor tidsrommet kl. 14.40 - 15.00.

Sak 58/23 Gnr. 23, bnr. 13 - vedtak i klagesak - riving og oppføring av ny enebolig - Slettenesvegen 52
Oppmøte: Slettenesvegen 52, innenfor tidsrommet kl. 15.30 - 15.50.

Sak 65/23 Plan 3052 - plansak for offentlig ettersyn - Stølebuktvegen 10 - detaljregulering
Oppmøte: Stølebuktvegen 10, innenfor tidsrommet kl. 16.10 - 16.30.

Saksliste

Sak nr.	Sakstittel
056/23	Gnr. 148, bnr. 289 - vedtak i klagesak - Påbygg, saltak til flatt tak - Dovafjellsvegen
057/23	Gnr. 107, bnr. 9 - vedtak i klagesak - Flytebrygge - Storevikvegen 16
058/23	Gnr. 23, bnr. 13 - vedtak i klagesak - riving og oppføring av ny enebolig - Slettenesvegen 52
059/23	Gnr. 3, bnr. 36 - vedtak i klagesak - To sammenhengende fritidsboliger - Veia Sjoarveg
060/23	Gnr. 64, bnr. 856 - vedtak i klagesak - Murer, trapp og hagestue - Solstrandvegen

061/23	Gnr. 102, bnr. 72 - vedtak i klagesak - 2 forstøtningsmurer og ny frittstående garasje - Peredalen 6
062/23	Gnr. 125, bnr. 2 - Spannhelgeland, avslag dispensasjon boligtomt, klagebehandling
063/23	Gnr. 21 bnr. 14 - Stava, avslag dispensasjon, 3 boligparseller - klagebehandling
064/23	Gnr. 3, bnr. 2 - vedtak i klagesak - bruksendring, ombygging av naust - Fiskebergvegen
065/23	Plan 3052 - plansak for offentlig ettersyn - Stølebuktvegen 10 - detaljregulering
066/23	Plan 2023001 - planprogram - Errai - CO2 - Undersjøisk rørledning - detaljregulering
067/23	Plan 4012-4 - endringer etter høring - Storasund havn - endring av detaljregulering
068/23	Plan 1035 - til sluttbehandling - innseilingen Skudeneshavn - gnr. 57/4
069/23	Plan 5109 - til sluttbehandling - Kolnes sentrum. 2.gangsbehandling
070/23	Samlesak for spørsmål

Karmøy, 05.06.2023

Rune Midtun
leder



Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
047/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	30.05.2023
056/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	13.06.2023

Gnr. 148, bnr. 289 - vedtak i klagesak - Påbygg, saltak til flatt tak - Dovafjellsvegen

Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 25/23.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Hovedutvalg teknisk og miljø 30.05.2023:

Behandling:

Forslag til vedtak Isak HTM 47/23. 148/289 saltak til flatt tak. Dovafjellsveien 7, foreslått av Trygve Hagland, Karmøylista

Saken utsettes for befarng.

Votering:

Utsettelsesforslaget fremsatt av Hagland (KL) ble vedtatt med 7 stemmer mot 2 (AP, MDG).

HTM- 047/23 Vedtak:

Saken utsettes for befarng.

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

I delegert sak nr. 25/23 ble det gitt avslag på søknad om på- og ombygging av enebolig. Vedtaket ble påklaget av ansvarlig søker.

Klagen

Klager viser til at de ikke er enige med kommunen i at de bygde omgivelsene er ensartet, da dette området består av variert bebyggelse med slake og bratte saltak med og uten ark, valmtak og flate tak, som har én etasje til tre etasjer. Det vises videre til at huset på toppen også er en del av dette området og bidrar til strøkets karakter selv om det er en frimerkeregulering som har egne regler. Klager fremhever også at ombygging/endring av eksisterende bygningsmasse vil ha en positiv miljøeffekt, samt at det er tatt utenforliggende hensyn knyttet til presedens.

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Nabomerknader

Eier av 148/547 har følgende merknad:

«Tiltaket er ikke iht reguleringsplan for området. Avvikene har vesentlig betydning for nabolaget, da området er preget av samstemming bebyggelse, eneboliger med saltak, i tråd med de naturlige linjene i terrenget.

Dersom avviket hadde kunne blitt gjennomført, ville dette medført at naboene mot øst hadde mistet både sollys og sikt. Det søkes om en betydelig økning av gesimshøyde utover gjeldende regulering, samt avvikende takkonstruksjon ift reguleringsplan. Norheimskogen er ett etablert boligområde som ikke er tjent med at det åpnes for avvik i reg.plan i denne størrelsesorden, da det vil skape presedens for fremtidige søknader.

Til slutt vil vi nevne at ansvarlig søker ikke har vært på befaring, og derav ikke har belegg for sine påstander vedr. endring i utsiktsforhold.»

Eier av 148/533 har følgende merknad:

«Når det gjelder beskrivelse av hva nabovarselet gjelder er selvfølgelig høyden med over 1m ikke akseptabelt.

Vi forholder oss til dispensasjon fra reguleringsplan paragraf 7 med økt gesimshøyde som vi ikke godtar.

Ny bygning med fasadeendringer vil få innvirkning på vår utsikt og sol.

Byggets nye fasade blir veldig dominerende i vår disfavør.

Vi vil hevde at vi har solid forvaltningspraksis for at et tiltak bare kan gjøres til ugunst for oss dersom det er av

vesentlig betydning for utbygger.

Dvs at vår ulempe er ubetydelig i forhold til utbygger sin fordel.

I dette tilfelle vil vår ulempe og vår eiendom sin verdireduksjon måtte veie tyngre enn utbyggers ønske.»

Ansvarlig søker har gitt tilsvaret til merknadene:

«Endringen av boligen vi søker tillatelse til, vil endre utsikten fra bakenforliggende eiendommer.

Vedlagte

perspektiv viser likevel at utsikten som Kvitabergvegen 6 har mot vest og sør, ikke vil bli påvirket av tiltaket. Det

vil derfor etter vårt syn ikke endre utsikten utover det som er ventelig i et boligfelt. Reguleringsplanen er svært

gammel og lite tilpasset dagens situasjon. Et eksempel på dette er at den regulerte utnyttelsesgraden ikke

lenger er relevant, da den er erstattet av en egen bestemmelse i kommuneplanen. Vi er ikke enig med Kaldheim

i at området er preget av «samstemmig bebyggelse med saltak». Kaldheim har selv valmtak, og det er flere hus

i dette området som har flatt eller tilnærmet flate tak. I Kvitabergvegen 4 (sør for Kaldheim) er det bygd en stor

funkisbolig med flatt tak, på en eksponert tomt. Og i umiddelbar nærhet til tiltaket kan vi nevne Dovamysvegen 7, Dovafjellsvegen 6 og 8 og Kvitabergvegen 8. Dette betyr at eiendommene som tiltakshaver

er gjenboer eller nabo til, i hovedsak er bebyggelse med annen takform enn den nabo beskriver.

Gesimshøyden

vi søker tillatelse til er også underordnet høyden på boligen på nabotomten i nord, Dovafjellsvegen 9.

Eier av

Kvitabergvegen 8 hevder at påbygget vil ta både utsikt og sol fra deres eiendom. Vedlagte

perspektiver viser

derimot at solforholdene ikke blir nevneverdig påvirket av tiltaket. Høyden på dagens bolig i

Dovafjellsvegen 7

tar allerede utsikt fra Kvitabergvegen 8. Siden tiltaket ikke fører til at bygningens plassering endres, vil utsikten

de har mellom Dovafjellsvegen 7 og 9 være uendret.»

Vurdering

På- og ombygging av enebolig er søknadspliktig i medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 20-1 første ledd bokstav a), jf. § 20-2. Eiendommen er omfattet av reguleringsplan nr. 502-Norheimskogen, godkjent 02.07.1968. I planbestemmelsene § 7 fremkommer følgende:

«Gesimshøyden skal ikke overstige 4,25 m for hus med takvinkel over 30 grader målt fra det tilgrensende terrengs høyeste punkt. For hus med takvinkel under 30 grader skal gesimshøyden ikke overskride 3,5 m.»

I dette tilfellet er boligen prosjektert med flatt tak, og det er dermed gesimshøyde på 3,5 m som er gjeldende. Det er søkt om dispensasjon for en gesimshøyde på 6,3 m fra terrengets høyeste punkt.

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.
- Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Begge disse vilkårene må være oppfylt for at kommunen kan gi dispensasjon.

I klagen vises i hovedsak til at klager ikke er enig i at området har ensartet bebyggelse, samt at strøkskarakteren ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Hensynet bak bestemmelser om gesimshøyde er estetikk og «lys og luft» i strøket, samt at man sikrer ensartet bebyggelse i et område.

Norheimskogen har en detaljert oppskrift på hvor det tillates bratte tak og hvor det tillates slake tak og hvilke høyder som tillates. Det er derfor en gjennomtenkt plan, med hensyn til strøkskarakter. Noe av bakgrunnen for dette har vært å sikre gode utsikts- og lysforhold for alle. I tillegg gir det området et rolig, ryddig og dempet preg.

Området har noe ulike takformer. Det er slake saltak og valmtak, samt flate tak. Felles for alle boligene er at de består av sokkeletasje, hovedetasje og eventuell loftsetasje. Strøkets karakter er at bebyggelsen består av lave eneboliger. Naboboliger som har flate tak, består av sokkeletasje og én hovedetasje.

Omsøkt bolig vil få én sokkeletasje og to fulle etasjer. Dette vil være noe annet enn omkringliggende bebyggelse. Det vil bli en mer ruvende og massiv bygning enn resten av boligene i nabolaget. Gesimshøyden vil bli ca. en meter høyere enn eksisterende møne, og dette gir en god økning i volum. Bygningen vil helt klart framstå som stor i forhold til naboboligene.

Kommunen er ikke enig med klager i at omsøkt tiltak kan sammenlignes med «huset på toppen».

Boligen det vises til er omfattet av en egen reguleringsplan, og er prosjektert i tråd med bestemmelsene som gjelder for den planen. Selv om en mindre del av en reguleringsplan blir omregulert, betyr ikke det at alle de resterende eiendommene i den opprinnelige planen kan bygge etter bestemmelsene som gjelder for den nye planen. Bestemmelsene i den nye planen er konkret vurdert for det planområdet den gjelder for. Hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig satt til side og dispensasjon kan ikke gis.

Klager viser til at kommunen har tatt utenforliggende hensyn ved å vise til presedens.

Kommunen er ikke enig med klager i dette punktet. Det er vist til presedens i den samlede vurderingen til kommunen, det er en del av «kan»-skjønnets i § 19-2 første ledd, der det er åpnet opp for å ta inn vurderinger knyttet til presedens.

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. 25/23 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 148, bnr. 289 - Klage på vedtak
Avslag - Påbygg, saltak til flatt tak - gnr. 148 bnr. 289 - Dovafjellsvegen
Situasjonsplan
Gnr. 148, bnr. 289 - Påbygg, saltak til flatt tak - Dovafjellsvegen
Tiltakshavers samtykke
Tegning - Terrengsnitt 2
Tegning - Perspektiver sett fra 148/547
Oversiktsplan
Tegning - Terrengsnitt 1
Tegning - Perspektiver sett fra nordvest og sørvest
Tegning - Perspektiver sett fra 148/533
Tegning - Solstudie før endring
Tegning - Solstudie før endring
Dispensasjonssøknad
Gjenpart nabovarsel
Tilsvaret på merknader
Kvittering for nabovarsel
Svar på nabovarsel - Leiv Helge Kaldheim - Merknad
Svar på nabovarsel - Arne Risanger - Merknad
Tegning - Eksisterende bolig Frilund
Tegning - Ny fasade
Tegning - Ny plan
Tegning - Nytt snitt
Erklæring om ansvarsrett - PRO-UTF EK BYGG AS
Erklæring om ansvarsrett - PRO-UTF EIWA AS
Gjennomføringsplan



Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
046/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	30.05.2023
057/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	13.06.2023

Gnr. 107, bnr. 9 - vedtak i klagesak - Flytebrygge - Storevikvegen 16

Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 64/23.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for videre klagebehandling.

Hovedutvalg teknisk og miljø 30.05.2023:

Behandling:

Forslag til vedtak i sak HTM 46/23 Klagesak flytebrygge Storevikveien 16 107/9, foreslått av Trygve Hagland, Karmøylista

Saken utsettes for befarng.

Votering:

Utsettelsesforslaget fremsatt av Hagland (KL) ble vedtatt med 5 stemmer mot 4 (AP, SP, MDG, KRF).

HTM- 046/23 Vedtak:

Saken utsettes for befarng.

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

I delegert sak nr. 64/23 ble det gitt avslag på søknad om plassering av flytebrygge. Avslaget ble hjemlet i plan- og bygningsloven § 1-8, vedørende forbud mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen,

samt § 11-6, herunder formål i sjø. Vedtaket ble påklaget av tiltakshaver.

Klagen

I klagen fremkommer i hovedsak følgende:

«Denne siste reviderte søknaden ble ikke sendt til høring og avslått nesten med en gang, er kjempe stor reduksjon i forhold til den originale søknaden og jeg føler den ikke ble sett på og tatt til betraktning. da den nå er i tråd med kommuneplanens bestemmelser hvor "størrelsen skal være tilpasset bryggas primærfunksjon som fortøyningsplass for båt. Brygga vil ikke ha en betydning for nedbygging av strandsonen da den ligger i flukt med eksisterende brygge.

Jeg har redusert søknaden fra opprinnelig plan" 5 meter fra kaien og 8 meter videre ut, totalt 13 meter ut og 2,5m bredt. Ble anbefalt reduksjon.

Revidert 1 som jeg da reduserte det til 9 meter ut "fjernet landgangen" og 2,5 meter i bredden, Ble anbefalt videre reduksjon

Revidert 2 til nå å være 3 meter ut totalt og 8 meter i bredden "som Naturforvalteren har anbefalt", dvs at jeg har lagt flytebrygga på langs med kaien min som en flytende forlengelse uten ankerkjettinger for å få litt dybde til båtene mine.

Der vil kaien ikke være i veien for ålegress engen da det er sandbunn under der og jeg trenger ikke kjettinger utover. Bare gjenta at det vil ikke bli noe som kommer over ålegress engen.

Jeg fjernet fortøynings blåsene da jeg kjøpte hytta, men må jo sette disse ut igjen hvis jeg ikke har nok dybde til båten.

Vil også gjerne nevne at i Storevika så har seilforeningen store flytebrygger og alle nabo hyttene nord for min hytte har også flytebrygger, så synes det er litt trist at jeg som eneste ikke får utnyttet bryggen min skikkelig " under 50 cm på lav vann.

Karmøy kommune sier jeg kan bruke seilforeningen sine plasser eller røyksund båtforening.

Dette synes jeg var en merkelig uttalelse da seilforeningen ikke tillater motorbåter og røyksund

båtforening har ventelister og 20 min gåtur fra hytten. Når jeg har allerede en kai som jeg bruker.»

Uttalelser fra sektormyndigheter:

Statsforvalteren i Rogaland har uttalt seg to ganger:

23.09.22:

«I 100-metersbeltet lang sjø skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen utdypet plan- og bygningsloven og gir statlige føringer for kommunens planlegging og saksbehandling. Planlegging i strandsonen skal ta hensyn til naturmangfold og verdifulle forekomster av naturtyper og arter skal tas vare på. Flytebryggen med ankerkjettinger går inn i en ålegrasforekomst med verdi svært viktig. Ålegras har en svært sentral økologisk funksjon og er viktig gyte- og oppvekst- og leveområde for fisk og andre marine arter. I Førresfjorden er det også registrert et større gyteområde for torsk som er klassifisert som regionalt viktig. Dette må ses i sammenheng med ålegrasengene, da yngel fra gyteområdet bruker ålegrasenger som oppvekstområder. Det vil derfor være svært uheldig at tiltaket går inn i en svært viktig ålegraseng. Da det er flere brygger i området, kan en eventuell dispensasjon i denne saken gi uheldige føringer for lignende saker i området, noe som kan øke belastningen på ålegrasengen ytterligere. Tiltak i strandsonen bør samles. Vi viser i denne sammenheng til at det allerede er etablert en større småbåthavn like i nærheten av omsøkt tiltak.

Basert på overnevnte vurderinger, fraråder Statsforvalteren at det gis dispensasjon.»

02.12.22:

«Statsforvalteren fastholder våre vurderinger i brev datert 23.09.2022. Brygga vil fortsatt komme i konflikt

med en ålegraseng med svært viktig verdi. Vi vil derfor fraråde at det gis dispensasjon.»

Fiskeridir.:

«Utover å vise til vår tidligere uttalelse datert 12.9.2022 ønsker vi å peke på at av generelt hensyn til

marint

biologisk mangfold vurderes flytebrygge som bedre enn brygger forankret til sjøbunnen samt at man bør

unngå mudring o.a. inngrep på sjøbunnen. Men brygger og båter skygger for lystilgang for ålegras, og

reduserer dermed vekstpotensialet samt at båtmotorer og annet ofte medfører direkte påvirkning på ålegras i

grunt vann samt ulike typer forurensning. Grunne sjøområder med ålegras er en begrenset og utsatt naturtype

langs kysten i Sør Norge. Det er derfor viktig at ålegrassamfunn tas vare på. Det er videre knyttet internasjonale forpliktelser til naturtypen ålegraseng. For øvrig deler vi naturforvalter i kommunen sin vurdering.

Videre ønsker vi å peke på at det følger som oftest en fordel for søker ved eventuell dispensasjon, men det må

kunne pekes på faktiske allmenne fordeler, jf. pbl § 19-2 annet ledd om interesseavveining, for å kunne

vurdere å gi dispensasjon. Det må foreligge en klar overvekt av fordeler for å kunne vurdere om det skal gis

dispensasjon, og man skal trekke inn en bredere vurdering enn bare fordelene for den enkelte søker. Ved en

søknad om dispensasjon vil fordelene for den enkelte alene ofte ikke oppveie ulempene for de offentlige

interessene som ligger bak forbudet og reguleringene. Det er heller ikke nok at man ikke kan peke på ulemper

for andre interesser. Søknaden og begrunnelsen i dispensasjonsvedtaket må også gi grunnlag for å kunne skille

saken fra saker hvor en skal følge hovedregelen om at tiltaket ikke er tillatt.

En bærekraftig forvaltning av kystområdene tilsier at man bevarer soner med verdifull eller høy biologisk

produksjon i sjø, som grunne sjøområder. Slike hensyn bør vektlegges sterkere enn hensynet til utøvelse av båt

og friluftsliv mv. Behov for båtplasser bør søkes dekket ved å plassere brygger og småbåthavner på dypere

vann og der de forårsaker minst mulig negativ påvirkning på miljøet, og samles på færre og større anlegg

fremfor å belaste mange områder ved at hver eiendom med grense til sjø skal ha, og stadig flere og

for større

båter, egne bryggeplasser.

Vi viser også til «Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen» pkt. 6

annet ledd: «Avklaring av arealbruk i strandsonen skal skje gjennom planlegging, og ikke gjennom enkeltvis

dispensasjoner.» Strandsonen må vurderes i et helhetlig og langsiktig perspektiv, og kommunen må vurdere

hvilke presedensvirkninger en slik sak kan gi. En bærekraftig forvaltning av kystområdene tilsier at man

bevarer soner med verdifull eller høy biologisk produksjon i sjø, slik det ofte er i grunne sjøområder nær land.»

Stavanger maritime museum:

«Vi har vurdert søknaden og har ingen merknad til tiltaket utover å minne om tiltakshavers stanse- og

meldeplikt.

Stanse- og meldeplikt

Om det under arbeidet oppdages kulturhistorisk materiale som kan være vernet eller fredet (for eksempel

vrakdeler, fiskefeller, keramikk, bearbeidet flint, glass, kritt Piper eller annet), må arbeidene straks stanses og

kulturminnemyndighetene varsles, jf. kml §8 og §14. Tiltakshaver plikter å underrette den som skal utføre

arbeidene om dette, men står også selv ansvarlig for at det blir overholdt.»

Uttalelse naturforvalter

Det er bedt om ny uttalelse fra naturforvalter i forbindelse med klagesaken:

«Konklusjon: Tiltaket er i et område med kartlagt ålegrasforekomst med verdi «Svært viktig». Det finnes få

kartlagte forekomster av en slik størrelse i kommunen. Bryggen med tilhørende begroing og båter

kan stjele

en bit av ålegrasengas habitat (leveområde) ved å skygge for lyset. Faren for presedensvirkning og en bit for

bit-nedbygging av strandsonen og forstyrrelse av ålegrasenga i Storavika er til stede og må vektlegges.

Strandsonen må forvaltes i et helhetlig og langsiktig perspektiv slik at marint naturmangfold ivaretas for

fremtiden.

Det søkes om å bygge flytebrygge på eiendom med gnr/bnr. 107/9 i Storavika, Lindøy. Søknaden er revidert to

ganger med påfølgende avslag. Nå klager søker på avslaget. Søknad er revidert i to omganger der utforming og

størrelse på bryggen er justert og redusert. Naturforvalter har gitt uttalelse i saken begge ganger. Denne

uttalelsen blir en oppsummering, men også en mer utdypende forklaring av områdets naturmangfold og

tiltakets potensielle konsekvenser, spesielt for ålegrasenga.

Området er sjekket i Temakart-Rogaland og Artskart der man kan finne oversikt over registrerte naturverdier,

som viktige naturtyper og rødlista arter. Her kommer det frem at det er kartlagt og registrert en

ålegrasforekomst med verdi «Svært viktig»(høyeste verdi) i så godt som hele Storavika. Forekomsten er også

blant de største og viktigste registrerte i kommunen, og overlapper også med et større gytefelt for torsk. NB:

Ålegras (Zostera marina) må ikke forveksles med brunalgen martaum (Chorda filum) som ofte kalles «ålegras»

på lokalt folkemunne. Dette er to vidt forskjellige arter med ulike krav til leveforhold.



Ålegraseng. Foto: Jonas Thormar/Havforskningsinstituttet.

Ålegrasengene regnes som viktige økosystemer og er både hjem og matfat for en rekke andre marine arter.

Mange ulike fisk, krepsdyr og skjell bruker ålegrasengene som oppvekstområde. Disse engene ofte kalt

barnehage for kysttorsken eller havets regnskog. På ålegraset finnes det alger og små dyr som gir god mattilgang for fisken. I tillegg er det flere fugler som finner mat ved å beite direkte på ålegraset, slik som

svaner og ender. Ålegrasengene har også andre viktige funksjoner. De tar opp CO₂, demper bølger og holder

sand og mudder på plass. Med andre ord finnes det rikelig med gode grunner til å ta vare på ålegrasengene.

Ålegraset trives ikke hvor som helst. Det vokser kun på sand/mudderbunn og helst i lune bukter. Det trives

ikke i åpne og bølgeeksponerte områder. Dessverre er det også i de lune og beskyttede buktene at vi mennesker også gjerne vil bygge i strandsonen. Det er derfor viktig å ta vare på kjente, store forekomster der

forholdene utgjør et godt habitat. Storavika er et eksempel på dette. Merk at ålegrasengene visner ned i

vinterhalvåret og ikke kan sees hele året. De kan også variere i størrelse og utbredelse fra år til år. Det betyr at

det er utfordrende å sette en grense for nøyaktig hvor den aktuelle enga er og ikke. Derfor må man regne hele

Storevika som ålegrasområde fra ca. 2 meters dybde. Engene trenger lys for å drive fotosyntese. Alt som kan

skape dårligere lysforhold er ødeleggende. Dette gjelder gjenstander som bygninger, båter, flytebrygger og

utriggere som gir skygge på sjøbunnen. I tillegg vil også gjenstander på tauverk og ankerkjettinger, som tare

eller blåskjell, gi mindre sollys til sjøbunnen. En flytebrygge med eventuelle båter skaper skygge og kan gi

grobunn for tang og tare, noe som gir ytterligere skygge for ålegraset.

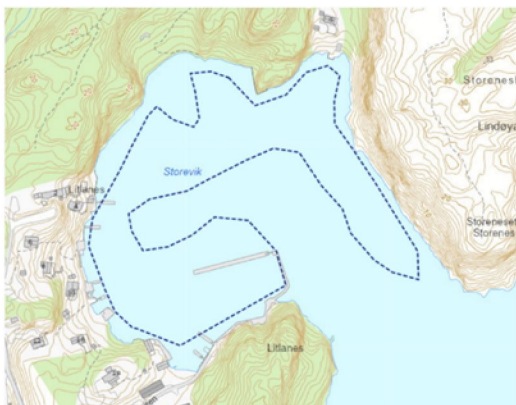
Det er ikke registrert rødlista arter i umiddelbar nærhet, men det er registrert flere rødlista sjøfugler, f.eks.

fiskemåke, hettemåke og gråmåke, i området rundt Lindøy som vi må regne med har sitt leveområde i

nærheten. Fuglene risikerer derimot ikke å bli direkte negativt påvirket av tiltaket i samme grad som

ålegrasenga kan bli. Ut fra naturmangfoldloven § 8 om kunnskapsgrunnlag vurderes dette til å være godt nok i

forhold til tiltakets størrelse. Føre-var-prinsippet i nml. § 9 kommer derfor ikke til anvendelse.



Kart fra Temakart-Rogaland med kartlaget «Marin natur». Stiplet linje viser kartlagt ålegrasforekomst. Siden ålegraset kan flytte seg noe mellom ulike år, kan man ikke gå utfra at denne grensen er permanent/nøyaktig.

Søker legger vekt på at «alle» nabohytter har flytebrygger. Med et par unntak, er alle eksisterende brygger,

småbåthavn og andre tiltak i strandsonen oppført før naturmangfoldloven (nml) ble vedtatt i 2009. På denne

tiden hadde man ikke det samme lovverket for å ta hensyn til naturmangfold slik vi har i dag. I dag skal nml. §§

8-12 legges til grunn ved utøving av offentlig myndighet, dvs. at omsøkte tiltak som kan berøre naturmangfold,

skal vurderes etter flere prinsipper i naturmangfoldloven. Fordelene med tiltaket skal også være klart større

enn ulempene for å få dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen, jf. plan- og bygningsloven §§ 1-8. Her er

det fordeler for allmennheten som skal vektlegges, ikke fordeler for tiltakshaver selv.

Strandsonen i Storevik er under press fra lignende tiltak. Det ble nylig gitt avslag på en annen søknad om en ny

brygge i Storevik. Faren for presedensvirkning og bit for bit-nedbygging av strandsonen dersom ett tiltak

godkjennes er med andre ord til stede. Det kan få større negative konsekvenser for ålegrasenga. Det finnes

allerede en rekke inngrep i Storevika som potensielt stjeler en bit av habitatet til ålegraset. Hvert lille tiltak

krymper habitatet ytterligere. Jf. nml § 10 skal den samlede belastningen på økosystemet vurderes. Her kan

den bli stor. Strandsonen må forvaltes i et helhetlig og langsiktig perspektiv slik at viktige marine naturtyper

holdes intakt også i fremtiden. I et økosystem henger alt sammen. Dersom ålegrasengene bit for bit ødelegges

og reduseres i areal og antall forekomster, vil det på sikt ha store negative konsekvenser både for

fiskeriressurser og fugleliv, og vi kan få en fattigere kyst. Dette må vektlegges tyngre enn behovet for private

brygger ved fritidsboliger.

Søker har i to omganger revidert byggesøknaden etter å ha fått avslag. I siste reviderte søknad er bryggen

kortet ned og snudd slik at den strekker seg kortere ut fra land. Lengden på ankerkjettinger er også redusert fra opprinnelig søknad. Dette er bedre alternativ med tanke på minst mulig forstyrrelse av ålegraseng

sammenlignet med opprinnelige tegninger. Likevel må man gå utfra at alle tiltak i sjø i Storavika kan ha

negative påvirkninger på ålegrasenga.»

Vurdering

Plassering av flytebrygge er søknadspliktig i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1 første

ledd bokstav a), jf. § 20-2. Eiendommen er uregulert og er i kommuneplanen avsatt til fritidsbebyggelse på land, og friluftsområde i sjø. Flytebrygga er dermed avhengig av dispensasjon fra formål i sjø. Tiltaket er videre avhengig av dispensasjon fra pbl. § 1-8, vedrørende forbud mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen.

Det følger av pbl. § 19-2 at «kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i

eller i medhold av denne lov.» Det følger videre av pbl. § 19-2 at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene

bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensyn i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. I

tillegg må fordelene være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

I klagen vises i hovedsak til at søknaden er revidert flere ganger, og brygga vil ikke være i veien for ålegras-enga, samt at i Storevika så har seilforeningen og alle nabohyttene flytebrygger.

Det må først vurderes om hensyn bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt. Hensyn bak bestemmelsene er i stor grad sammenfallende og vurderes samlet.

I strandsonen skal det etter pbl. § 1-8 første ledd tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap

og andre allmenne interesser. Disse hensynene skal ikke bli skadelidende om dispensasjon gis. Strandsonen er

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

press på arealene.

Eiendommen er bebygd med fritidsbolig og eksisterende brygge. Omsøkt tiltak omfatter flytebrygge på langs, på utsiden av eksisterende brygge. Området er for øvrig bebygd med fritidsboliger og brygger. Kommunen kan ikke se at hensyn til friluftsliv blir vesentlig tilsidesatt ved omsøkt tiltak, da området i liten grad er tilgjengelig for friluftsliv og allmenn ferdsel. Omsøkt flytebrygge vil videre ikke føre til endring av privatisering av eiendommen. Det må videre vurderes om hensyn til naturmiljø blir vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon.

Omsøkt eiendom er plassert i Storevika. Naturforvalteren påpeker at dette er et område med kartlagt ålegrasforekomst med verdi «Svært viktig». Det finnes få kartlagte forekomster av en slik størrelse i kommunen. Omsøkt tiltak med tilhørende begroing og båter kan stjele en bit av ålegrasengas leveområde ved å skygge for lyset. Forstyrrelse av ålegrasenga må vektlegges i

dispensasjonsvurderingen.

Kommunen har forståelse for klagers frustrasjon ved at flere av naboene i området har flytebrygger, mens han selv har fått avslag. Kommunen viser imidlertid til at de øvrige flytebryggene er oppført før det var et krav at naturmangfoldsloven skulle vurderes. Hensyn til naturmangfold er nå noe kommunen er pliktig til å vurdere i alle søknader. For øvrig er også regelverket for tiltak/dispensasjon i strandsonen kraftig innstrammet i senere tid. Selv om klager har vist vilje til å imøtekomme krav ved å redusere brygga i flere omganger, og at omsøkt tiltak etter siste revidering er relativt lite, så kan ikke kommunen se bort fra de sterke naturhensynene som gjør seg gjeldende i saken. Kommunen vurderer dermed at hensyn bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt.

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. 64/23. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 107, bnr. 9 - Klage på avslag på søknad om flytebrygge
Gnr. 107, bnr. 9 - Klage på avslag på søknad om flytebrygge
Avslag - Flytebrygge med ankerkjettinger - gnr. 107 bnr. 9 - Storevikvegen 16
Situasjonsplan
Gnr. 107, bnr. 9 - Flytebrygge - Klage på avslag - Uttalelse fra naturforvalter
Gnr. 107, bnr. 9 - Ønsker søknaden behandlet
Gnr. 107, bnr. 9 - Supplering av søknad
Følgrebrev - Varsel om avslag
Gnr. 107, bnr. 9 - Fiskeridirektoratet - Uttalelse til revidert søknad om dispensasjon
Gnr. 107, bnr. 9 - Uttalelse fra Stavanger Maritime Museum
Gnr. 107, bnr. 9 - Uttalelse fra Statsforvalteren i Rogaland
Revidert søknad - Uttalelse fra naturforvalter
Gnr. 107, bnr. 9 - Revidert søknad
Situasjonsplan
Kart - Plan og Sjøareal
Gnr. 107, bnr. 9 - Uttalelse fra Karmsund Havn IKS
Gnr. 107, bnr. 9 - Uttalelse fra Statsforvalteren i Rogaland
Gnr. 107, bnr. 9 - Uttalelse fra Fiskeridirektoratet
Gnr. 107, bnr. 9 - Flytebrygge med ankerkjettinger - Uttalelse fra naturforvalter
Gnr. 107, bnr. 9 - Flytebrygge med ankerkjettinger - Storevikvegen 16
Tiltakshavers samtykke
Gjenpart nabovarsel
Kvittering for nabovarsel
Situasjonsplan
Flytebrygge
Erklæring om ansvarsrett - PRO KVALA ARKITEKTER AS



Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
049/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	30.05.2023
058/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	13.06.2023

Gnr. 23, bnr. 13 - vedtak i klagesak - riving og oppføring av ny enebolig - Slettenesvegen 52

Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 296/23.

Saken oversendes til Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Hovedutvalg teknisk og miljø 30.05.2023:

Behandling:

Forslag til vedtak i sak HTM 49/23. Riving og oppføring av ny enebolig. 23/13 Settnesveien 52., foreslått av Trygve Hagland, Karmøylista
Saken utsettes for befarung.

Votering:

Utsettelsesforslaget fremsatt av Hagland (KL) fikk 8 stemmer, og vant frem mot 1 stemme (KRF).

HTM- 049/23 Vedtak:

Saken utsettes for befarung.

Saks- og faktaopplysninger

I delegert sak nr. 296/23 ble det gitt avslag på søknad om riving og oppføring av ny enebolig. Avslaget ble gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-6. Vedtaket ble påklaget av ansvarlig søker i brev datert 11.03.2023.

Klagen

I klagen fremkommer i hovedsak følgende:

«Vi stiller oss uforstående til avslaget fra Karmøy kommune, ettersom flere instanser innad i kommunen ikke har merknader til tiltaket. Samtidig ønsker vi også å belyse fremtidige planer for eiendommen.

VAR har godkjent rørleggermelding for tiltaket, og har dermed ingen merknader til tiltaket.

Landbruk har heller ingen negative merknader til tiltaket, og skriver at erstatningsbolig vil ligge på det som er tunområdet i dag, og vil ikke legge beslag på jordbruksareal.

Saksbehandler uttaler seg også positiv til erstatningsbolig, ettersom eldre bolig blir erstattet med ny og moderne bolig med vesentlig mindre energibruk enn eldre bolig. Det beskrives også at det er positivt at ny bolig kan benytte eksisterende infrastruktur som vei og VA nett.

Saksbehandler er negativ til størrelsen på erstatningsbolig, og mener at overskridelse av tillatt BYA i kommuneplan er en vesentlig overskridelse.

Total BYA for omsøkt bolig er 254,6 m². Tillat areal etter kommuneplan for Karmøy kommune er 200 m².

Eiendommen har gjennomgått et generasjonsskifte. Etter en nøye vurdering av eksisterende bolig og eiendom ble det vurdert at både driftsbygning og eksisterende bolig var modent for omfattende reparasjons/rehabiliterings arbeider. Tidligere eier av boligen, var ikke i stand til å gjennomføre disse endringene på eiendommen, og overførte derfor eiendommen til datter. Det ble laget en plan og en tidslinje for fremdrift og arbeider på eiendommen, og ny bolig er første punkt på listen. Tidligere eier har boret på eiendommen livet ut, og det er derfor satt av areal for dette i prosjektet. Det er ikke snakk om leilighet, men er i søknad beskrevet som hybel. Delen av boligen skal ikke ha eget elektrisk anlegg, eller separat røranlegg, og vil ikke bli benyttet som utleiedel i fremtiden. Det er også adkomst fra hybel til bolig.

Videre planer for eiendommen, er å drive eiendommen som et lite småbruk. Det er av stor interesse for nye eiere å ta vare på eiendommen, som også innebærer å drive og vedlikeholde småbruket. Det er lagt planer for eldre driftsbygning. Denne skal settes i stand for å kunne romme husdyr. Noe av arealet skal benyttes til utvendige areal for husdyr, men det er også planer om økologisk dyrking av grønnsaker. Dette arbeidet er det allerede startet forberedelser for.

Området består av veldig mange mindre eiendommer, hvor det ikke er drift eller liv i dag.

Ny eier er særst interessert i historien rundt området og eiendommen, samt sterkt ønske om å bevare naturmangfold og historien til plassen i hevd.

Som tidligere beskrevet, ser vi det slik at eneste grunn til å avslå søknaden er at arealet for BYA er overskredet ihht kommuneplanen. Arealet på boligen som overskrider BYA er for det meste overbygde arealer på boligen. Ingen av delene på omsøkt tiltak er unormalt store etter dagens målestokk, og vi ser ikke at

dette er problematisk for området. Urørt natur, eller jordbruksarealer blir ikke berørt, boligen blir tidsriktig, og får energieffektive løsninger. Det er ikke nabomerknader til prosjektet, og som beskrevet tidligere er det ikke merknader fra landbruk. Boligen har også en form, farger og høyde som gjør at den ikke vil virke prangende i terrenget.

Vi tillater oss også å kommentere at denne boligen kunne vært bygget på vesentlig mindre tomter i boligområder.»

Kommunens landbruksavdeling har gitt følgende uttalelse:

«Erstatningshus med leilighet vil ligge på det som i dag er tunområdet. Nybygget vil ikke legge beslag på jordbruksareal.

Kommunens landbruksavdeling har ingen innvendinger til omsøkte tiltak.»

Vurdering

Riving og oppføring av bolig er søknadspliktig i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1 første

ledd bokstav a) og e), jf. § 20-2.

Eiendommen er uregulert og er avsatt til landbruk, natur- og friluftsområde (LNF-område) i kommuneplanen. Denne eiendommen er på ca. 9 mål og har ikke selvstendig drift. Jorda er utleid. Boligen er derfor ikke tilknyttet landbruksdriften. Tiltaket er dermed avhengig av dispensasjon fra LNF-formålet. I kommuneplanens bestemmelser pkt. 9.1 er det fastsatt en utnyttelsesgrad på 200 m² for boliger på denne type eiendommer, og garasje/uthus i tillegg. Omsøkt bolig er prosjektert med en størrelse på 254,6 m², og overskrider dermed fastsatt utnyttelse.

I klagen vises i hovedsak til at ingen av delene på omsøkt tiltak er unormalt store etter dagens målestokk og at dette ikke vil være problematisk i forhold til området, samt at boligen ikke vil virke prangende i terrenget.

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.
- Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Begge disse vilkårene må være oppfylt for at kommunen kan gi dispensasjon.

Det må først vurderes om hensyn bak LNF-formålet blir vesentlig tilsidesatt.

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

Den nye boligen erstatter en eldre bolig og situasjonen vil derfor ikke endres i forhold til i dag. Det er ikke knyttet natur- eller friluftsinnteresser til byggetomta og huset skal plasseres omtrent som eksisterende bolig. Det vektlegges også at boligen ikke vil legge beslag på jordbruksareal, og at kommunens landbruksavdeling ikke har innvendinger til tiltaket. Bebygde boligeiendommer i LNF-formål tillates bebygd under visse vilkår. Så lenge vilkårene om størrelse overholdes vil ikke hensynet bak bestemmelsen settes til side. Da kan dispensasjon gis.

Fordelen ved dispensasjon er at et utidsmessig hus blir erstattet av et moderne hus, som oppfyller tekniske krav til energibruk m.m. Det er også en fordel at allerede opparbeidet infrastruktur i veg og VA-nett kan benyttes. Boliger i landbruksområder kan være konfliktskapende på grunn av støy, lukt m.m. Her vil imidlertid ikke boligen ligge inntil beitemark eller dyrka areal. Kommunen vurderer at fordelene er større enn ulempene for dispensasjon fra LNF-formålet.

Det må videre vurderes om hensyn bak bestemmelsen om tillatt utnyttelse i kommuneplanens bestemmelser blir vesentlig tilsidesatt.

Hensyn bak bestemmelser om utnyttelsesgrad er i hovedsak å begrense nedbygging av LNF område til bolig.

Kommunen viser til forarbeidene til pbl. vedrørende dispensasjon fra planer, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242:

«Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kulant sak å fravike gjeldende plan. Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag.

Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Innstrammingen er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.»

Utnyttelsen på omsøkt bolig overskrides med 25 %, noe som må sies å være en vesentlig overskridelse. Boligen skal bygges med garasje, selv om det er en frittstående garasje på ca. 45 m² på eiendommen i tillegg. Det er også et uthus på 40-50 m² på eiendommen i dag. Kommuneplanens bestemmelser pkt. 9.1 åpner opp for en relativt romslig størrelse på boliger i LNF-områdene og i tillegg kan det oppføres frittliggende garasje. Det er derfor fint mulig å holde seg innenfor bestemmelsene. Særlig ettersom garasje- og utelagerbehovet anses å være dekket med eksisterende garasje og uthus på eiendommen. Klagers anførsel om generasjonsskifte på eiendommen er personlige hensyn som ikke kan vektlegges i en dispensasjonsvurdering. Som nevnt ovenfor er ikke kommunen negativ til dispensasjon fra LNF-formålet for oppføring av ny bolig på eiendommen, men kommunen mener huset er for stort og dispensasjon setter hensynet bak bestemmelsen om utnyttelse til side.

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. 296/23 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 23, bnr. 13 - Klage på avslag

Gnr. 23, bnr. 13 - Klage på vedtak i byggesøknad

Avslag - Riving og oppføring av ny enebolig - gnr. 23 bnr. 13 - Slettenesvegen 52

Situasjonskart

Gnr. 23, bnr. 13 - Riving og oppføring av ny enebolig - Slettenesvegen 52

Nabovarsel

Kvittering for nabovarsel

Situasjonsplan

Tegning ny fasade sør og nord

Tegning ny fasade øst og vest

Plantegning 2 etg.

Plantegning 1 etg.

Tegning nytt snitt

Erklæring om ansvarsrett - Pro-HJR Rasmussen bygg AS
bilde eksisterende bolig.pdf
Følgerev søknad om ramme
Gjennomføringsplan

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

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
059/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	13.06.2023

Gnr. 3, bnr. 36 - vedtak i klagesak - To sammenhengende fritidsboliger - Veia Sjoarveg**Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:**

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 176/23.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Saksutredning**Saks- og faktaopplysninger**

I delegert sak nr. 176/23 ble det gitt avslag på søknad om riving av eksisterende sjøhus og oppføring av to nye fritidsboliger og bryggeanlegg. Vedtaket ble påklaget av ansvarlig søker i brev datert 13.03.2023.

Klagen

I klagen vises det til at beskrivelsen av reguleringsplanens intensjon er bevaringshensyn nevnt som et viktig hensyn, men det er også tatt konkret stilling til hvilke områder som skal bevares. Den aktuelle tomten er ikke del av et slikt område og har derfor heller ikke et slikt formelt vern. Et forbud mot riving fremstår derfor som svært urimelig. Klager kan ikke se at dette er et lovlig grep i planen, og det vises videre til andre rivingssaker i området.

Klager viser videre til at de er innforstått med at det formelt må søkes om dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen, men at dispensasjon må forstås som en formalitet.

I klagen fremkommer også at forfallet på eksisterende sjøhus har kommet så langt at opprustning av bebyggelsen ikke er hensiktsmessig.

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Uttale Statsforvalteren i Rogaland

«Byggeforbudet i pbl. § 1-8 gjelder de tiltak som fremgår av pbl. § 1-6, med unntak av fasadeendringer.

Dette innebærer at det i 100-metersbeltet langs sjøen ikke er tillatt å iverksette oppføring, riving,

endring, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg, terrenginngrep eller opprettelse og endring av eiendom. I henhold til statlige planretningslinjer er Karmøy en sone 2 kommune, hvor byggeforbudet i strandsonen skal praktiseres strengt. Ny utbygging skal unngås i arealer med betydning for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. I statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen kommer det videre frem av punkt 6.1 at det skal legges vekt på å bevare karakteristiske kulturlandskap, kulturmiljø og enkeltstående eksempler på den særegne kystkulturen i området. Kommuneantikvaren har i denne saken kommet med to uttalelser som begge peker på områdets verdi som kulturmiljø, og som også påpeker at Rogaland fylkeskommune arbeider med regionalplan for kulturmiljø hvor sjøhusmiljøet langs Veavågen er fremhevet.

Det søkes om å rive et eldre sjøhus, som ønskes erstattes med to moderne fritidsboliger, med tilhørende bryggeanlegg. Denne endringen har ikke bare betydning for kulturmiljøet og landskapsuttrykket, men også for bruken av strandsonen. En endring fra et eldre sjøhus, uten brygge til to fritidseiendommer med brygge legger opp til betydelig økt bruk av strandsonen både på land og i sjø. Dersom en av vedlikeholdsmessige årsaker må rive bygget på eiendommen bør det nye bygget utformes på en måte som gjenspeiler det unike kulturmiljøet, og som ikke medfører økt og endret bruk av strandsonen. Dette er

også i tråd med reguleringsbestemmelse § 17 som det også søkes dispensasjon fra: Eksisterende sjøhusbebyggelse skal som hovedregel bevares. Mindre tilbygg/ endringer kan tillates dersom dette er nødvendig for å tilpasse ny bruk av bygget. Ved endring og utskiftning av utvendige materialer skal opprinnelig utseende søkes tilbakeført. Før endringer eller sanering av bygg kan godkjennes skal bygningens kulturhistoriske kvaliteter og den rolle bygningen har i det omkringliggende bygningsmiljø avklares. Ved søknad om bygningsmessige endringer stilles det krav til tiltaksklasse 3 når det gjelder estetikk; Jfr. Plan- og bygningslovens § 74. – 2. Det skal legges ved fasadeoppriss av eksisterende nabobebyggelse for bedømmelse av helheten i bygningsstrukturen på stedet. Fargebruken på bebyggelsen kan variere, men fargene skal bygge på den opprinnelige fargetradisjonen i området.

Konklusjon

Med bakgrunn i pbl. § 1-8, statlige planretningslinjer og reguleringsbestemmelsene for området fraråder vi at det gis dispensasjon til tiltaket, og støtter med dette opp under Karmøy kommunes vurdering om avslag.»

Kommuneantikvaren har hatt saken til uttale:

«Kommuneantikvaren er fremdeles negativ til riving og sjøhuset på 3/36 anbefales bevart. § 17 beskriver hva som bør gjøres med bygningen. Som nevnt i forrige uttale er vi innforstått med at bygget er i dårlig stand og krever en omfattende istandsetting. Kommuneantikvaren er positiv til ny bruk av bygget og er åpen for dialog omkring hvilke evt. endringer dette krever jf. § 17.»

Vurdering

Riving av eksisterende sjøhus og oppføring av to nye fritidsboliger og bryggeanlegg er søknadspliktig i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) 20-1 første ledd bokstav a) og e), jf. § 20-2. Eiendommen er omfattet av reguleringsplan nr. 2013 – Område langs Solhållå til Sævikevik – godkjent 18.11.2003, og er avsatt til blandet formål industri/kontor/bolig/fritidsbebyggelse.

I klagen fremkommer at denne eiendommen ikke har formelt vern i reguleringsplanen, og at det ikke er forbud mot riving.

I planbestemmelsene § 17 fremkommer følgende:

«Eksisterende sjøhusbebyggelse skal som hovedregel bevares. Mindre tilbygg/ endringer kan tillates dersom dette er nødvendig for å tilpasse ny bruk av bygget.

Ved endring og utskiftning av utvendige materialer skal opprinnelig utseende søkes tilbakeført. Før endringer eller sanering av bygg kan godkjennes skal bygningens kulturhistoriske kvaliteter og den rolle bygningen har i det omkringliggende bygningsmiljø avklares.»

Kommunen er enig med klager i at det ikke er et generelt rivingsforbud i området. Hovedregelen er at eksisterende sjøhusbebyggelse skal bevares, og at kulturhistoriske kvaliteter skal avklares før evt. tiltak. I denne saken er de kulturhistoriske kvalitetene avklart av kommuneantikvar, og kommuneantikvar er negativ til riving og anbefaler at sjøhuset bevares. Omsøkt tiltak vurderes derfor å være i strid med § 17 i planbestemmelsene, og avhengig av dispensasjon fra både § 17 og § 16 i planbestemmelsene. Da det ikke er regulert byggegrense mot sjø, er tiltaket også avhengig av dispensasjon fra pbl. § 1-8, vedrørende forbud mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen.

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.
- Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Begge disse vilkårene må være oppfylt for at kommunen kan gi dispensasjon.

I klagen vises til at dispensasjon fra pbl. § 1-8 er en formalitet, og at forfallet er kommet så langt at det ikke er hensiktsmessig å oppruste bygget.

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

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

I dette tilfellet er det ikke byggegrense mot sjø i reguleringsplanen og omsøkt tiltak er derfor avhengig av dispensasjon fra § 1-8. Det vil aldri være kun en formalitet å få dispensasjon. Kommunen viser til at vilkårene for å gi dispensasjon er rettslige vilkår (rettsanvendelsesskjønn), og det må vurderes konkret i hver sak om vilkårene er oppfylt.

Det må først vurderes om hensyn bak pbl. § 1-8 blir vesentlig tilsidesatt.

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

Veavågen har en terrengform som gjennom tidene har tilbudt gode landingsforhold for båt og trygge havneforhold. Dette gjenspeiles i de gamle naustene/sjøhusene som ligger langs vågen. Siden planen er fra 2003 er det ikke lagt inn byggegrense langs sjø, men området er regulert til bebyggelse og hensynet til strandsonen er i så måte allerede tilsidesatt av gjeldende plangrunnlag. Området er allerede privatisert og verken hensyn til strandsonen eller allmenhetens tilgang til sjøen endres i stor grad som følge av tiltaket. Hensynet til kulturmiljø er også fremhevet i pbl. § 1-8 første ledd som et viktig hensyn i strandsonen. Den videre vurderingen er følgelig om hensyn til kulturmiljø blir vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon.

Kommuneantikvar har vært på befaring med ansvarlig søker, og har foretatt en grundig vurdering av saken. Det fremkommer i kommuneantikvarens uttale at bygningen er en svært viktig del av kulturmiljøet langs Veavågen, som er preget av naust og sjøhus bygget for fiskeriene.

Kommuneantikvaren er negativ til riving på bakgrunn av historisk verdi og bygningens autenticitet. Kommunalsjef teknisk vurderer dermed at hensyn til kulturmiljø blir vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon i saken.

Det må videre vurderes om hensyn bak planbestemmelsene § 16 blir vesentlig tilsidesatt.

For å sikre fortsatt bruk i området knyttet til sjøvirksomhet ble det satt bestemmelse om sjørelatert virksomhet på kaiplan, men at man åpnet opp for annen bruk i resten av bygget dersom dette ville være hensiktsmessig for bevaring av bygget.

Ordlyden i bestemmelsen er klar på at etasjen på kaiplan skal være forbeholdt sjørelatert virksomhet. Omsøkt tiltak vil bli oppført delvis i tråd med dette ved at deler av 1. etasje skal være til sjørelatert virksomhet (naust), mens øvrige areal vil være til fritidsformål. Men § 16 må også sees i sammenheng med § 17, og så lenge man søker riving fremfor bevaring kan vi ikke se grunnlag for å fravike § 16 og krav til sjørelatert virksomhet på kaiplan. Man har åpnet opp for annen bruk i andre deler av bygget dersom dette er hensiktsmessig for bevaring av bygg/miljø, men så lenge dette heller ikke blir ivarettatt kan vi ikke se grunnlag for å innskrenke sjørelatert virksomhet ytterligere enn det som følger av plan. Hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.

Det må videre vurderes om hensyn bak planbestemmelsene § 17 blir vesentlig tilsidesatt.

Hensynet bak bestemmelsen er å bevare eksisterende sjøhusbebyggelse, dette gjenspeiles også av § 16 som gir tillatelse til endret bruk av deler av bygget dersom dette vil sikre bevaring. Disse to bestemmelsene må sees i sammenheng.

Kommunen mener at vurderingen som bestemmelsen legger opp til ikke nødvendigvis skal begrunnes ut fra den bevaringsverdien som bygningen har i dag. På grunn av den utviklingen som har vært, hvor flere sjøhus på Karmøy, og på Vea, har blitt revet, så har eksisterende sjøhus fått desto større verneverdi. Og kommunen mener at bestemmelsen er satt nettopp for å kunne bevare denne type bygning, og heller sørge for bevaring fremfor riving og nybygg. Det vektlegges i vurderingen at kommuneantikvar er negativ til riving og mener at bygningen er en svært viktig del av kulturmiljøet i Veavågen. Hensynet bak bestemmelsen anses å være vesentlig tilsidesatt.

Klager viser til at opprustning av bygget ikke er hensiktsmessig.

Kommunen er innforstått med at bygget er i dårlig stand. Kommuneantikvaren har tidligere anbefalt at tiltakshaver oppretter kontakt med håndverker med erfaring innen tradisjonshåndverk, for å se på mulighetene for restaurering og kostnadene knyttet til istandsetting. Kommunen mener det er betenkelig at dårlig tilstand skal være et godt nok argument for å kunne rive bebyggelse som ifølge planbestemmelsene skal bevares. Kommuneantikvaren har også vist til at det er flere ulike tilskuddsordninger for istandsetting av eldre bygninger som det er mulig å søke om.

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. 176/23 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 3, bnr. 36 - Klage på avslag

Avslag - To sammenhengende fritidsboliger - gnr. 3 bnr. 36 - Vea Sjoarveg

Situasjonsplan

Gnr. 3, bnr. 36 - Uttale til dispensasjon fra Statsforvalteren i Rogaland

Kommuneantikvarens andre uttale

Gnr. 3, bnr. 36- kommuneantikvarens kommentar

Foreløpig uttale, kommuneantikvaren

Gnr. 3, bnr. 36 - Supplering av dokumentasjon - søknad om dispensasjon

Søknad om dispensasjon

Vedleggsopplysninger

Gnr. 3, bnr. 36 - To sammenhengende fritidsboliger - Veia Sjoarveg

Tiltakshavers samtykke til byggeplaner

Naboerklæring

Naboerklæring

Gjenpart nabovarsel

Kvittering for nabovarsel

Kommentar til nabomerknader

Svar på nabovarsel - Einar Alvestad - merknad

Svar på nabovarsel - Anders Langåker - merknad

Tegning - eksisterende fasade

Tegning - fasade nordøst-sørvest

Tegning - fasade nordvest-sørøst

Tegning - 3D-illustrasjoner

Tegning - plantegninger

Tegning - snitt

Redegjørelse naturpåkjenninger - flom

Erklæring om ansvarsrett - KVALA ARKITEKTER AS

Gjennomføringsplan



Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
060/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	13.06.2023

Gnr. 64, bnr. 856 - vedtak i klagesak - Murer, trapp og hagestue - Solstrandvegen

Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

Klage fra nabo tas til følge.

Hovedutvalg teknisk og miljø gir i medhold av plan- og bygningsloven avslag på søknad om dispensasjon fra samme lovs § 29-4.

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

I delegert sak nr. 1131/21 ble det gitt avslag på søknad om terrengendring, murer, platting i to nivåer, trapp og hagestue. Avslaget ble gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 29-4, vedrørende avstand til nabogrense. Vedtaket ble påklaget av adv. Ferkingstad, på vegne av tiltakshaver.

I HTM-sak nr. 4/22 ble saken utsatt for befaring.

I HTM-sak nr. 23/22 ble følgende vedtatt:

«Saken settes i bero og tiltakshaver bes lage dispensasjonssøknad.»

Tiltakshaver sendte inn dispensasjonssøknad, og søknaden ble lagt frem for HTM på

møte 21.06.2022, og det ble fattet følgende vedtak, sak nr. 77/22:

«HTM gir etter medhold i PBLs § 19-2 dispensasjon fra samme lovs § 29-4 slik at omsøkte tiltak tillates.

Begrunnelse for dispensasjonen:

HTM mener her at om de enkelte ting som er utført, hadde blitt vurdert hver for seg, ville de fremstå som mindre tiltak uten søknadsplikt. HTM kan ikke se at tiltaket vil medføre vesentlige ulemper for berørt nabo. HTM kan her ikke se at hensikten i bestemmelsen det dispenseres fra er vesentlig tilsidesatt. Etter en samlet vurdering og befaring på stedet, finner HTM, fordelene vesentlig større enn ulempene om dispensasjon gis.»

Vedtaket ble påklaget av nabo, gnr./bnr. 64.404, i brev datert 12.07.2022.

I HTM-sak nr. 89/22 ble vedtak om dispensasjon opprettholdt.

Saken ble oversendt for klagebehandling til Statsforvalteren i Rogaland, som i brev datert 05.12.2022 opphevet HTM-vedtak nr. 77/22. Vedtaket ble opphevet på grunn av manglende vurdering av vilkårene for dispensasjon. Det vises til Statsforvalterens brev der det fremkommer følgende:

«Utvalget har kun slått fast at vesentlighetsvilkåret er oppfylt, uten å foreta noen nærmere vurdering.

Det samme gjelder fordel- og ulempevurderingen, hvor utvalget kun slår fast at vilkåret er oppfylt. Samtidig er det vist til at tiltaket ikke vil medføre vesentlige ulemper for nabo. Statsforvalteren vil presisere at det ikke er tilstrekkelig at tiltakets ulemper vurderes å være beskjedne, det må også vises til relevante og tungtveiende fordeler for å kunne innvilge dispensasjon.

Mangelfull/utilstrekkelig vurdering av dispensasjonsvilkårene er en saksbehandlingsfeil, jf. fvl. §§ 24 og 25. Vi kan ikke se at denne feilen har blitt reparert av forberedende klagebehandling eller på annen måte. Statsforvalteren finner at feilen kan ha virket bestemmende på vedtakets innhold, jf. fvl. § 41.»

Da vedtak om dispensasjon ble opphevet, ble saken lagt frem for ny behandling til HTM. På møte i HTM 21.02.2023 ble det fattet følgende vedtak, sak nr. 14/23:

«Tiltakene som er gjort er ikke søknadspliktige iht. tolkning fra regjeringen om hva som defineres som mindre tiltak. Hagestue er 20 kvm og mindre forstøtningsmurer anses ikke å ha noe måleverdig areal, men skal vurderes av kommunen. Tiltakene kan være opptil 50 kvm etter regjeringens tolkning.

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/-29-4---departementets-tolkingsuttalelse-av-lignende-mindre-tiltak-jf-plan--og-bygningsloven-pbl--29-4-tredje-ledd/id2590230/>

www.regjeringen.no/no/dokumenter/-29-4-tilbakemelding-pa-henvendelse-vedr/id747567/

<https://www.kommunalteknikk.no/?id=6091146&cat=295629>

"En støttemur har for sin del ikke noe måleverdig areal, men kan også være omfattet og må vurderes av kommunen i det enkelte tilfellet. For tiltak som ikke omfattes av reglene om unntak fra søknadsplikt, f.eks. en mindre forstøtningsmur som plasseres nærmere nabogrensen enn 1 meter, jf. SAK10 § 4-1 første ledd bokstav e nr. 6, hvor det eksplisitt er tatt stilling til tiltakets omfang med hensyn til avstand til nabogrense, høyde og lengde, vil bestemmelsen i pbl. § 29-4 komme til anvendelse"

Kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i andre ledd eller i nabogrense:

- a. når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller*
- b. ved oppføring av frittliggende garasje, uthus og lignende mindre tiltak»*

Nabo har påklaget vedtak i sak nr. 14/23 i brev datert 14.03.2023. Klagen er oversendt til uttalelse til søker og tiltakshaver, men det er ikke kommet inn merknader innen fristen.

Klagen

I klagen fremkommer i hovedsak følgende:

Vi er igjen overrasket over at hovedutvalgets politikere gir dispensasjon også etter at statsforvalteren opphevet vedtaket. Statsforvalteren er enig med kommunen i at tiltakene samlet sett ikke regnes som «mindre tiltak».

At dette skal regnes som «mindre tiltak» er for oss helt uforståelig. Vi mener fortsatt at å få et så stort byggverk med store terrengendringer tett på vår grense er en ulempe for oss.

Vi må nesten bare henvise til våre tidligere klager og håper at hver og en av dere i HTM faktisk kan stå inne for det dere har stemt, å gå mot alt som heter sunn fornuft, lover og regler.

Kommunens vurdering av gyldigheten til vedtak nr. 14/23

Kommunen har en plikt til å fatte lovlige vedtak. Denneplikten fremkommer av forvaltningsloven og forarbeidene til forvaltningsloven. Denne saken gjelder flere tiltak som kommunen vurderer samlet sett til ikke å være «mindre tiltak» etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 29-4. Hovedutvalget har i tidligere behandling av saken også bedt om at det sendes inn dispensasjonssøknad, og tiltakshaver har sendt inn begrunnet dispensasjonssøknad som er nabovarslet. Hovedutvalgets vedtak om dispensasjon ble, som kjent, opphevet hos Statsforvalteren i Rogaland. Statsforvalteren uttalte følgende vedrørende vurderingen av om tiltakene er «mindre tiltak» etter pbl. § 29-4:

«Tiltaket omfatter ifølge søknad forstøtningsmur, utvendige trapper, delvis åpen hagestue/uterom og terrenginngrep. Statsforvalteren er enig med kommunen i at tiltakene samlet sett ikke regnes som «mindre tiltak» etter pbl. § 29-4 tredje ledd bokstav b. Det foreligger heller ikke skriftlig samtykke fra eier av naboeiendommen. Tiltaket krever derfor dispensasjon fra pbl. § 29-4 om avstand til nabogrense. Etter pbl. § 19-1 kan dispensasjon gis etter grunnlagt søknad.»

I vedtak nr. 14/23 er det ikke gitt dispensasjon, det er i stedet vist til at dette er «mindre tiltak», samt at det er vist til tolkningsuttalelser fra departementet. De aktuelle tolkningsuttalelsene det er vist til i vedtaket er etter kommunens vurdering ikke relevante i denne saken. Dette begrunnes med at tolkningsuttalelsene kun gjelder enkeltstående tiltak som eksempelvis mur og basseng. Det er imidlertid ikke relevant for denne saken, da denne saken ikke gjelder ett enkeltstående tiltak, men omfatter både terrengendring, murer, platting i to nivåer, trapp og hagestue. Samlet sett er dette ikke «mindre tiltak», og dersom tiltakene skal plasseres nærmere enn 4 m fra nabogrense, så må det gis dispensasjon i medhold av pbl. § 19-2. Det er en saksbehandlingsfeil at det ikke er behandlet dispensasjon i vedtaket, og HTM-vedtak nr. 14/23 er følgelig ugyldig. Kommunalsjef teknisk anbefaler dermed at HTM tar klagen til følge. Dersom HTM likevel ønsker at omsøkte tiltak skal godkjennes, så må det gis dispensasjon etter pbl. § 19-2. Da kommunen vurderer at vedtak nr. 14/23 er ugyldig, legges saken frem med samme innstilling som sist.

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse:

«Under kommunens behandling av saken har vi fått oppgitt skriftlig at en dispensasjon for § 29-4

ikke ville bli gitt og derfor har vi ikke søkt om dispensasjon. Som vi nå forstår så har Teknisk hovedutvalg

som behandlet saken den 15.02.2022 et annet syn på saken og derfor kan vi se nytten av denne dispensasjonssøknaden med de kostnader den tilfører. Vi mener fortsatt at tiltak utført i en mindre avstand til nabo enn 4m skulle vært vurdert som mindre tiltak, men slik som saken står nå så søker vi om dispensasjon for nåværende oppførte tiltak.

Vi mener at tiltak som er plassert nærmere nabo på 64/ 404 enn 4m ikke vil ha noen negativ påvirkning for nabo. Disse tiltakene er ikke dominerende verken i omfang eller høyde. De er ikke vendt mot nabo, det er ikke direkte innsyn til nabo, de tar ikke utsikt for nabo og de påvirker heller ikke terrengsikring negativt på naboeiendom. Ved utført tiltak så er område blitt bedre sikret og med en bedre tilkomst . Tidligere så var dette område en skråning med stedlige masser som ble tilført når boligen ble bygget på 1970 tallet. Med de nedbørsmengder vi har på Karmøy så har denne skråningen blitt påvirket ved at den har vist tegn til sig og mindre «ras». Som vi både erfarer og som det blir fortalt så vil nedbørsmengden bli økende. Skråningen har fra før vi overtok eiendommen vært usikret og lite tilgjengelig siden den vår overvokst med trær og busker. Når tidligere eiere og vi har

prøvd å holde denne skråningen tilgjengelig så har dessverre endt opp med noen uheldig skader

etter fall og lignende. Vi mener at ved de tiltak vi har utført så har vi sikret skråningen for

fremtiden og siden vi har en voksende familie på 6 stk så har vi sett på dette som et nødvendig tiltak for a

kunne benytte eiendommen vår bedre og tryggere. Våre barn er den alderen som ville gjort det

utfordrende for oss å føle oss sikre når de var ute på eiendommen. Den delen av utførte tiltak som

ligger nærmere nabo enn 4m er den delen som vi definere som lite påvirkende for nabo. Som en sammenligning så kunne vi satt opp en levegg på 1,8m høyde i en lengde på 5m i grensen mot nabo, uten å søke. Vi kunne også ha plassert ei hagestue (under 50m2 med 4m høyde) 1 m fra nabo uten

søknad. Sett i forhold til dette mener vi at vårt tiltak er mye mindre påvirkende for nabo.

Med dette mener vi at tiltaket har så mange positive sider for område og lite, om noen, negative sider. Og derfor bør det kunne gis dispensasjon for søkt tiltak.»

Nabomerknad

«Politisk behandling

I innledningen viser dere til at saken skal behandles politisk, og ikke gå den vanlige veien om administrasjonen. Vi forstår ikke helt hvorfor saken ikke skal følge normal prosedyre, men legger til grunn at kommunen uansett vil gjøre en ryddig og ordentlig behandling av saken. I søknaden har dere også vist til at Teknisk hovedutvalg ved sin behandling den 15.02.2022, har gitt uttrykk for et annet syn i saken enn det som er innstilt av kommunens administrasjon. Det er uklart for oss hva dette innebærer, men vi legger til grunn at utvalget ikke har forskutt ert en dispensasjon t il fordel for dere på bekostning av oss.

Sikring

Dere viser til at det utførte tiltaket bidrar til å sikre skråningen som er «. .. overvokst med trær og busker.» I den forbindelse viser vi til miljødirektoratet sin rapport om «Naturbaserte løsninger for klimatilpasning». I denne rapporten står det på side 13 følgende:

«Bevaring og planting av trær og skog vil for eksempel være et klimatilpasningstiltak for f ere av klimautfordringene ved at de gir erosjonsbeskyttelse, vannføringsregulering, kjølede effekt gjennom fordamping, vannrensning og vinddemping.» For å hensynta den økende nedbøren som dere viser til, ville det med utgangspunkt i denne rapporten vært logisk om dere ikke gravde vekk all vegetasjonen.

Plassering

Videre i søknaden viser dere til at en dispensasjon og tillatelse til tiltaket ikke vil påføre oss noen ulemper. I tillegg skriver dere at tiltaket har «så mange positive sider for området og lite, om noen, negative sider». Vi er ikke enige i dette. Vi oppfatter det som en ulempe for vår eiendom at et så stort byggverk/ konstruksjon kommer tett opp mot vår grense. Vi forstår at dere mener tiltaket er positivt for dere, men dere kan vel ikke mene at det er rimelig å påføre oss ulemper?

Tegningene som er vedlagt stopper også opp i grensen mellom oss og gir ikke et godt bilde av hvordan vi påvirkes av tiltaket .

Etter vårt syn har dere god plass til at rekke byggverkene mot nord, slik at avstanden til vår grense blir fire meter. Vi vil selvsagt ikke ha noen innvendinger mot et slikt tiltak, hvis vi kan forut etter at 4-metersregelen blir fulgt.

Mindre tiltak

Avslutningsvis viser dere til at det er en rekke tiltak som kan settes opp i nabogrense, eller nær nabogrense uten søknad. Vi er ikke enige i at deres prosjekt er sammenlignbart med slike tiltak. Kommunens administrasjon har gjentatte ganger påpekt skriftlig, at tiltaket dere søker om ikke er et mindre tiltak. Vi synes derfor det er rart og unødvendig at dere nok en gang forsøker en omkamp på denne definisjonen.

Det oppleves for oss som svært urimelig at vi må bruke så mye energi og tid på å forsvare en rettighet, som vi trodde fulgte av loven.»

Vurdering

Omsøkt tiltak omfatter terrengendring, murer, platting i to nivåer, trapp og hagestue. Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven § 29-4 vedrørende avstand fra nabogrense og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

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.

Formålet bak plan- og bygningsloven § 29-4 er bl.a. brannvern hensyn og behovet for å sikre lys og luft mellom bygg og en viss avstand mellom nabobebyggelse, samt hensyn til terreng og omgivelsestilpasning. Kommunen skal anvende bestemmelsen slik at en oppnår en arealdisponering, som på en god måte ivaretar både utbyggers interesser og ønsker, offentlige interesser samt hensyn til naboer slik at de beholder/kan få tilsvarende kvaliteter. Bestemmelsen er dermed en viktig styringshjemmel for kommunene.

Hovedregelen i pbl. § 29-4 er at byggverk «skal ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.» Unntak fra

bestemmelsen er fastsatt i pbl. § 29-4 tredje ledd, der det er følgende to alternativer:

«a) når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller

b) ved oppføring av frittliggende garasje, uthus og lignende mindre tiltak»

I denne saken har ikke nabo gitt skriftlig samtykke, og da det er snakk om flere tiltak som må ses samlet så er omsøkt tiltak ikke «mindre tiltak» etter bestemmelsens bokstav b). Det er dermed nødvendig med dispensasjon fra § 29-4 for å kunne tillate omsøkt tiltak.

I departementets rundskriv til pbl. §29-4 fremgår følgende om dispensasjon fra bestemmelsen:

«Ombudsmannen har ved flere anledninger uttalt seg om spørsmålet om dispensasjon fra kravet til 4 meter avstand fra nabogrense, og har gitt uttrykk for at det skal en del til for å oppfylle de relativt strenge kravene for dispensasjon fra avstandskravet.

Ombudsmannen begrunner dette bl.a. med at det må legges til grunn at lovgiver allerede har foretatt en avveining mellom utbygger og naboenes interesser, og det må da utvises tilbakeholdenhet med å dispensere fra avstandskravet. Departementet er enige i ombudsmannens vurdering.»

Både departementet og Sivilombudet legger altså til grunn at kommunene skal være restriktive med å gi dispensasjon fra pbl. § 29-4. Kommunen har også praktisert dette strengt, og gir i svært liten grad dispensasjon fra denne bestemmelsen.

Kommunen viser til at nabo skal kunne forutsette at hovedregelen om avstand på minimum 4 meter overholdes. I denne saken har nabo sendt inn merknad til søknaden, og viser til ulemper på grunn av tiltakets omfang og størrelse. Kommunen vurderer omsøkt tiltak samlet sett til å være omfattende, og det er ikke tatt hensyn til omgivelsene. Når det gjelder sikring av skråning, viser kommunen til at det er fullt mulig å sikre eiendommen uten at dette er til ulempe for nabo.

Hensyn bak bestemmelsen anses å bli vesentlig tilsidesatt, og vilkår i pbl. § 19-2 er ikke oppfylt.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

På bakgrunn av ovennevnte vurdering anses hensyn bak bestemmelsen å bli vesentlig tilsidesatt, og kommunalsjef teknisk anbefaler at søknad om dispensasjon avslås.

Som nevnt ovenfor vurderer kommunen at HTM-vedtak nr. 14/23 er ugyldig. Kommunalsjef teknisk anbefaler derfor at klagen fra nabo tas til følge.

Dersom HTM ønsker å gi dispensasjon for omsøkt tiltak, så må det begrunnes at vilkårene for dispensasjon er oppfylt. Aktuelle hensyn bak bestemmelsen må identifiseres, og det må vurderes om dispensasjonen innebærer en vesentlig tilsidesettelse av hvert enkelt av hensynene. Hensyn bak bestemmelsen fremkommer i tredje avsnitt i kommunens vurdering. Dersom en kommer til at hensyn bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt, så må det vurderes om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Her skal det foreligge konkrete, klare og positive fordeler som skal veies opp mot ulempene dispensasjon medfører. Det er ikke tilstrekkelig å vise til at ulempene er beskjedne, det må også vises til relevante og tungtveiende fordeler for å kunne innvilge dispensasjon.

Vedlegg:

Klage på vedtak

Gnr. 64, bnr. 856 - Murer, trapp og hagestue - Solstrandvegen

Gnr. 64, bnr. 856 -Klageavgjørelse i byggesak - Solstrandvegen - Terrengendring, murer, platting to nivåer, trapp, hagestue

Vedtak i klagesak - Murer, trapp og hagestue - gnr. 64 bnr. 856 - Solstrandvegen

Gnr. 64, bnr. 856 - Klage på vedtak

Gnr. 64, bnr. 856 - Innspill/redegjørelse vedrørende klage på vedtak

Bilder av tiltak-område mellom 64-856 og 404

Melding om klage, utsatt iverksetting av vedtak - Murer, trapp og hagestue - gnr. 64 bnr. 856 - Solstrandvegen

Gnr. 64, bnr. 856 - Murer, trapp og hagestue - Solstrandvegen

Gnr. 64, bnr. 856 - Dispensasjonssøknad

Gnr. 64, bnr. 856 - Supplering av dokumentasjon - Nabovarsel

Kvittering for nabovarsel

Svar på nabomerknad

Svar på nabovarsel - Frank Åsland og Line Osmudsen
E-post - Vedrørende merknad
Saksframlegg
Gnr. 64, bnr. 856 - Klage på vedtak
Avslag - Murer, trapp og hagestue - gnr. 64, bnr. 856 - Solstrandvegen
Reviderte tegning - Terrengsnitt
Gnr. 64, bnr. 856 - Vedrørende mangler
Korresponderende med kommunen
Fortsatt mangler ved søknaden - Murer, trapp og hagestue - gnr. 64, bnr. 856 - Solstrandvegen
Gnr. 64, bnr. 856 - Mottatt mangler - Supplering og endring av tiltak
Revidert søknad om tillatelse til tiltak
Fortsatt mangler ved søknaden - Murer, trapp og hagestue - gnr. 64 bnr. 856 - Solstrandvegen
Gnr. 64, bnr. 856 - Supplering til søknad - terrengsnitt med kotehøyder - epost
Terrengsnitt med kotehøyder og vist fyllingsfot 64-856
Fortsatt mangler ved søknaden - Murer, trapp og hagestue - gnr. 64 bnr. 856 - Solstrandvegen
Gnr. 64, bnr. 856 - Mottatt mangler, tegning med terrengsnitt og svar på nabomerknad
Svar på nabomerknad
Gnr. 64 bnr. 856 - Søknad om murer, trapp og åpen hagestue - Solstrandvegen
Gjenpart av nabovarsel med kvittering
Situasjonsplan
Tegning
64.856



Saksbehandler: Birthe Smistad

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
061/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	13.06.2023

Gnr. 102, bnr. 72 - vedtak i klagesak - 2 forstøtningsmurer og ny frittstående garasje - Peredalen 6**Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:**

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 365/23.

Saken oversendes til Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Saks- og faktaopplysninger:

I delegert sak nr. 365/23 ble det gitt tillatelse til tiltak for riving og oppføring av garasje med forstøtningsmurer. Tillatelsen ble hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4 jf. § 20-3. Vedtaket ble påklaget av nabo gbnr. 102/85 i brev mottatt 29.03.23. Klagen er rettidig.

Klagen:

I klagen fremkommer det følgende:

«Vi vil herved klage/protestere på vedtak bygging av frittstående garasje, da denne er planlagt til å bli 5 m høy, 50 m³ ca 5 m fra vår terrasse og stuekjøkken, selv om garasjen vil stå litt til Sør siden vil den bli et blikkfang for oss med denne beliggenheten, veldig dominerende, redusere utsynet og lys forhold.

I henhold til kommunens intensjon skal omgivelsene og naboer taes hensyn til ved slike tiltak, det mener vi ikke er gjort i tilstrekkelig grad i denne sak, blir denne garasjen bygd med 5 m høyde får vi en urimelig ulempe som vi må leve med i overskuelig fremtid, henviser også til Naboloven paragraf 2 vedrørende dette.

Tiltakshaver har mulighet til å bygge en garasje med flatt tak som vil redusere høyden til under 3 m uten at dette vil bryte arkitektmessig med hans bolig, da noe av boligen er bygd i samme stil, dette vil da bli et kompromiss i forhold til våre problemer med at han ikke får et lav loft på garasjen. Det må også opplyses om at tidligere garasje som stod på samme plass i alle år var med tilnærmelig flatt tak med Max høyde under 3 m.

Vi ber kommunen se på dette slik at vi kan få en løsning som alle involverte kan leve med.»

Tiltakshaver har gitt følgende uttale til klagen:

«Naboene har påklaget at søkt og godkjent frittstående garasje er etter deres vurdering for høy og feil plassert. De mener at garasje er plassert for nært deres eiendom. Garasjen er plassert minimum 5m fra nabo sin grense. Dette kommer ikke fram i klage, det vises kun til at det er ca 5m til deres bolig. Det som vi reagerer på at nabo i sin tid har selv plassert sin bolig med en avstand på kun 1m fra vår grense og eiendom i vest (102/74) som er en lekeplass/fellesområde. Har nabo plassert sin bolig så nært andre eiendommer så må nabo selv ta de konsekvenser det skulle bringe. Som det vises på vedlagt kart så har nabo en nokså høyt utnyttet tomt og på den måten med bygninger tett opp til andre eiendommer. Garasjen vil ikke legge skyggefall inn på nabo sin tomt ved soljevndøgn kl. 1500. Når nabo også mener at vår garasje burde være kun 3m høy og vurderer vårt behov til lagringsplass etc og nevner at stil vil da bli lik bolig, er feil. Boligen vår har mønt tak og garasje er planlagt lik bolig i takform. Når det gjelder deres vurdering av vår garasje så må vi innrømme at dette ikke samsvarer med deres egen garasje som er med et større BYA og har en mønehøyde på hele 6m. I tillegg så ligger den kun 4m fra nabo i nord.

Med denne uttalelsen og allerede avklarte elementer i søknaden, mener vi at naboens klage avkreftes og at den ikke skal tas til følge.»

Vurdering:

Riving og oppføring av garasje med støttemur/trapp er søknadspliktig i medhold av pbl § 20-2, jf. 20-1 bokstav a) og e). Eiendommen er uregulert, med formål bolig i kommuneplan.

I klagen er det bedt om at det tas hensyn til naboers utsyn og lysforhold, og at man i større grad skal ta hensyn til omgivelsene da garasjen i dette tilfellet har 5 m mønehøyde.

Kommunalsjef teknisk viser til at alle avstandskrav i lov og forskrift er ivaretatt. Det følger av pbl. § 29-4 at kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrensen enn 4 m ved oppføring av frittliggende garasje. For garasje under 50 kvm er det krav til minimum 1 m avstand til nabogrensen, nærmere enn dette og man er avhengig av avstandserklæring fra nabo. Omsøkt tiltak er garasje under 50 kvm og den er plassert ikke nærmere enn 1 m fra nabogrensen. Det er videre innhentet avstandserklæring fra nabo gbnr. 102/ 75 og 102/85 hvor det samtykkes til plassering av forstøtningsmur og trapp.

Ellers følger det av kommuneplan pkt. 5.15 d) at garasje som plasseres nærmere nabogrensen enn 4 m kan ha mønehøyde inntil 5 m. Dette er ivaretatt. Garasjen som omsøkt/godkjent har 5 m mønehøyde.

Avstandskrav i lov og forskrift er satt for å ivareta hensyn til naboer og omgivelsene, omsøkt tiltak er i tråd med dette. Om man bor i boligområde er omsøkt tiltak innenfor det man kan forvente.

Kommunalsjef teknisk kan ikke se noe grunnlag for å kreve endret verken høyde eller plassering, ei heller at det er noen hjemmel for å kunne kreve dette.

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. 365/23 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 102, bnr. 72 - Uttalelse vedr. naboklage

E-post

Melding om klage - 2 forstøtningsmurer og ny frittstående garasje - gnr. 102 bnr. 72 - Peredalen 6
Gnr. 102, bnr. 72 - Klage på vedtak om bygging av frittstående garasje
Tillatelse til tiltak - 2 forstøtningsmurer og ny frittstående garasje - gnr. 102 bnr. 72 - Peredalen 6
Situasjonsplan_Revidert sit.kart
Revidert plantegning
Gnr. 102, bnr. 72 - Avstandserklæring, plantegning og situasjonsplan
Avstandserklæring
Tilbakemelding om mangler - 2 forstøtningsmurer og ny frittstående garasje - gnr. 102, bnr. 72 -
Peredalen 6
Gnr. 102, bnr. 72 - 2 forstøtningsmurer og ny frittstående garasje - Peredalen 6
Tiltakshavers samtykke
Avstandserklæring
Gjenpart nabovarsel
Kvittering for nabovarsel
Svar på nabovarsel - Arne Ingvar Flokketvedt - Merknad
Situasjonsplan
Underlag for beregning av utnyttning
Tegning - Garasje
Tegning - Fasade
Erklæring om ansvarsrett - PRO-UTF SK BETONG AS
Erklæring om ansvarsrett - PRO-UTF A.Svendsen maskin
Gjennomføringsplan



Saksbehandler: Helge Hustoft

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
051/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	30.05.2023
062/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	13.06.2023

Gnr. 125, bnr. 2 - Spannhelgeland, avslag dispensasjon boligtomt, klagebehandling

Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

HTM opprettholder følgende vedtak i delegert sak nr. 416/23:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 avslås dispensasjon fra: pbl. § 11-6 – kommuneplanens LNF-formål. Avslaget gjelder en ca. 860 m² stor boligtomt (P1) på gnr./bnr. 125/2 – se situasjonskart og utredning av saken.

Saken sendes Statsforvalteren i Rogaland for videre klagebehandling.

Hovedutvalg teknisk og miljø 30.05.2023:

Behandling:

Forslag til vedtak i sak HTM. 51/23 dispensasjon boligtomt. Spannhelgeland., foreslått av Trygve Hagland, Karmøylista

Saken utsettes for befarng.

Votering:

Utsettelsesforslaget fremsatt av Hagland (KL) fikk 6 stemmer, og vant frem mot 3 stemmer (1 AP, 2 SP).

HTM- 051/23 Vedtak:

Saken utsettes for befarng.

Saksfremlegg

Bakgrunn:

- I brev klager søker på avslaget (se vedl. 1).
- Det ble i delegert sak nr. 416/23 etter pbl. gitt avslag på dispensasjon for fradeling av boligtomt på landbrukseiendom (se vedl. 2 tom. 10).

Vurdering

Etter forvaltningsloven § 29 er klagefristen i denne type saker 3 uker. Delegert vedtak ble fattet den 30. mars-23, og det er etter søknad gitt utsatt klagefrist til innen 3. mai-23. Klagen er journalført innkommet pr. post den 5. mai-23. Med bakgrunn i disse datoene anses klagen med normal tid for postgang å være innkommet innenfor den klagefristen som gjelder, og tas derfor opp til behandling som klagesak på avslag angående dispensasjon etter plan- og bygningsloven (pbl.).

Oppsummering, argumentasjon i klagen:

1. Merknadene fra SFR er generelle og rettet mot mulige ulemper ved denne sakstypen. Det må vektlegges at SFR i sin uttale ikke fraråder å gi dispensasjon.
2. Omsøkte tomt medfører ikke tap av jordbruksareal.
3. Vilkåret om at det også må foreligge klar overvekt av fordeler er oppfylt.
4. Til omsøkte tomt er det allerede tilrettelagt tilgang til vei, vann- og avløp.
5. Tomten vil utgjøre en del av eksisterende boligområde som består av ca. 13 eneboliger, og utgjør en naturlig fullføring/avgrensing av dette området.

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

Til pkt. 1 vil kommunalsjef teknisk bemerke at SFR avslutter sin uttale med følgende vurdering:

«Vi viser til at kommunen ved overordnet plan har bestemt hvilke området som er tiltenkt boligbebyggelse. Området eiendommen er plassert i ble da vurdert å fremdeles skulle være LNF-område, og ble ikke tatt med i fremtidige tiltenkte boligbebyggelsen i nærheten. Vi mener at oppretting av en selvstendig boligeiendom vil medføre en uheldig arealutvikling i området i strid med kommuneplanen.»

Det kan således ikke være noen tvil om at SFR ikke ønsker at kommunen dispenserer. Når det gjelder hvilken vekt man skal legge på en kritisk uttale, viser en til pbl. § 19-2 fjerde avsnitt – hvor det står følgende:

«Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når den direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden».

Kommunalsjef teknisk kan til pkt. 1 derfor ikke se at det i klagen fremkommer noe nytt angående hvilken vekt man skal legge på uttalen fra SFR.

Angående pkt. 2: at det ikke avgis jordbruksareal; Kommunalsjef teknisk viser til sin delegerte vurdering:

«Delingsmyndigheten viser til markslagskart og flyfoto som viser at fradelingen ikke medfører avgivelse av jordbruksareal (dyrket eller innmarksbeite) – se vedl. 3 og 4. Dispensering vil derfor ikke være i strid med vedtatt nasjonal, regional og kommunal jordvernstrategi. Søkers argumentasjon under pkt. 1 angående hvilke landbruksmessige arealkvaliteter som tomtearealet har, vektlegges derfor.»

Dette kan imidlertid ikke alene gis avgjørende vekt for dispensering. Argumentasjonen tilfører for øvrig ikke nye momenter til saken.

Når det gjelder pkt. 3: Utover det omtalte under pkt. 2 beskriver klager ingen konkrete øvrige momenter som man mener inngår i overvekten av fordeler. Kommunalsjef teknisk kan derfor ikke se noe grunnlag for å vektlegge dette argumentet.

I pkt. 4 fremheves at tomten har de nødvendige tekniske løsninger. Kommunalsjef teknisk vil påpeke at lovverkets rammer for dispensasjonsvurdering er arealbruken i gjeldende plan – ikke hvorvidt det er/kan etableres teknisk infrastruktur (veg, vann og kloakk). Dersom man vektlegger sistnevnte forhold, vil dette være et ulovlig vedtak.

Under pkt. 5 argumenteres det med at tomten utgjør en naturlig fullføring/avgrensing av boligfeltet på ca. 13 hus som er etablert. Kommunalsjef teknisk viser følgende analyse av områdets boligutvikling som ble gjennomført etter mottak av uttalen fra SFR:

«Delingsmyndigheten har etter mottatt uttale fra SFR analysert nærmere hvilken utvikling det har vært innenfor den boligklyngen i LNF-området som omsøkte tomt er en del av. Det har da fremkommet at ingen tomter er fradelt siden 1988. Etter dette har både samfunnsutvikling og lovverk utviklet seg slik at det i dag er svært sentralt å unngå at en liberal dispensasjonspraksis over tid forverrer landbrukets driftsvilkår med fragmentering av nye boligtomter i LNF-områdene. SFR fremhever også at en liberal dispensasjonspraksis i LNF-områdene er uheldig for landbruket (se vedl. 7). Delingsmyndigheten fremhever di den forbindelse at økt fragmentering over tid kan medføre interessekonflikter mellom landbruk og bolig knyttet til eksempelvis lukt ved spredning av husdyrgjødsel, støy fra maskinell landbruksdrift og beitende husdyr. SFR vektlegger generelt uønsket fragmentering og spesielt nærheten tomten har til eksisterende dyrket jord (se vedl. 7).»

Kommunalsjef teknisk mener derfor at naturlig avslutning/fullføring – som i realiteten vil være fortetting av eksisterende boligfelt, ikke kan gis avgjørende vekt for dispensering.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

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

Kommunalsjef teknisk gjør avslutningsvis HTM oppmerksom på at dersom man ønsker annet vedtak en det foreslåtte, setter lovverket (forvaltningsloven) krav om konkret begrunnelse. Hovedutvalget må derfor da gi sin konkrete begrunnelse før saken oversendes til statlig myndighet for videre klagebehandling.

Vedlegg:

Gnr. 125, bnr. 2 - klage på vedtak (avslag på dispensasjon - deling av tomt)

Gnr. 125, bnr. 2 - Avslag dispensasjon, fradeling boligtomt

Oversiktskart med kom.plan 13. feb.-23 - Gnr. 125 bnr. 2

Sit.kart med kom.plan 13. feb.-23 - Gnr. 125 bnr. 2

Markslagskart 13. feb.-23 - Gnr. 125 bnr. 2

Flyfoto 28.05.21 (125-2)

Gårdskart detalj (inkludert naturmangfold og kulturminne) 13.12.22

Ett-trinns søknad med dispensasjonssøknad

Gnr. 125, bnr. 2 - Uttale fra Statsforvalteren i Rogaland - dispensasjon - fradeling boligtomt

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

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
063/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	13.06.2023

Gnr. 21 bnr. 14 - Stava, avslag dispensasjon, 3 boligparseller - klagebehandling**Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:**

HTM opprettholder følgende delegerte vedtak i sak nr. 421/23:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 avslås dispensasjon fra: pbl. § 11-6 – kommuneplanens arealanvendelse til LNF-formål. Avslaget gjelder omsøkte 3 boligparseller – vist på sit.kart datert 27.10.2021.

HTM kan ikke se at det i klagen fremkommer nye/endrede opplysninger med en slik tyngde at klagen kan tas til følge.

Saken sendes Statsforvalteren i Rogaland for videre klagebehandling.

Saksfremlegg**Bakgrunn:**

- Det ble i delegert sak nr. 421/23 etter pbl. gitt avslag på dispensasjon for fradeling av 3 boligparseller på landbrukseiendommen – som har gnr./bnr. 21/14 (se vedl. 2 tom. 8).
- I brev - journalført innkommet 9. mai-23, klager kjøper på avslaget (se vedl. 1).

VURDERING**Klagefrist og klagerett**

Etter forvaltningsloven § 29 er klagefristen i denne type saker 3 uker. Delegert vedtak ble fattet den 17. apr.-23, og klagen er journalført innkommet den 9. mai-23. Med bakgrunn i disse datoene anses klagen med normal tid for postgang å være innkommet innenfor den klagefristen som gjelder.

Det foreligger ikke kopi av kjøpekontrakt, søker (eier) har ikke klaget eller gitt klager skriftlig fullmakt til å klage. Avslaget er basert på at klager er den som skal kjøpe tilleggsjorden. Kommunalsjef teknisk vurderer derfor at kjøper etter fvl. § 28 er part i saken, og således har klagerett.

Med basis i dette legges derfor saken frem for behandling som klage på avslag angående dispensasjon etter plan- og bygningsloven (pbl.) fra LNF-formålet.

Oppsummering, argumentasjon i klagen:

Er ikke enig i at han må kjøpe ut sine sameiere for å bli eneeier – og slik kunne få konsesjon for å kjøpe tilleggsjorden.

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

Kommunalsjef teknisk viser til konklusjonen i forutgående delegerte sak, hvor følgende ble skrevet:

«Delingsmyndigheten har foretatt en helhetlig vurdering hvor både uttalen fra SFR – samt følgende momenter er vurdert; uheldig fragmentering i LNF-området, ikke akseptabel eller god driftsmessig løsning, ingen full bruksrasjonalisering og ingen overvekt av landbruks- og planmessige fordeler. Ut fra dette må det konkluderes med at vesentlige landbrukshensyn og planmessig forutsigbarhet i LNF-området blir satt til side dersom det dispenseres. Derfor avslås dispensasjon fra kommuneplanens LNF-formål, og følgelig kan ikke deling behandles.

Avslutningsvis gjøres søker oppmerksom på at en ny søknad – med full bruksrasjonalisering hvor kjøper har slik eiendom og drift at totaliteten blir en god driftsmessig løsning for landbruket, vil få en annen vurdering. Dette fremheves også i frarådingen fra SFR.»

For nærmere detaljer, viser kommunalsjef teknisk til delegasjonssaken (vedl. 2 side 3/5).

Videre viser en til utsendte brev fra kommunal landbruksmyndighet. Her blir det før behandlingen av omsøkte dispensasjon foreslått et alternativ som kunne gitt en god driftsmessig løsning, og lagt til rette for at klager kunne fått konsesjon for kjøp av tilleggsjorden (se vedl. 9 tom. 11). Dette forslaget har søker ikke svart på, men det er mottatt mail fra kjøper – hvor han ikke ønsker å foreta noen endringer (se vedl. 12).

Kommunalsjef teknisk viser til det forannevnte og oppsummeringen av klagers argumentasjon. En kan ikke se at det foreligger nye eller endrede opplysninger som gjør at vesentlige planhensyn knyttet til landbruk ikke settes til side. Derfor vurderer kommunalsjef teknisk at klagen ikke kan tas til følge.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

Kommunalsjef teknisk kan ikke se at det i klagen tilføres nye/endrede momenter med slik tyngde at den kan tas til følge. Tar man klagen til følge og dispenserer, vil dette sette vesentlige planhensyn knyttet til landbruk i LNF-området til side. Derfor foreslås det at HTM opprettholder tidligere delegerte vedtak om å avslå dispensasjon.

Vedlegg:

Gnr. 21, bnr. 14 - Klage på vedtak

Gnr. 21, bnr. 14 - Avslag, dispensasjon for fradeling

Sit.kart med kom.plan 27.10.21

Søknad om dispensasjon

Markslagskart med omsøkte 3 bygninger

Gårdskart detalj (naturmangfold og kulturminne) 19.10.2022

Gnr. 21, bnr. 14 - Uttalelse fra Statsforvaltaren i Rogaland

Gnr. 21, bnr. 14 - Uttalelse fra Rogaland fylkeskommune - dispensasjon - fradeling av bolighus

gårdstun og kårbolig - delingssøknad

Gnr. 21, bnr. 14 - Angående forslag til endring av delingssøknad

Gnr. 21, bnr. 14 - Mail svar fra kjøper angående forslaget til endringer

Markslagskarst oversikt 10.02.2023

**Saksbehandler:** Åsne Klokkestuen Odéen**Kommunedirektør/rådmann:** Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
064/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	13.06.2023

Gnr. 3, bnr. 2 - vedtak i klagesak - bruksendring, ombygging av naust - Fiskebergvegen**Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:****Saksutredning****Bakgrunn for saken**

Saken gjelder klage på avslag på bruksendring og ombygging av fire sjøhus/naust i rekke på gnr. 3, bnr. 2. Sjøhusene ble omsøkt og bygget i to omganger der de tre første ble bygget i perioden 2003-2004 og det fjerde ble bygget i 2010. I forbindelse med begge søknadsprosessene ble det innsendt tegninger som viser rom til oppbevaring av båt/bod i underetasjen og bøterom på loft. Det framgikk ikke av tegningene at sjøhusene skulle innredes med kjøkken, toalett eller andre funksjoner som innebar at de kunne benyttes til varig opphold. I vedtak er det gitt tillatelse til sjøhus i 1. etasje og bøteloft i 2. etasje.

I forbindelse med en søknad om seksjonering ble det oppdaget at flere av sjøhusene var innredet med kjøkken og stue på bøteloftet, det var bygget toalettrom, dusjrom og innlagt vann og avløp. Det var også bygget hems på to av sjøhusene som kunne benyttes til overnatting og trappen ned til 1. etasje var bygd inn slik at en fikk en gang før en kom inn i sjøhuset. På ett sjøhus var det bygget et rom med forbrenningstoalett på bøteloftet. På utsiden var det bygget terrasser med rekkverk på baksiden av tre av sjøhusene og det var bygget en trapp fra parkering og ned til kai. Det ble opprettet tilsynssak og informert om at en vurderte at sjøhusene ble brukt i strid med gitt tillatelse og at det var gjort endringer som var søknadspliktige.

Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav d jf SAK10 § 2-1. Ettersom bygningene befinner seg i regulert naustområde uten byggegrense mot sjø er både tiltak og bruksendring avhengig av dispensasjon fra plan- og bygningsloven (pbl) §§ 1-8 og

Etter tilsynet valgte eierne av gnr. 3 bnr. 2 å sende inn en felles søknad om å få de utførte tiltakene godkjent. Søknaden omfattet trapp fra parkering ned til kai, hems, vegger rundt trapp inne i huset, tekniske anlegg (VA ledninger), toalettrom, dusjrom, kjøkkeninnredning, terrasser og rekkverk. Det ble også søkt om bruksendring. I vedtaket datert 24.03.2023 ble søknaden avslått i sin helhet.

Klagen

Eiernes representant sendte den 05.04.2022 inn klage på avslaget. Klagen ble returnert grunnet manglende signatur, men vurderes som fristavbrytende. Signert klage ble mottatt den 27.04.2023.

Klagen er vedlagt i sin helhet, men gjengis her i korte trekk:

Det er feil av kommunen å kalle sjøhuset for naust. Bygningene er omsøkt som sjøhus

Området var benevnt som båthavn da sjøhusene ble bygget i 2003-2004. Det blir da feil å vise til at området er regulert til naustområde

Klagerne er uenige i at tiltakene vil føre til økt privatisering av strandsonen da området allerede er totalt nedbygget.

Karmøy kommune har godkjent tilkopling til offentlig VA ledning i 2016. I rørleggermeldingen står det at «det tillates innlagt vann og kloakk i sjøhuset». Klagerne har forstått dette slik at kommunen har godkjent etablering av toalett i sjøhusene. De har også betalt avgifter for vann og avløp.

Klagerne mener videre at bøteloft er rom for varig opphold ettersom dette må regnes som et arbeidsrom.

Klagerne reagerer på at kommunen i vedtaket skriver at naustene er godkjent som «tørt bygg» og viser til at dette var årsaken til at en søkte om tillatelse til å legge inn vann og avløp. Videre mener klagerne at dette uansett ikke har betydning for om sjøhusene var bygget for varig opphold.

Uttalelse fra Statsforvalteren i Rogaland

«Byggeforbudet i pbl. § 1-8 gjelder de tiltak som fremgår av pbl. § 1-6, med unntak av fasadeendringer. Dette innebærer at det i 100-metersbeltet langs sjøen ikke er tillatt å iverksette oppføring, riving, endring, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg, terrenginngrep eller opprettelse og endring av eiendom. Avklaring av arealbruk i strandsonen skal skje gjennom planlegging, og ikke gjennom enkeltvis dispensasjoner. Dette gjøres først og fremst i kommuneplanens samfunns- og arealdel. Kommunene skal legge retningslinjene til grunn i planarbeidet og vurdere strandsonen i et helhetlig og langsiktig perspektiv. I dette tilfelle har kommunen avsatt området til naustformål i kommuneplanens arealdel, og ilagt området retningslinjer gjennom bestemmelse § 8.4. Det levnes lite rom til tolkning i disse bestemmelsene,

naust i områder med formål naust skal være en bygning for oppbevaring av mindre båt, uten rom for overnatting eller varig opphold.

*De omsøkte tiltakene gir et tydelig bilde på at naustene det søkes om skal benyttes til varig opphold, og gir med det området en helt annen bruk enn de kommunen selv har lagt føringer for. Bruken det her legges opp til er også klart privatiserende, noe som i strid med pbl § 1-8. Vi er enig i kommunen sin vurdering av tiltaket, og **fraråder** at det gis dispensasjon til tiltaket.»*

Vurdering av klagen

Etter plan- og bygningsloven § 19-2, andre ledd kan det ikke gis dispensasjon « Dersom hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt.» I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være vesentlig større enn ulempene etter en samlet vurdering. For at kommunen skal kunne gi dispensasjon må begge disse vilkårene være oppfylt.

Den klare hovedregelen er at arealstyring i kommunen skal skje gjennom arealplanlegging. Dispensasjonsbestemmelsen i pbl § 19-2 er et unntak fra denne hovedregelen og bestemmelsen skal fungere som en sikkerhetsventil dersom bestemmelser i lov eller plan fører til urimelige utfall i enkeltsaker. Etter § 19-2, første ledd følger det at kommunen «kan» gi dispensasjon dersom de øvrige vilkårene er oppfylt. En dispensasjon er dermed ikke noe en har krav på selv om de øvrige vilkårene for på kunne gi en dispensasjon er oppfylt.

Vurderingen etter første punkt deles i to ettersom tiltakene som er utført krever dispensasjon både fra pbl § 1-8 og kommuneplanens § 8.4.

Vurdering om hensynet bak byggeforbudet i strandsonen er vesentlig tilsidesatt

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

I forarbeidene til pbl § 19-2 er det uttrykt at det er ønskelig med en streng dispensasjonspraksis for tiltak i strandsonen (ot.prp nr32 (2007-2008) s. 243.

«Det er et nasjonalt mål at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. Regjeringen ønsker en strengere og mer langsiktig strandsoneforvaltning. Det er derfor nødvendig med en streng praksis ved behandlingen av dispensasjoner i 100-metersbeltet langs sjøen. Forbudet i § 1-8 mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen veier tungt. Det skal svært mye til før dispensasjon kan gis til bygging her, spesielt i områder med stort utbyggingspress.

Det kan i forbindelse med kommune- eller fylkesplanleggingen være gitt retningslinjer som differensierer hensynene ut fra konkrete vurderinger av strandsonen. Slike retningslinjer bør legges til grunn for vurderingen av dispensasjonssøknader»

Statsforvalteren i Rogaland har i sin uttale stilt seg negativ til å gi dispensasjon til bruksendring og viser til at avklaring av arealbruk i strandsonen skal skje gjennom planlegging og ikke enkeltvis dispensasjoner. Området er i kommuneplan avsatt til naustformål og bygningene er godkjent som naust. Innredningen av naustene med toalett, dusj, kjøkken med videre åpner for en annen bruk av bygningene enn det som fremgår av gitt tillatelse. En utvidet bruk kan føre til økt privatisering i strandsonen.

Klagerne er uenige i at tiltakene vil føre til økt privatisering av strandsonen da området allerede er totalt nedbygget. Selv om havneområdet allerede er utbygget vil den omsøkte endringen føre til en annen bruk av eiendommen som innebærer økt privatisering. Også terrassene på utsiden av naustene bidrar til at området fremstår som mer privatisert.

Kommunalsjef teknisk mener derfor at hensynet bak byggeforbudet i strandsonen vesentlig tilsidesettes dersom det gis dispensasjon til innredning og bruksendring av naustene på gnr. 3, bnr. 2.

Vurdering om hensynet bak Kommuneplanbestemmelse 8.4 a er vesentlig tilsidesatt

I kommuneplanbestemmelse 8.4 bokstav a er naust i naustformål definert på følgende måte:

«Med naust forstås en bygning, uten rom for overnatting eller varig opphold, for oppbevaring av mindre båt med tilhørende utstyr».

Hensynet som ligger bak bestemmelsen er å sikre nøkterne naust som skal brukes til lagring av mindre båt og utstyr. Det står presisert i bestemmelsen at bygningen ikke skal ha rom for overnatting eller varig opphold.

Klagerne søker om å få godkjent en allerede utført oppgradering av sine naust som innebærer installering av vann- og avløpsledninger, toalettrom, dusjrom og kjøkkeninnredning.

I en uttale fra kommunaldepartementet den 7. februar 2023 er det uttalt at installering av toalett, dusj m.v. i naust innebærer en søknadspliktig bruksendring. Uttalelsen viser til at et naust vil være en form for bod eller oppbevaringsrom og dermed definert som en tilleggsdel, mens et toalett/bad vil være en hoveddel.

En kommuneplan er utarbeidet gjennom en omfattende demokratisk prosess. Det skal ikke være kulant å avvike fra plan. Dette drøftes i forarbeidene til bestemmelsen i pbl § 19-2. Se Ot. prp. nr. 32 (2007 – 2008) s. 242 der det framgår:

«Avvik fra Arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kulant sak å fravike en plan.

Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Innstramningen er likevel ikke til hinder for at det f.eks dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjestående eiendommene.»

Klagerne viser til at bygningene er godkjent som sjøhus, ikke naust og mener at naustbestemmelsen derfor ikke gjør seg gjeldende. Klagerne viser også til at bøløft er rom for varig opphold ettersom dette må regnes som et arbeidsrom. Kommunen har ikke noen juridisk definisjon på sjøhus og i plan skiller en mellom naust eller fritidsbolig, der det kun i sistnevnte er tillatt med overnatting og rom for varig opphold.

For å vurdere hvilken bruk og innredning som er tillatt i bygningene er det naturlig å se på gitt tillatelse og søknad som er innsendt i forbindelse med oppføringen av naustene. Tre av bygningene er bygget etter at det ble gitt tillatelse om til å bygge fire sjøhus i 2003. I tillatelsen godkjennes sjøhus/naust i henhold til innsendte tegninger. Tegningene som ble innsendt viser sjøhus/garasje nede og bøløft oppe. Det er ikke vist kjøkken, toalett eller andre fasiliteter som tyder på at sjøhusene skal benyttes til varig opphold. Det fjerde naustet ble bygget i 2010 og i byggetillatelsen er det presisert at naustet skal benyttes til oppbevaring og at det ikke tillates overnatting eller varig opphold. En kan ikke forstå byggetillatelsene fra 2003 og 2010 sett i sammenheng med søknaden med tilhørende tegninger slik at det er gitt tillatelse til rom for varig opphold.

Klagerne viser til at Karmøy kommune har godkjent tilkopling til offentlig VA ledning i 2016. I rørleggermeldingen står det at «det tillates innlagt vann og kloakk i sjøhuset». Klagerne har forstått dette slik at kommunen har godkjent etablering av toalett i sjøhusene. De har også betalt avgifter for vann og avløp.

Sjøhusene er prosjektert, omsøkt og godkjent som uisolert og med fritak for tekniske krav ettersom de ikke skulle benyttes til varig opphold. De er heller ikke omsøkt med innlagt vann eller avløp. Endringene som er gjort muliggjør en helt annen bruk av bygningene enn det som framgår av byggetillatelsene av 2003 og 2010. Bygningene har godkjent rørleggermelding, men dette er ikke en tillatelse til bruksendring etter plan- og bygningsloven. En godkjent rørleggermelding er bare en

godkjenning fra kommunen til abonnenten om å få koble seg på kommunalt anlegg. Altså er det ingen godkjenning til å etablere bad. Etter kommunens syn er innredningen av naustene som er gjort i etterkant i strid med gitt tillatelse uavhengig av om det i tillatelsen står sjøhus eller naust.

Klagerne viser til at området var benevnt som båthavn da sjøhusene ble bygget i 2003-2004. Det er imidlertid regelverket på søknadstidspunktet som er avgjørende for behandlingen av søknaden. Ettersom sjøhusene er innredet og brukes i strid med byggetillatelsene fra 2003 og 2010, er det planen som er gjeldende på tidspunktet for søknad om bruksendring som er gjeldende. I gjeldende kommuneplan er området regulert til naustområde.

Kommunen vurderer at installering av toalett, dusj, kjøkken med videre vesentlig tilsidesetter formål naust i kommuneplanbestemmelsens punkt 8.4 a ved å muliggjøre en helt annen bruk enn det som er tiltenkt naust i områder med naustformål.

Vurdering av om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene

Kommunen vurderer at tiltakene som er utført på eiendommen og den endrede bruken tiltakene medfører vesentlig tilsidesetter hensynet bak bestemmelsene om byggeforbud i strandsonen etter pbl § 1-8 og kommuneplan pkt 8.4 a.

Vurderingen av om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter pbl § 19-2, andre ledd, andre punkt foretas derfor subsidiært.

I forarbeidene til pbl § 19-2 (Ot. prp. nr. 32 (2007-2009) s. 242) framgår det at det skal «foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Ordvalget innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.»

Som nevnt under vurderingen over vil en dispensasjon etter kommunens syn vesentlig tilsidesette hensynene bak bestemmelsene om byggeforbud i strandsonen og naustformål i kommuneplanens pkt 8.4 a. En dispensasjon som svekker plangrunnlaget vil utgjøre en betydelig ulempe for kommunen. Dersom en ønsker endret bruk av denne typen bygninger i kommunen bør dette gjennomføres gjennom en planendring og ikke enkeltvis dispensasjoner. Videre er det av nasjonal interesse å unngå en bit for bit nedbygging av strandsonen.

Fordelen ved å gi en dispensasjon er klagerne alene som vil kunne få godkjent en annen bruk av sine naust enn det som er godkjent i byggetillatelsene fra 2003 og 2010.

Kommunen vurderer at vilkårene for å kunne gi dispensasjon etter pbl § 19-2, andre ledd, første og

andre punktum ikke er oppfylt og dispensasjon «kan» derfor ikke gis etter § 19-2, første ledd.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

Kommunen vurderer primært at tiltaket vesentlig tilsidesetter hensynet bak bestemmelsene om byggeforbud i strandsonen jf. pbl § 1-8 og Kommuneplanen pkt 8.4 a. Kommunens subsidiære vurdering, forutsatt at tiltaket ikke vesentlig tilsidesetter hensynet bak pbl § 1-8 og planbestemmelsen, er at fordelene ved å gi dispensasjon ikke er klart større enn ulempene i denne konkrete saken. Vilåårene for å gi dispensasjon etter pbl § 19-2 er ikke oppfylt.

Det har ikke kommet frem opplysninger i klagebehandlingen som endrer denne vurderingen. Kommunalsjef teknisk vurderer at tiltaket ikke oppfyller vilåårene for å innvilge dispensasjon fra pbl § 1-8 og Kommuneplanen pkt 8.4 a. På bakgrunn av dette opprettholdes vedtak om avslag på dispensasjon jf. pbl § 19-2.

Vedlegg:

Gnr. 3, bnr. 2 - Signert klage på avslag

Gnr. 3, bnr. 2 - Klage på vedtak

Avslag - Naust - gnr. 3 bnr. 2 - Fiskebergvegen

Situasjonsplan

Søknad om dispensasjon

Søknad om dispensasjon

gnr. 3, bnr. 2 - Uttalelse fra Statsforvalterne i Rogaland - dispensasjon - fasadeendring/bruksendring naust

Ferdigattest for 3 av nausta 2004

Godkjent endringsteikning 2003

Løve 2003

Godkjent teikning 2010

Løve 2010

Gnr. 3, bnr. 2 - Søknad om rammetillatelse - Fasadeendring/bruksendring naust

Gjenpart nabovarsel

Kvittering for nabovarsel

Eksisterende tegninger

Tegning - Fasader nord og sør

Tegning - Fasader vest og øst

Foto - Fasade vest

Foto - Trapp i sør

Foto - Fasade øst

Tegning - Planer

Tegning - Snitt

BRUKSENDRING FRA NAUST TIL FRITIDSBOLIG - POLITISK ARBEIDSDOKUMENT VERSJON 200418

Gjennomføringsplan

Tilsynsrapport - gnr. 3, bnr. 2 - Fiskebergvegen



Saksbehandler: Elina Jøsang Nilsen

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
053/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	30.05.2023
065/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	13.06.2023

Plan 3052 - plansak for offentlig ettersyn - Stølebuktvegen 10 - detaljregulering

Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

1. Hovedutvalg teknisk og miljø finner ikke å ville fremme forslag til reguleringsplan for gnr. 58, bnr. 10 for videre behandling, jf. plan- og bygningslovens § 12-10.
2. Hovedutvalg for tekniske og miljø konstaterer at det foreliggende forslag til plan innebærer en arealbruk som det ikke er aktuelt å få godkjent som reguleringsplan, og videre behandling innstilles. Det vises forøvrig til den vurdering som er gjort i saksforberedelsen.
3. Hovedutvalg for teknisk og miljø anbefaler forslagsstiller om å utarbeide et nytt revidert planforslag.

Hovedutvalg teknisk og miljø 30.05.2023:

Behandling:

Forslag til vedtak i sak HTM 53/23 plan 3052 Stølebuktveien 10 Detaljregulering., foreslått av Trygve Hagland, Karmøylista
Saken utsettes for befarung.

Forslag til vedtak i sak HTM 53/23 plan 3052 Stølebuktveien 10 Detaljregulering., foreslått av Robin Hult, ArbeiderpartietUavhengigSenterpartiet
Saken utsettes for befarung.

Administrasjonen utarbeider en sammenligning mellom Bøkelunden og det nye bygget "Kinotunet" med tanke på hvilke forskjeller det er mellom omsøkt bygg og de to nevnte. Det er også av interesse å vite hvordan det var mulig å bygge en 4 etasje på det kommunale bygget "Karmøygården".

Forslag til vedtak i sak HTM 53/23 plan 3052 Stølebuktveien 10 Detaljregulering., foreslått av Robin Hult, Arbeiderpartiet Uavhengig Senterpartiet
Saken utsettes for befaring.

Administrasjonen utarbeider en sammenligning mellom Bøkelunden, det planlagte "Kinotunet" og nytt bygg rett ved siden av Joker Haugen med tanke på hvilke forskjeller det er mellom omsøkt bygg og de foran nevnte.

Det er også av interesse å vite hvordan det var mulig å bygge en 4 etasje på det kommunale bygget "Karmøygården".

Votering:

Utsettelsesforslag fremsatt av Hult (SP) ble enstemmig vedtatt.

HTM- 053/23 Vedtak:

Saken utsettes for befaring.

Administrasjonen utarbeider en sammenligning mellom Bøkelunden, det planlagte "Kinotunet" og nytt bygg rett ved siden av Joker Haugen med tanke på hvilke forskjeller det er mellom omsøkt bygg og de foran nevnte.

Det er også av interesse å vite hvordan det var mulig å bygge en 4 etasje på det kommunale bygget "Karmøygården".

Bakgrunn for saken

Faktaopplysninger og eiendomsforhold

Holon Arkitektur AS har på vegne av Jan Ove Welde utarbeidet forslag til privat detaljregulering for plan 3052 – Stølebuktvegen 10.

Formålet med planen er å legge til rette for boliger og småbåthavn, i et område som fram til nå har vært regulert til industriformål. Planforslaget omfatter et areal på ca. 1 daa, hvor 372 m² er i sjø.

Planområdet omfatter eiendommene gnr. 58, bnr. 10 og er i privat eie, samt del av gnr. 58, bnr. 506 (fylkesveg) og del av gnr. 58, bnr. 245 (kommunal eiendom).

Forslagsstiller har bedt om å få saken politisk behandlet ettersom planforslaget er komplett, til tross for at administrasjonen har tilbakemeldt at planforslaget ut i fra valgte løsninger ikke kan anbefales.

Forhold til overordnede planer

I henhold til Regional plan for samordnet areal og transport på Haugalandet (ATP), skal området ha en utnyttelse på 4-8 boliger/daa. For lavblokk i 3-4 etasjer er vanlig tetthet på 7-9 boliger per dekar. I tillegg er det krav om 20 m² til felles leke- og uteoppholdsareal per boenhet.

Planforslaget er delvis i tråd med kommunedelplanen for Kopervik. Området er avsatt til sentrum, men byggegrense mot sjø går tvers gjennom eiendommen, det er ikke næring i 1. etasje og SAM 1 reguleres delvis til småbåthavn. Kommuneplanbestemmelsene stiller krav om reguleringsplan.

Forhold til gjeldende reguleringsplan

Området er regulert i:

- Plan 334 – Kopervik sentrum, vedtatt 10.11.1981 og regulert til industri/lager.
- Plan 384 – Stølebukt – småbåthavn, vedtatt 01.04.2008.

Planforslaget erstatter delvis overnevnte planer.

Eksisterende forhold

På eiendommen står et eldre murhus som tidligere var butikk/forretningsbygg. Bygget ligger vegg i vegg med bedriften; Marin elektro sine lokaler og helt i kant på eksisterende fortau, langs fylkesveg 511. Eiendommen er på totalt 568 m², mens rundt 400 m² er ubebygd i dag. Hele eiendommen ligger på ca. 1 moh.

Planområdet ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjø, og i aktsomhetssone for stormflo. Planområdet ligger delvis innenfor rød støysone og helt innenfor gul støysone.

Planforslaget

Hensikten med planforslaget er å tilrettelegge for et nytt leilighetsbygg på 4 etasjer fra gateplan (med parkeringskjeller, som utgjør 5.etasjer fra sjøsiden), som skal inneholde 9 leiligheter. Det tilrettelegges også for privat felles småbåthavn i sjø, med en 3,5 meter bred kai, som reguleres som turveg. Kaien skal etableres uten ny fylling i sjø. Planforslaget legger opp til etablering av en ny lekeplass som delvis legges under tak, og som har en totalstørrelse på ca. 200 m². I plankartet er det 76 m² som er regulert til lekeplass og ca. 125 m² som reguleres til bestemmelsesområdet #1 (lekeplass hvor overbygg tillates).



Figur 1: Planforslaget

Konsekvensutredning

Planen er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens kapittel V «Konsekvensutredninger for tiltak og planer etter annet lovverk», kapittel 14 med tilhørende forskrift - «Forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven».

Tiltaket faller ikke inn under forskriftens kriterier og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Planprosess

Innkomne merknader / uttalelse fra parter

Varsel om igangsetting av reguleringsarbeid er gjort i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 12-8. Frist for merknader var 19.01.2022.

Følgende uttalelser er kommet til oppstart av planarbeidet:

A: Offentlige myndigheter

1. Rogaland fylkeskommune, plan-, miljø og samfunn 17.01.22
2. Statsforvalteren i Rogaland 13.01.22
3. Statens vegvesen 03.01.22
4. Kystverket 06.01.22
5. Fiskeridirektoratet 11.01.22

De innkomne uttalelsene er vurdert og vedlagt.

For sammendrag og vurdering, se vedlegget «Merknadsvurdering».

Vurdering

Områdets karakter og tilpasning til omgivelsene

Tiltaket ligger innenfor 100-metersbeltet til sjø. Omkringliggende bebyggelse er preget av mindre oppdelte bygningsvolumer, med saltak. Det er kulturmiljøer både nord og sørøst for planområdet. Like over veien for planlagt leilighetsbygg står et SEFRAK registrert bygg.

Planområdet ligger i ytterkant av sentrumsområder for butikker. Administrasjonen har derfor akseptert at det kun etableres en ren boligblokk og har i denne saken ikke stilt krav om næring i 1. etasje, slik kravet for sentrumsområder er i kommunedelplanen.

Kommunearkitekten skriver i sin uttalelse til saken at «Stølebuktvegen er en urban gate der bygningene er plassert med fasaden helt inntil fortauet. Bygningene har smale og bymessige fasader. En slik struktur skaper en fasaderekke som kan bidra til byliv, fordi det skjer mye langs gaten og det er ikke lange partier uten vinduer eller innganger. For folk som ferdes i slike gater oppleves dette som mer positivt, enn lange og monotone fasader. Den relativt lange og monotone fasaden til planlagt bebyggelse, vist i planforslaget, vil imidlertid ikke videreføre eksisterende bebyggelsesstruktur og vil ikke medvirke til å skape en urban gate. Planforslaget må derfor omarbeides slik at fasaden er mer i samsvar med den gjeldende bebyggelsesstrukturen i gaten». Kommunearkitekten sin uttale og forslagstillers svar til denne ligger vedlagt. Videre skriver han blant annet «Planbeskrivelsen viser til at det planlagte nybygget vil bli en viktig del av inngangen til sentrum fra vest. For at man skal oppleve denne delen av gaten som urbane omgivelser, er det vår vurdering at nybygget må fremstå som en integrert del av sentrumsgaten sin. Nybygget som er vist i planforslaget bryter imidlertid med skalaen til eksisterende bebyggelse i gaten, da det er vesentlig høyere enn de andre bygningene i gaten, og har en mye bredere fasade.»

På motsatt siden av gaten, området til høyre i bilde under, kan man i dag bygge 3 etasjer høyt etter kommunedelplanen for Kopervik. Området ligger på nordsiden av en høyde og et nybygg på 3 etasjer her, vil ikke være like synlig om man står oppå høyden, eller ser bortover gaten, på grunn av terrenget.



Figur 2: Perspektiv over ønsket boligblokk sett fra vest.



Figur 3: Perspektiv av ønsket boligblokk, sett fra nordvest.

Estetiske kvaliteter, utnyttelsesgrad og høyder

Eiendommen (58/10) er på totalt 568 m² og det planlegges boligblokk på 491 m² av disse. Kravet til boligtetthet i ATP ligger på 4-8 boliger per dekar og kravet for denne tomten skal være rundt 3-5 boliger. For lavblokk i 3-4 etasjer er vanlig tetthet iht. ATP på 7-9 boliger per dekar, som her tilsier ca. 4-7 boliger. I planforslaget legges det opp til en tetthet på 11,8 boliger/daa, regnet for landarealet.

Planforslaget legger opp til en etasje mer enn sentrumsområdet på andre siden av gaten, som kan bygge etter kommuendelplanen. Helt fra oppstartsmøte, har kommunen anbefalt å legge til rette for 3 etasjer mot gateplan. Videre er det tilbakemeldt at hvis en skal tillate et leilighetsbygg på 4 etasjer, må leilighetsbygget tilpasses bedre til stedets karakter, både når det gjelder takform og uttrykk, spesielt mot gateplan.

De 9 leilighetene som planlegges er store leiligheter på mellom 90-200 m². Grunnen til at de er planlagt så store er at det er tiltenkt at de skal kunne passe for barnefamilier. Det er bra at det ønskes å legge til rette for å få barnefamilier til å etablere seg i sentrum, men med så store volum, vil det gå på bekostning av andre viktige funksjoner, som leke- og uteoppholdsareal og trafikksikkerhet. Skal en legge opp til store leiligheter for barnefamilier, bør det også legges vekt på gode leke- og uteoppholdsareal i planarbeidet. I planforslaget er det lagt opp til et for stort volum, for store

boenheter og for mange enheter i forhold til størrelsen på denne tomten. Administrasjonen mener at både utnyttelse (volum), høyde og evt. antall enheter må reduseres, for å få til gode løsninger for de andre funksjonene som et boligområde må inneholde.



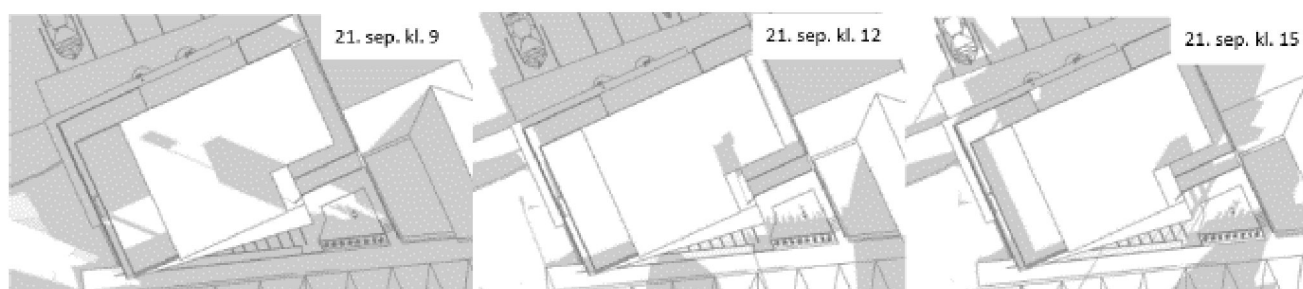
Figur 4: Snitt over ønsket boligblokk.

Barn og unge, nærmiljø og friluftsliv

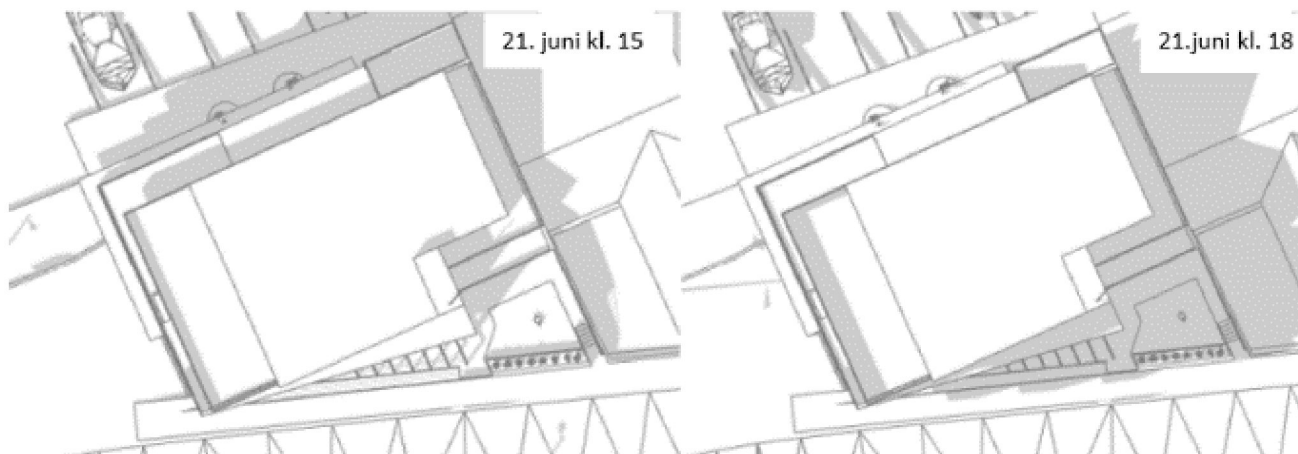
Planen legger opp til et nytt areal for felles leke- og uteoppholdsareal på ca. 200 m². Kravet iht. ATP er 180 m². I tillegg står det i planbeskrivelsen side 9 at hver boenhet har privat uteoppholdsareal i form av veranda og terrasse, der den minste av dem er 16 m². Minimumskrav til privat balkong/veranda/terrasse (min. 8 m²) er ikke hjemlet i planen.

Turvegen som reguleres skal opparbeides som en kai. Formålet turveg benyttes for å sikre gjennomgang over kaien. Kaien er et fint supplement til opphold og rekreasjon for de eldre barna som fiske og sjørettet aktiviteter. Turvegen/kaien teller ikke med i kravet til leke- og uteoppholdsareal.

I vedlagt sol-skyggediagram vises det at lekeplassen utendørs har tilstrekkelig med sol ved høstjevndøgn (21.sept.). Kravet i kommunalteknisk norm er at 50% av arealet skal være solbelyst tidlig ettermiddag, dvs. kl. 15. Området bør også ha fem timer sol per dag ved høst- og vårjevndøgn. Utearealene bør heller ikke være utsatt for støy eller annen forurensning, og støy skal ikke overskride 55 dB(A). For andre vinkler og klokkeslett, se vedlagt sol-skyggediagram. På grunn av plasseringen av lekeplassen vil solen på lekeplassen forsvinne en gang mellom kl. 15 og kl. 18 på sommersolhverv, da solen står høyst på himmelen (21. juni).



Figur 5: Soldiagram ved høstjevndøgn.

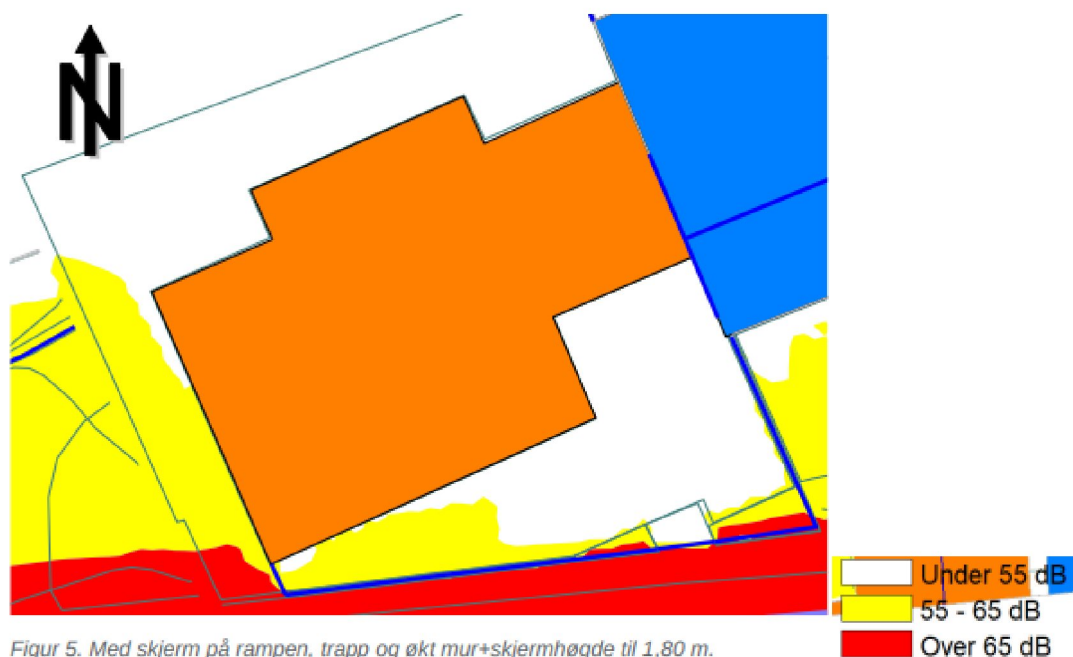


Figur 6: Soldiagram ved sommersolhverv. Dette er da solen står høyest på himmelen. Solen er helt borte kl. 18. den 21. juni.

Området for lekeplassen er vendt mot hovedvei og ligger i rød og gul støysone. Lekeplassen blir hevet 1,5 meter over fortauet. Hele lekeplassen vil ligge i gul støysone, ved å kun heve terrenget. For å tilfredsstille krav om 55 db eller mindre, må det etableres en støyskjerm som er mellom 1,6 og 1,8 meter høy (figur 7 under). Flere alternativer for støyskjerming er vist i vedlagt Notat støyvurdering. Det er ikke vist eller forklart hvordan støyskjerming vil påvirke solforholdene på uteoppholdsarealene i planen. Kun at «Det må etableres langsgående skjerming mot veg for å oppfylle kravene til støynivå på uteoppholdsarealet». Krav til skjerming for å oppfylle støykrav, er hjemlet i planbestemmelsene. Krav til sol på uteoppholdsareal er ikke hjemlet.

I plankartet er det 76 m² som er regulert til lekeplass. I utomhusplanen viser det en avfallsnisje på 7,6 m², i tillegg til at noe areal går til trapp og rampe. Det er usikkert hvor mye av de totalt 200 m² som vil være funksjonelle leke- og uteoppholdsarealer, med gode kvalitet og som er solbelyst i henhold til norm, og tilfredsstiller støykrav.

Administrasjonen kan derfor ikke se at solkravet for uteoppholdsarealene er oppfylt, om det etableres en støyskjerm i tillegg.



Figur 5. Med skjerm på rampen, trapp og økt mur+skjermhøgde til 1,80 m.

Folkehelse og universell utforming

Planforslaget legger opp til fortetting innad i Kopervik sentrum. Planområdet er sentrumsnært og de nye boligene vil få gangavstand til viktige servicefunksjoner, arbeidsplasser, kulturarenaer og møteplasser. Det er kort veg til butikker og holdeplass for buss. I planbeskrivelsen beskrives det at utearealer og arealer for lek og rekreasjon vil bli universelt utformet, med unntak av bevegelse fra fortau i gateplan og ned til kaiområdet. For beboere i bygget vil kaiområdet være universelt tilgjengelig ved bruk av byggets heis og parkeringskjeller. For øvrig vil terrengforskjellen være for stor til å oppnå universell tilkomst. Her vil en som i dag, kun oppnå mellom 1:12 og 1:15 stigning på fortauet, ned mot kaien.

Det planlegges en rampe fra fortau og opp til uteoppholdsarealet og inngangsparti. For beboere som kjører bil vil de ha tilgang på heis og universell utformet adkomst, fra kjeller. I byggeteknisk forskrift (TEK17) er det et breddekrav til ramper. Ramper skal ha en bredde tilpasset forventet transport og minimum 0,9 m. Dersom rampen er del av adkomstvegen frem til inngangsparti gjelder krav om fri bredde på minimum 1,8 m. I utomhusplanen er det ikke vist bredde på rampen, men den er betraktelig mindre enn fortauet som er 2 meter bredt. Om rampen må utvides pga. større krav, vil dette igjen gå ut over leke- og uteoppholdsarealet.

Støy er uønsket lyd og er regnet som forurensning etter forurensningslova. Veitrafikk er den største kilden til støy i Norge. Det er et nasjonalt mål at støyplassene i landet skal reduseres. En må derfor planlegge godt hvor en tillater bygging, slik at ikke flere blir rammet av støy. Ved bygging i støysoner må administrasjonen påse at krav og avbøtende tiltak hjemles i plan, noe som vil redusere støybelastning på innbyggerne. Planforslaget stiller krav i henhold til grenseverdiene gitt i tabell 2 i *Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021*.

Naturmangfold

Det følger av naturmangfoldloven § 7 at prinsippene i loven §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer for behandling av saken og at det skal gå fram av saksfremlegget hvordan disse prinsippene er vurderte og vektlagt. Opplysninger om biologisk mangfold er sjekket i Miljøstatus, Naturbase og Artsdatabanken sitt artskart.

§ 8 – kunnskapsgrunnlaget: Det er ingen kjente funn innenfor planområdet. Det er funn av ålegras like utenfor Kobbarnaglen Småbåtforening. I forbindelse med planarbeidet er det utarbeidet en rapport om ålegress. Rapport ligger vedlagt.

I nærheten er det også rapportert inn en rekke fugler og arter som hettemåke, åkerrikse, vipe og lomvi som alle er kritisk truede fugler. Videre er storspove, hubro, makrellterne og dvergdykker observert, og er registrert som sterkt truede. Det er flere sårbare arter, nær truede arter og ansvarsarter som er observert i tillegg. Oversikt over alle artene finnes på side 20 i planbeskrivelsen.

Sør for planområdet er det også observert noen fremmedarter i sjø som: «Japans spøkelseskreps» med svært høy risiko, Japansk drivtang, *Schizoporella japonica* (mosedyr) med høy risiko, og *Melanothamnus harveyi* (trådformet rødalge). I tillegg til blomsten Moskuskattost på land. Alle er observert utenfor plangrensen.

Arealet ligger ikke innenfor INON-område. I forbindelse med planarbeidet kom det heller ikke frem

opplysninger fra lokalt hold om spesielle forekomster av biologisk mangfold. Det er derfor ikke grunn til å tro at tiltaket vil påvirke trua eller verdifulle arter eller naturtyper.

Kommunen vurderer derfor kunnskapsgrunnlaget som godt nok og at det er tilstrekkelig kunnskap om virkningen på naturmangfoldet. På bakgrunn av dette får føre-var-prinsippet i loven (§ 9) mindre vekt i denne saken.

§ 10 – økosystemtilnærming og samlet belastning: Siden arealet ikke blir vurdert å inneha landskapstyper, økosystem, naturtyper eller arter som krever særlig aktsomhet, finner kommunen at området vil tåle den aktuelle belastningen uten irreversibel skade på naturmangfoldet i særlig grad (§§ 10 og 12). § 11 om kostnader ved miljøforringelse blir dermed mindre aktuell i denne saken.

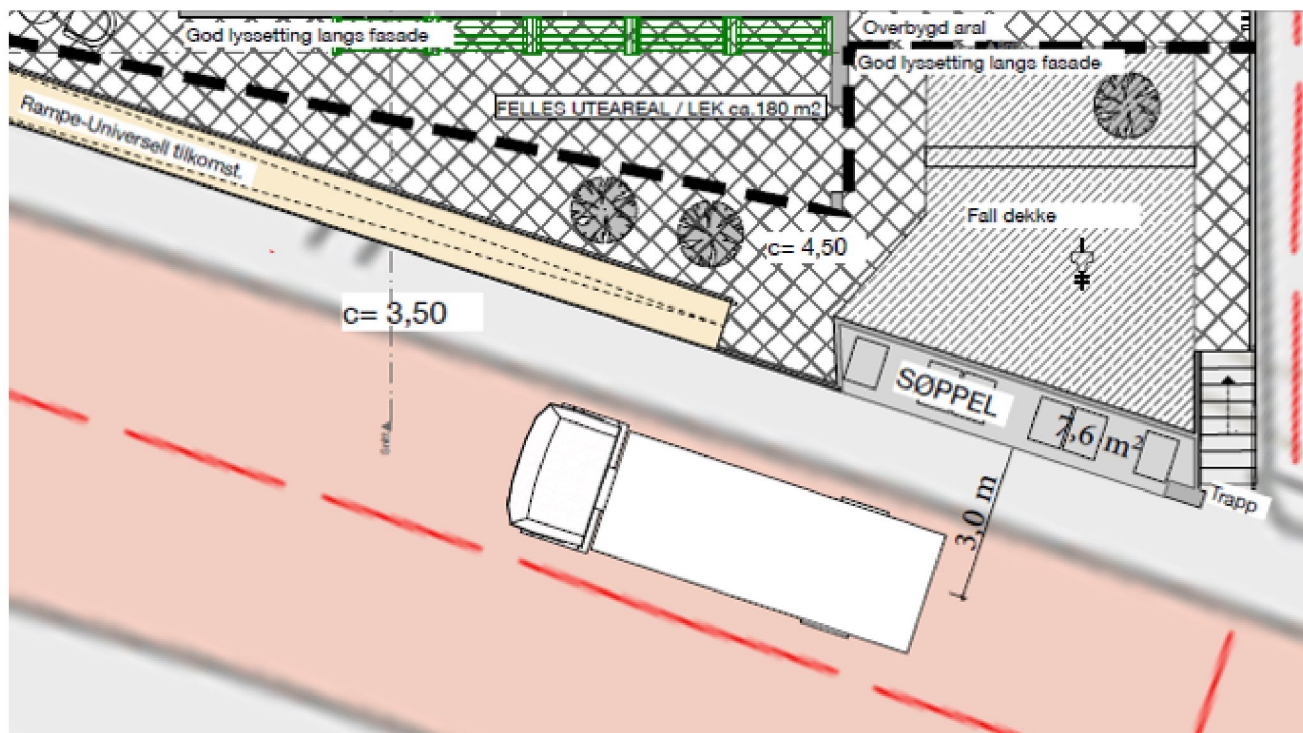
Trafikk og samferdsel

Fylkesvegen, utenom fortausareal, holdes utenfor planområdet (fylkeskommunen har til oppstartsvarelet tilbakemeldt at kryss og fortau må reguleres iht. N100). Fortauet videreføres regulert slik det er opparbeidet. Det er søkt til fylkeskommunen om avvik fra skal-krav om bredde på fortau. Dagens fortau er 2,0 meter bredt, inkludert kantsteinssone. Kravet til bredde på fortau er 2,5 meter.

Det planlegges en avfallsnisje langs fortau, i areal regulert til lekeplass. Det legges derfor opp til at renovasjonshenting foregår ved stopp i fylkesvei. Veien har en fartsgrense på 50 km/t.

Bedriften; Marin Elektro, som ligger vegg i vegg, har også varelevering ved stopp i fylkesvegen i dag. I tillegg har boligene i gaten også søppeldunkene nede ved fylkesveien ved tømning. Selv om det er et eksisterende forhold i dag, vil det være uheldig å tillate mer stopp i fylkesveien. I denne saken har også forslagsstiller søkt om å flytte skiltet for fartsgrensen lenger vestover. Slik at fartsgrensen forbi leilighetsbygget ville blitt 30 km/t. Denne søknaden har de fått avslag på. Administrasjonen anbefaler at en legger funksjoner som renovasjon i kjelleretasje og at renovasjonsbilen kan benytte avkjørselen, over kommunal eiendom, for henting.

Selv om fortauet kun er opparbeidet 2 meter i dag, pga. eksisterende bygninger, er det uheldig å videreføre dette når det planlegges 9 nye boenheter med lekeareal, trapp, søppelhenting og rampe i kant med fortauet. Siden det er en fylkesvei er det Rogaland fylkeskommune, som veieier, som må tillate stopp i veien.



Figur 8: Utklipp fra utomhusplanen som viser renovasjonshenting.

Beredskap

Det er totalt 11 punkter som er avdekket med gul farge og hvor en bør vurdere avbøtende tiltak. Det er et punkt med rødt – uakseptabel risiko og hvor man må iverksette tiltak.

54. Ulykke med gående/syklende	x	3	4–5	12–15	Fortauet langs nordsiden av fylkesveg slutter i avkjørsel. G/S-veg på andre siden av hovedveg. Uteopphold/lek vendt mot gate.
--------------------------------	---	---	-----	-------	---

54. Ulykke med gående/syklende:

Fortauet langs nordsiden av fylkesveg slutter i avkjørsel. Lekeplassen er tett på veien.

Avbøtende tiltak:

Krysning uten gangfelt, men med god belysning. Forslag om å utvide 30-sonen vestover til avkjørselen er avslått av fylket. Lekeplassen ligger et nivå over fortauet, med en trapp imellom. Trappen lukkes med grind. Terskelfri overgang mellom fortauet og uteoppholdsarealet skilles også med en grind. Trappen får et repos nede ved fortauet, slik vil farten reduseres.

Det kommer frem i ROS-analysen at ulykker med gående og syklende får uakseptabel risiko, da eksisterende fortau slutter i avkjørsel og lekeplassen legges mot gaten. Eneste avbøtende tiltak er å etablere grunder ved inngangene til uteoppholdsarealet. På bakgrunn av dette mener administrasjonen at en må legge til rette for bedre løsninger, med bredere fortau og bedre uteoppholdsareal, enn i innsendt planforslag.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget innebærer ingen kjente økonomiske konsekvenser for kommunen. Men det må avtales ny bruk for avkjørsel over kommunal eiendom.

Samlet vurdering

Kommunen står overfor flere utfordringer i dette området. Det foreligger motstrid mellom valgte løsninger for trafiksikkerhet, universell utforming, uteoppholdsareal og barn- og unges interesser, og ønsket om å tilrettelegge for leilighetsbygg med 9 boenheter i 4 etasjer mot gateplan.

Det legges opp til en boligtetthet på over 11 boliger per dekar, og ønsket utbyggingsvolum for denne tomten blir for stort. Det store volumet på leilighetsbygget gjør at det går på bekostning av funksjoner som fortau, leke- og uteoppholdsareal, universell utforming og renovasjon. I innsendt planforslag er det mangel på helhetlig planlegging og valgte løsninger skaper konflikter med funksjonene de skal bekjente. Alle løsninger må videre sees i sammenheng med hverandre.

Kommunalsjef teknisk viser til at det helt fra oppstartsmøte, fra kommunens side, har vært anbefalt å legge til rette for 3 etasjer mot gateplan. Videre er det tilbakemeldt at ved planlegging av et leilighetsbygg på 4 etasjer, må leilighetsbygget tilpasses bedre til stedets karakter, både når det gjelder takform og uttrykk, spesielt mot gateplan.

Det vil være mulighet for å planlegge for like mange boenheter, og tilfredsstille krav til nevnte funksjoner ved å for eksempel redusere på størrelsen på boenhetene.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

Basert på vurderingene over, vil kommunalsjef teknisk anbefale å ikke å fremme forslag til reguleringsplan.

Det konstateres at det foreliggende forslag til plan innebærer en arealbruk som det ikke er aktuelt å få godkjent som reguleringsplan, og videre behandling innstilles. Det vises forøvrig til den vurdering som er gjort i saksforberedelsen.

Videre anbefales det å sende planforslaget tilbake til forslagsstiller for utarbeidelse av et nytt revidert planforslag.

Aktuelle lover, forskrifter, avtaler m.m.

Plan- og bygningsloven – pbl. (2008). Lov om planlegging og byggesaksbehandling (LOV-2008-06-27-71). Lovdata. <https://lovdata.no/lov/2008-06-27-71>

Havne- og farvannsloven. (2019). Lov om havner og farvann (LOV-2019-06-21-70). Lovdata. <https://lovdata.no/lov/2019-06-21-70>

Forskrift om konsekvensutredninger. (2017). (FOR-2017-06-21-854). Lovdata. <https://lovdata.no/forskrift/2017-06-21-854>

Naturmangfoldloven - nml. (2009). Lov om forvaltning av naturens mangfold (https://lovdata.no/forskrift/2017-06-21-854). Lovdata. <https://lovdata.no/lov/2009-06-19-100>

Støy - lydforureining. (2021). [Støy – lydforureining - regjeringen.no](https://www.regjeringen.no/no/stoy-lydforureining)

Byggteknisk forskrift (TEK17). (2017). Rampe: [§ 12-16. Rampe - Direktoratet for byggkvalitet \(dibk.no\)](https://www.dibk.no/rampe) Gangatkomst: [§ 8-5. Gangatkomst til bygning med boenhet - Direktoratet for byggkvalitet \(dibk.no\)](https://www.dibk.no/gangatkomst)

Håndbok N100 Veg- og gateutforming. (2022). [N100:2022 | Viewer \(vegvesen.no\)](https://vegvesen.no/n100)

Vedlegg:

Plankart

Planbestemmelser - plan 3052

Planbeskrivelse - plan 3052

Notat støyvurdering

VA rammeplan

Notat ålegras 17.08.2022

Sol-skyggediagrammer

Illustrasjonsplan-utomhus

Illustrasjoner - perspektiver og søppeltømming

Illustrasjoner - snitt og oppriss

Søknad om fravik fra N100 med vedlegg 30.01.2023

Merknadsvurdering oppstart

Merknader til oppstart - samlet

Kommunearkitektens uttale

Forslagstillers motsvar til kommunearkitektens uttale

Oppstartsmøtereferat - Stølebuktvegen 10 - gnr 58/10

**Saksbehandler:** Elina Jøsang Nilsen**Kommunedirektør/rådmann:** Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
066/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	13.06.2023

Plan 2023001 - planprogram - Errai - CO2 - Undersjøisk rørledning - detaljregulering

Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar å fastsette planprogram for detaljregulering for plan 2023001 – Errai - CO2 – undersjøisk rørledning, jf. plan- og bygningslovens §§ 4-1 og 12-9.

De som har avgitt høringsuttalelser skal gjøres kjent med det fastsatte planprogrammet, jf. forskrift om konsekvensutredning § 16 (2).

Fastsettelse av planprogram kan ikke påklages.

Bakgrunn for saken

Saks- og faktaopplysninger

Multiconsult Norge har på vegne av Horisont Energy igangsatt planarbeid for detaljregulering av CO2-terminal i Haugaland Næringspark og CO2 rørledning i sjø. Ved CO2-terminalen vil det være mottak, oppvarming og mellomlagring av CO2. CO2 vil ankomme terminalen i skip, før den sendes gjennom rørledningen ut til reservoar for permanent lagring på havbunnen. Rørledningen vil gå gjennom kommunene Tysvær, Karmøy, Bokn og Kvitsøy.

Rørledningen utløser krav om konsekvensutredning og planprogram.

Arealet i Haugaland Næringspark er allerede regulert til industri i områdereguleringsplan, og har vært gjenstand for konsekvensutredning tidligere. Det som er nytt i forhold til gjeldende plan, er:

- en ny kai utover regulert areal
- en reguleringsbestemmelse om høyderestriksjoner må endres
- rørledningstraseen ut til grunnlinjen, pluss 1 nautisk mil
- hensynssoner for virksomhet i anlegget

Rørledningstrasé og hensynssone er det som berører Karmøy kommune.

Terminal for lagring og oppvarming av CO2 medfører behov for hensynssone med bestemmelser i

reguleringsplanen. Hensynssoner utgjør en stor del av varslingsområdet i sjø og opp til kote +5 på land. Planavgrensning for rørledning omfatter foreløpig en bredde på 200 meter, for å kunne ha fleksibilitet ved plasseringen. Planområdet, inkludert hensynssoner, blir sannsynligvis mindre enn varslet ved oppstart.



Figur 1: Varslet planområde i Karmøy kommune

Krav om konsekvensutredning

Planen omfattes av forskrift om konsekvensutredning § 6 b, vedlegg 1, pkt. 16 b):

«Rørledninger med en diameter på over 800 mm og en lengde på over 40 km til transport av CO₂-strømmer med sikte på geologisk lagring, med tilhørende pumpestasjoner».

Planer etter KU-forskriftens § 6 skal ha planprogram. Plan- og bygningslovens § 4-1 angir at et planprogram skal;

«...gjøre rede for formålet med planarbeidet, planprosessen med frister og deltakere, opplegget for medvirkning, spesielt i forhold til grupper som antas å bli særlig berørt, hvilke alternativer som vil bli vurdert og behovet for utredninger».

Planprogram fastsettes av planmyndigheten (Hovedutvalg teknisk og miljø i henhold til delegasjonsreglement kst. Sak 165/20). Planmyndigheten har også anledning til å avvise planprogrammet. Planprogrammet skal legge rammer for den videre utarbeidelsen av konsekvensutredningen og planbeskrivelsen. Fastsettelse av planprogram kan ikke påklages.

Det er laget et felles planprogram for kommunene Tysvær, Karmøy, Bokn og Kvitsøy.

Medvirkning

Planprogrammet ble sendt på høring, sammen med varsel om oppstart. Høringsperioden var 17.03.23 – 02.05.23. Varsel ble også publisert i Haugesunds avis.

Det ble i tillegg avholdt informasjonsmøte med grunneiere og interessenter den 28.3.2023 på Tysværtunet. Møtet var også åpent for digital deltagelse.

Det kom inn totalt 30 merknader til oppstart av planarbeid og planprogram. 15 av merknadene er felles for alle kommunene, mens 6 merknader gjelder kun for Karmøy. Av de 21 innspillene som gjelder for Karmøy, er det 14 av dem som omfatter planprogrammet og er listet opp i tabellen under.

Planprogrammet er justert etter høring i henhold til mottatte innspill*.

Innkomne innspill:

Part	Dato
Kystverket	21.03.23
Martin Bruvoll	22.03.23
Villy Solvang	28.03.23
Stavanger maritime museum	14.04.23
Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB)	26.04.23
Ingvar A. og Grethe Noreide	27.04.23
Rogaland fylkeskommune, Plan-, miljø og samfunnsavdelingen	26.04.23
Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)	27.04.23
Randi Agnes Lea Gausvik m.fl	29.04.23
Friluftsrådet vest	02.05.23
Gro Lavold og Brynjulf Hovland	30.04.23
Fiskeridirektoratet	02.05.23
Statsforvalteren i Rogaland	03.05.23
Sør-Norges Fiskarlag	11.05.23

*Innspillene markert med blå, er innspill som har endret planprogrammet

Kommunens vurdering av de innkomne innspill og forslagsstillers kommentar

Kommunen vurderer at innspillene er svart opp på en tilfredsstillende måte og har ikke noe mer å tilføre enn det som allerede kommer frem i merknadsvurderingen. De innspillene som er kommet inn av DSB, Fiskeridirektoratet og Randi Agnes Lea Gaustvik mfl. har resultert i endringer av planprogrammet som var på høring. Innspillene i sin helhet ligger vedlagt saken, samt forslagsstillers merknadsvurdering.

Tema som skal konsekvensutredes:

- Naturmangfold
- Vannmiljø
- Nærmiljø og friluftsliv
- Fiskeri og havbruk
- Kulturminner og kulturmiljø i sjø

- Landskap
- Luftforurensning
- Grunnforurensning
- Klimagassutslipp

Det skal også gjøres en enkel konsekvensvurdering på maritime forhold og samfunnsmessige forhold, i tillegg til ulike tema som beskrives i planbeskrivelsen eller som eget fagnotat i planarbeidet.

Tabell 1: Oversikt over tema som skal konsekvensutredes, og tema som skal vurderes og beskrives videre i reguleringsplanen.

Konsekvensutredning	Enkel konsekvensvurdering	Virkninger omtales i planbeskrivelsen	Eget fagnotat
Naturmangfold	Maritime forhold	Teknisk infrastruktur	Områdestabilitet
Vannmiljø	Samfunnsmessige forhold	Forholdet til økosystemtjenester	Havnivå, stormflo og bølger
Nærmiljø og friluftsliv		Miljøvirkninger	Trafikale forhold
Fiskeri og havbruk		Forholdet til Naturmangfoldloven	Risikovurdering
Kulturminner og kulturmiljø		Forholdet til vannforskriften	ROS-analyse
Landskap			Støy
Luftforurensning			
Grunnforurensning			
Klimagassutslipp			

For utfyllende informasjon om temaene, se kapittel 6.7 *Utredningstemaer* i Planprogrammet.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

Planprogrammet beskriver planprosessen og tema som skal utredes på en tilfredsstillende måte og kan legges til grunn for det videre planarbeidet. Kommunalsjef teknisk anbefaler hovedutvalg teknisk og miljø å fastsette planprogrammet.

Aktuelle lover, forskrifter, avtaler m.m.

Plan- og bygningsloven – pbl. (2008). Lov om planlegging og byggesaksbehandling (LOV-2008-06-27-71). Lovdata. <https://lovdata.no/lov/2008-06-27-71>

Forskrift om konsekvensutredninger. (2017). (FOR-2017-06-21-854). Lovdata. <https://lovdata.no/forskrift/2017-06-21-854>

Vedlegg:

Planprogram - CO2 terminal Haugaland Næringspark og CO2 rørledning - detaljregulering

Merknadsvurdering - varsel om planoppstart - CO2-terminal og CO2-rørledning i sjø - detaljregulering

Merknader - CO2 terminal Haugaland Næringspark og CO2 rørledning - detaljregulering



Saksbehandler: Yvonne S. Løvseth

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
067/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	13.06.2023

Plan 4012-4 - endringer etter høring - Storasund havn - endring av detaljregulering

Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

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

Saksutredning

Sammendrag

Eskild Kvala AS fremmer på vegne av Engelsen Bygg AS og Alliance Invest Holding AS forslag til endring av gjeldende reguleringsplan 4012 Perestranda, Storasund, til plan 4012-4 Storasund havn.

Hensikten med planendringen er å justere plangrunnlaget for tilpassing til konkret byggeprosjekt. Hovedformålene i planen endres ikke. Innenfor boligarealene er byggegrenser og bestemmelser om bygningens form justert noe, og planen er ytterligere detaljert med internt vegsystem og felles lekeareal. Ved småbåthavna legges det opp til etablering av fast molo i stedet for flyteanlegg, og utvidelse av fellesanlegg på land. Endringer i tilknytning til Storasundvegen innebærer at man går bort fra løsninger der myke og harde trafikanter separeres. Vurdering av trafiksikkerheten har vært en viktig del av planarbeidet og Rogaland fylkeskommune, som veieier, har vært involvert. I tillegg er planen oppdatert i henhold til gjeldende krav til utforming og dokumentasjon.

Saken ble behandlet i hovedutvalget teknisk og miljø 06.09.2022. Hovedutvalget fattet følgende vedtak:

HTM- 100/22 Vedtak:

«Saken sendes tilbake til utbygger for å belyse og ivareta trafiksikkerhet på en bedre måte, vurdere undergang ref. gjeldende plan, parkering og definisjon på parkering for offentlighet og tilgjengelighet, samt bevaring større del av friområder langs sjø.»

Varsel om vedtak ble sendt til fagkyndig 12.09.2022. Kommunen mottok oppfølging av hovedutvalgets vedtak fra utbygger 03.10.2022. Planforslaget ble behandlet i hovedutvalget 25.10.22.

Planen ble lagt ut til offentlig ettersyn 03.11.22 – 21.12.22. Statsforvalteren i Rogaland har fremmet innsigelse til planendringen.

Innsigelsen går ut på:

- Innsigelse til økt planert, asfaltert og bebygd areal (f_KBA1).
- Innsigelse til gjeldende bestemmelse om parkering hvor det står «det skal opparbeides minst 1,25 parkeringsplasser per boenhet, inkludert gjesteparkering». Vil at ordlyden endres til «maks 1,25 parkeringsplasser».
- Innsigelse til f_LEK grunnet terrengets utforming og den nærliggende vegen.
- Innsigelse til planbestemmelse § 3.6 hvor de mener legger opp til lek og uteoppholdsareal vesentlig mindre enn det som er kravene i ATP Haugalandet og kommuneplanbestemmelsene

Forelagte sak behandler endringene i planforslaget som følger av innkomne merknader og innsigelsen fra Statsforvalteren.

Bakgrunn for saken

Det foreligger godkjent reguleringsplan for området. Gjeldende plan ble vedtatt 09.02.2010 og sist endret 23.03.2012.

Hensikten med planarbeidet er å foreta justeringer i reguleringsplanen og å legge til rette for gjennomføring av et konkret byggeprosjekt. Hovedformålene i planen er de samme som før: Konsentrert boligbebyggelse med felles private og offentlige friområder, småbåthavn og offentlige og private veganlegg.

Planstatus

Regionalplan for areal- og transportplan på Haugalandet

Regionalplanens anbefalte norm for boligtetthet i området er minst 2 boliger pr. daa, med krav om 50 m² felles uteoppholdsareal pr. boenhet i tillegg til private uteplasser.

Kommuneplan

I gjeldende kommuneplan er arealene vist til boligbebyggelse, offentlig friområde, småbåthavn og bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.

Reguleringsplaner

Planen omfatter arealer regulert i plan 4012 Perestranda (vedtatt 2010, sist endret i 2012), og berører arealer regulert i plan 405 Storesund, plan 405-1 Storesund, området sør for Bjørgevegen og plan 405-2 Storesund, tomt 340 (vedtatt hhv. 1974, 1982 og 1979).

I gjeldende plan er området regulert til byggeområde for konsentrert boligbebyggelse og blandet

formål, friområder, vegarealer og småbåthavn. For boligområdet er det gjennom planbestemmelsene gitt rammer for konsentrert boligbebyggelse med differensierte byggehøyder, fra kote +22 i nedre del av området, opp til maks kote +31 i øvre del. I tilgrensende planer er det lagt til rette for frittliggende småhusbebyggelse. Boligareale som grenser til planområdet i sør er ikke regulert.

Gjeldende plan legger til rette for etablering av nye leilighetsbygg med tillatt BRA på inntil 9800 m². Området skal ha adkomst via eksisterende småbåthavn nord for planområdet. Sjøarealene er avsatt til småbåtanlegg og badeområde, mens arealene langs sjøen skal benyttes til parkering, byggeområde for fellesbygg, felles lek og offentlige friområder. Gjeldende plan innebærer også gjennomføring av trafikksikringstiltak langs Storasundvegen og opparbeidelse av kollektivholdeplasser.

Eiendomsforhold

Planen omfatter i hovedsak arealer som eies av Alliance Invest Holding AS, men berører også andre, private grunneiere, samt Karmøy kommune (eksisterende småbåthavn, deler av friområde og vegen langs). Private eiendommer omfattes i hovedsak av sideareal til samferdselsformål.

Planforslaget – endringer fra første behandling i HTM og offentlig ettersyn

Endringene i bestemmelsene er merket med rød skrift.

Plankart

- o_F3 og o_F4 er slått sammen til o_F3. Nummerering av øvrige fortau er oppdatert i kart og bestemmelser
- Flytting av kantstopp i sørgående retning
- Parkeringsplass delt i offentlig og felles del, i tråd med forslag til HTM 03.10.2022
- Del av småbåtanlegg på land f_SMS1 endret til friområde f_FRI3 (200 kvm)
- Justering av areal for renovasjon for tilpassing til byggegrense 3 m, inkl. bestemmelse om at terrasser til boligene kan etableres over renovasjonsanlegget
- Justering av snuplass iht. uttale fra KK, vegavdelingen
- Molo er endret i henhold til uttale fra Kystverket for å sikre sikkerheten til skipene i Karmsundet.

Situasjonsplan

- Justering iht. endringene i plankartet
- Innarbeiding av siktsoner og rett radius ved adkomst til parkeringsanlegg og parkeringsplass

Saks- og faktaopplysninger

Planprosess

Varsel om igangsetting av reguleringsarbeid er gjort i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 12-8. Frist for merknader var satt til 06.04.2021, men ble etter forespørsel forlenget til 11.05.2021.

Forslag til reguleringsplan ble behandlet av hovedutvalg teknisk og miljø 1.gang i møte den 25.10.23. – sak 129/22, og følgende vedtak ble fattet:

Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1.gangsbehandling at forslag til endring i reguleringsplan for gnr. 142, bnr. 20 m. fl. - del av godkjent reguleringsplan 4012 for Storasund Havn (tidligere Perestranda) legges ut til offentlig ettersyn (vist på kart sist datert 21.06.22). Berørte grunneiere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-10 og § 5-2.

Planforslaget har vært utlagt til offentlig ettersyn i tidsrommet 04.11.22-21.12.22.

Følgende uttalelser er kommet inn etter offentlig ettersyn:

A: Offentlige myndigheter

1. Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen 13.12.22
2. Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv 08.12.22
3. Statsforvalteren i Rogaland 20.12.22
4. Statens vegvesen, region Vest 21.12.22
5. Kystverket Vest 22.12.22
6. Fiskeridirektoratet 21.12.22

B: Private og organisasjoner

1. Margareth Nilsen... 21.11.22
2. Karl Heine Johannesen 21.11.22

De innkomne uttalelsene er vurdert og vedlagt.

For sammendrag og vurdering, se vedlegget «Merknadsvurdering».

Kystverkets merknad inneholdt noen opplysninger som det måtte innhentes mer informasjon om. Kommunen mottok svar 28.04.23, som er grunnen til opphold i behandlingen av planforslaget.

Statsforvalteren i Rogaland fremmet innsigelse til planforslaget, se vurderinger nedenfor.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering av innsigelsespunkter:

Bestemmelse 3.5 om parkeringsdekning:

Mesteparten av parkeringen skal skje under bakken. Bare 0,25 parkeringsplasser per boenhet skal anlegges på bakkeplan, siden det beregnes at det blir plass til en parkering per leilighet i parkeringskjeller. Slik bestemmelsen om uteopphold står, har ikke utbygger noen anledning til å anlegge mer overflateparkering enn de absolutt må i tilknytning til leilighetsbyggene. Kommunalsjef teknisk kan ikke se at det er noen grunn til å endre bestemmelsen når den er sett i sammenheng med resten av planforslaget. Det endres ikke fra det som det allerede kan bygges etter i gjeldende plan.

Lekeplass:

Kupert terreng

Lekeplassen blir flyttet til et brattere terreng enn i gjeldende plan. Det står, til tross for at det er lett etter en eventuell definisjon, ikke noe sted at en lekeplass må være flat eller tilnærmet flat. Det vil si, ha under 12 % skråning. Bratt terreng defineres som terreng som har mellom 12 % og 45 % skråning. For bratt blir det først over 45 %. Lekeplassen stiger 10 høydemeter over 34 lengdemeter, som tilsvarer ca. 33 %. Terrenget er dermed innenfor det som anses som forsvarlig å bygge på.

Det forutsettes naturligvis at apparater og annet utstyr står på tilrettelagte arealer, samt at sikkerhetssonen tilhørende disse er i henhold til forskriften. Det vil nødvendigvis innebære terrengbearbeidelser rundt apparatene, men arealet avsatt til formålet er per definisjon ikke for bratt. Om terrenget rundt utstyret på lekeplassen beholder mye av sitt opprinnelige preg, anser kommunalsjef teknisk dette som en fordel. Det vil gi variasjon og mulighet for mer variert lek enn om hele lekeplassen er en gruset flate. Kommunalsjef teknisk er derfor ikke enig i at terreng i seg selv gjør plasseringen av lekearealet uegnet.

At lekeplassen ligger i nærheten av en vei er ingen grunn til å gi en innsigelse til plasseringen av den. Dette er det mange lekeplasser som gjør. De trenger adkomst fra et sted, tross alt. Det settes opp gjerde mot vegen.

Areal avsatt til lek og uteopphold

Kommunalsjef teknisk er ikke enig i at det ikke er avsatt nok areal til lek i planforslaget. I bestemmelsene står det at det innenfor areal avsatt til bolig konsentrert skal opparbeides nærlekeplass på 150 kvm. Det er i henhold til retningslinjene i ATP Haugalandet for 4 – 25 boliger. Fra og med 25 boliger skal det opparbeides områdelekeplass på 1500 kvm. I reguleringsplanforslaget er det avsatt 1300 kvm, der man må regne med at noe areal går bort i terrengendringer. Det er **ikke** krav til aktivitetsfelt i planforslaget, til det er det for få boliger som skal opparbeides. Totalt skulle det altså vært 1650 kvm dedikert lekeareal i planen etter ATP Haugalandet. Planforslaget sikrer 1450 kvm. Kommunalsjef teknisk vurderer det slik at det skal opparbeides ballbane i friområdet FRI1 og at dette oppfyller de manglende 200 kvm etter ATP Haugalandet, selv om det ikke ligger på samme plass.

I forbindelse med arealkrav til lek i kommuneplanen, gjøres det oppmerksom på at denne baserer seg på kommunal norm, hvor 30 av de 50 kvm som kreves er ment til felles uteoppholdsareal. Etter kommuneplanens bestemmelser er det derfor «bare» krav til 1600 kvm dedikert lekeareal dersom en legger til grunn en full utbygging med 80 enheter. Det totale arealet, lek og uteopphold, etter kommuneplanen ved full utbygging, kommer på 4000 kvm. Ergo, planforslaget ligger over det som er krav etter kommuneplanen.

Kommunene har tidligere fått avklart at offentlig friområde kan erstatte deler av en områdelekeplass;

Av retningslinje 14 i regionalplanen framgår det at det i Haugesund sentrum, samt sentrumsområder i regionaldelsentre og områdesentre er det krav om 20 m² pr boenhet på terreng. Med 38 boenheter utgjør dette totalt 760 m².

Av de 760 m² bør minimum 150 m² være avsatt til nærlekeplass, jfr retningslinje 15a.

Krav til felles uteoppholdsareal jfr retningslinje 14 og 15a skal som utgangspunkt dekkes innenfor egen tomt, på bakken.

Av retningslinje 15a er det i tillegg krav om områdelekeplass på 1500m² når det blir etablert over 25 boenheter. Det har vært vanlig å akseptere at områdelekeplassen kan være et offentlig areal. Når det gjelder områdelekeplasser har det også vært vanlig å se litt hen til hvor mange nye boenheter som skal etableres. Hvis antall boenheter er i nedre del av skalaen (25 – 200) har det vært lettere å akseptere at krav til områdelekeplass til dekkes at et offentlig parkareal/friområde, enn om det var en stor utbygging på 100 boenheter eller mer.

Håper dette ble forståelig!

Synnøve Hognestad
rådgiver

Rogaland fylkeskommune
regionalplanavdelingen

Maksimalt skal det anlegges 80 boliger i planområdet. Disse skal ha 50kvm uteoppholdsareal per enhet, i henhold til ATP Haugalandet. Det tilsvarer 4000 kvm (ca. 4 daa). Nærlekeplass på 150 kvm inngår i disse. I planen er det sikret 5,1 daa offentlig friområde som skal opparbeides med ballbane, badestrand og sitteplasser. Kommunen har tidligere bevisst uttalt at det er ønskelig at dette arealet er offentlig fordi det ligger i strandsonen og det er ønskelig at hele nærområdet får tilgang til det. I planbestemmelsene står det at det rundt leilighetsbyggene skal anlegges 20 kvm felles uteoppholdsareal per enhet. Dette tilsvarer, ved full utbygging 1,6 daa. Det er fullstendig urimelig å kreve at det opparbeides 4 daa uteopphold i tillegg til 5 daa tilrettelagt offentlig friområde.

Beboerne i leilighetene får privat uteopphold rundt leilighetsbyggene (planbestemmelse 3.6), og et tilrettelagt offentlig friområde 150 meter fra døren sin. I tillegg til disse arealene er der 5 daa friområde under hensynssonen til gravhaugen. Det kan ikke opparbeides, men det er fortsatt et areal som kan brukes til lek og annen aktivitet. Kommunalsjef teknisk vurderer det slik at beboerne får like mye felles uteopphold som beboere i bysentrene, i tillegg til store friområder.

For befolkningens helse bør det ikke bety noe om arealet er avsatt til uteopphold eller friområde, all den tid de oppfyller samme intensjon. For de som skal bo her må det da være bedre å ha et privat område som er stillere og tiltenkt bare de som bor i leilighetene, i tillegg til et areal der de kan møte og omgås andre i nabolaget. At alt skal være samlet i ett areal på 4 daa hvor bare beboerne i leilighetene skal være, er ikke i tråd med menneskers behov for å omgås andre og sosialiseres. Det skaper også et unødige skille mellom de som bor i leilighetene og «de andre».

Kommunalsjef teknisk har vurdert det slik at planen mer enn dekker behov for uteoppholdsareal og er innenfor kravene til lekeareal. For befolkningens mentale helse er det bedre å ha to arealer for aktivitet ute; ett felles for de som bor i leilighetene som de kan trekke seg tilbake på, og ett offentlig hvor de kan omgås andre i nabolaget.

Når arealkravene blir så store som det er snakk om her, altså 4 daa uteoppholdsareal, må en være noe pragmatisk og spørre hva hensikten med kravet er. Kravene stilles ikke bare for at det skal stilles et krav, de skal oppfylle et behov. Kommunalsjef teknisk sin oppfatning her er at behovet dekkes bedre gjennom at det finnes to areal; ett privat felles areal og ett offentlig areal tilgjengelig for allmennheten.

Utvidelse i strandsonen:

Karmøy kommune ligger i sone 2 i de Statlige planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen. Ethvert tiltak i strandsonen skal vurderes opp mot de ulike interessene i ulike deler av strandsonen. Dette følger direkte av planretningslinjene kapittel 6:

«Arealbruken skal vurderes konkret mot de interesser som gjør seg gjeldende i ulike deler av strandsonen.»

I forelagte planforslag er det allerede godkjent tiltak i strandsonen. Det er godkjent forsamlingslokale, naust og flytende molo og tilrettelegging av friområdet FRI1. Endringen i forelagte planarbeid går ut på at området som det tillates naust og klubbhus på, utvides med 230 kvm, og at det anlegges en steinfyllingsmolo i stedet for et flytende anlegg.

Av disse tiltakene vil kommunalsjef teknisk si at det er steinfyllingen som har størst innvirkning på strandsonen. Om det godkjente arealet for utbygging på land er 570 kvm eller 800 kvm har, når det kommer til stykke, lite å si for opplevelsen av området eller folks bruk av tilgrensende friluftsområder.

Fra land vil KBA1 ligge bak en høyde, som på et høyeste er 5-6 meter høyere enn nivået for KBA1. Fra sjøen vil anlegget være rammet inn av lengden på moloen. Utvidelsen har derfor lite å si for opplevelsen av området, enten det er 570 eller 800 kvm vil det være moloen og høyden som gir rammene for området. Når det allerede åpnes for så mye utbygging som det tross alt gjøres her, med steinfylling, badestrand (er allerede etablert), opparbeidet friområde kan ikke kommunalsjef teknisk se at det betyr noe for naturmangfoldet om det er 570 eller 800 kvm med naust som bygges ut. Område blir så forstyrret uansett at en like gjerne kan bygge ut for flere i stedet for å tro at man bevarer noe ved å redusere byggeområdet.

Utvidelsen vil ikke ha noe å bety for natur- og kulturmiljø eller landskap, landbruk, reindrift, fiske, fangst eller akvakultur og planbestemmelsene sier allerede at det ikke er tillatt å sette opp stengsler i området (bestemmelser 5.1 og 14). Kommunalsjef teknisk har problemer med å se hvorfor det fremmes innsigelse til en utvidelse av KBA1, når et mye større inngrep i strandsonen er fyllingsmoloen og denne ikke fremmes innsigelse til.

I kapittel 9.2 i de statlige planretningslinjene står det spesifikt;
«Vurderingen vil være avhengig av hva slags type tiltak det gjelder. Det kan være grunnlag for å tillate visse tiltak nær sjøen, som for eksempel brygger, naust, næringstiltak og sjørettede reiselivsanlegg.»

Vurderingene skal gjøres etter punktene nevnt i kapittel 6 og 9 i de statlige planretningslinjene. Statsforvalteren «vurderer artsmangfoldet i området å være større enn det gis uttrykk for i oversendelsen», uten å oppgi hva dette bygges på, annet enn observasjon av nøkkelarter og rødlistede arter av fugl. Fugler er nødvendigvis ikke de sikreste nøkkelartene å gå etter på Karmøy, fordi Karmøy er et stoppested på migrasjonsrutene til trekkfuglene. Det innebærer at de stanser der de passer dem på Karmøy, inkludert noen ganger i industriområder og boligfelt. Det betyr ikke at disse områdene automatisk er spesielt viktige for fuglene. Det betyr at enkeltobservasjoner kan gjøres av arter som ellers ikke gjør noe annet i området enn å hvile før de flyr videre.

De mener området er uberørt, men det påpekes her at sandstranden som allerede er etablert ikke er naturlig og området skjøttes av mennesker for bruk. Sett i sammenheng med hva som allerede tillates rundt KBA1, mener kommunalsjef teknisk at Statsforvalteren bør trekke denne innsigelsen eller utvide den til å gjelde mer av anleggene rundt. Det gir ikke mening å nekte en utvidelse på 230 kvm i dette området når det tillates steinfyllingsmolo, er etablert en tilsvarende molo nord for området og det tilrettelegges et friområde med ballbane, tilrettelagte sitteplasser, sandstrand og badeanlegg på sørsiden av moloen.

Øvrige vurderinger:

Planforslagets forslag til molo er redusert etter uttale fra Kystverket. Moloens fyllingsfot måtte trekkes lenger vest for å sikre skipstrafikken i Karmsundet. På grunn av at fyllingsfoten måtte trekkes lenger vest, er moloen redusert i størrelse. I tillegg er det lagt inn et formål rundt en navigasjonsinstallasjon på en grunne like øst for moloen. Endringen er ikke noe som trenger mye vurderinger å gjøre, kommunen kan ikke tillate at noe anlegges som utgjør en mulig fare for skipstrafikken. Dette er også forslagstiller innforstått med.

Det er gjort noen mindre justeringer av samferdselsanlegg, som ikke har vesentlig betydning for planens intensjon eller utforming som helhet. Endringene er gjort for å bedre trafikkssikkerhet ved å flytte kantstopp sørover. Det anbefales at endringene i planforslaget legges ut til offentlig ettersyn etter at det er gjennomført drøfting med Statsforvalteren i Rogaland om innsigelsen deres.

Kommunalsjef teknisk vil gjøre noe uvanlig i denne saken og gi uttrykk for noe frustrasjon. Det bemerkes at det er noe hyklersk av Statsforvalteren når det fremmes en innsigelse på bakgrunn av at de mener arealkrav til lek og uteopphold ikke er oppfylt etter kommuneplanens bestemmelser, når de ved for eksempel en innsigelse til boligtetthet legger til grunn tetthetskravene i ATP Haugalandet. Da overstyrer underlig nok retningslinjene i ATP Haugalandet kommuneplanens bestemmelser, som har lavere tetthetskrav enn de som oppgis i ATP. Det skal ikke gjelde det samme når det er snakk om arealkrav til lekeareal når de ved en misforståelse tolkes høyere enn arealkravene i ATP? Her må faktisk Statsforvalteren bestemme seg for hva som skal legges til grunn. Hvis de i alle saker legger ATP Haugalandet sitt krav til boenheter per dekar til grunn, må de også bruke ATP Haugalandet sitt arealkrav til lek- og uteoppholdsareal i alle saker. Det kan ikke velges mellom hva som passer dem best i den enkelte sak.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

Som det fremgår av de innkomne uttalelsene, har høringsrunden avdekket visse konflikter knyttet til arealbruken innenfor planområdet. Kommunalsjef teknisk viser til merknadsvurderingen og de enkelte uttalelsene. Kommunalsjef teknisk konstaterer at det foreligger innsigelse fra Statsforvalteren i Rogaland.

Kommunalsjef teknisk ser ikke i første omgang grunn til å etterkomme innsigelsen, det vises her til vurderingene i saksfremlegget. Kommunalsjef teknisk vil anbefale at administrasjonen tar initiativ til å gjennomføre drøftingsmøte med Statsforvalteren i Rogaland.

Vedlegg:

4012-4 Storasund havn Planbestemmelser Rev. 080523

- teknisk rapport for Storasund Havn 20.12.2021

Vedlegg Utomhusplan - boligdelen rev. 26.01.23

Vedlegg Utomhusplan - strandarealene rev. 26.01.23

R4012-4-plankart

Oversiktskart

4012-4 Storasund havn Planbeskrivelse rev. 26.01.23

-Trafikknotat

- Tidligere dialog om kryssing av Storasundvegen

- Soldiagram

- Snitt

- VA-skisse

- Vegprofiler - adkomst, gatetun, gangveg

- Overvannsberegning

- Støyrapport Haugalandet trafikkstøy

- Arkeologisk utgraving Riksantikvaren

- Marint naturmangfold ved Storasund havn Ecofact

- Tekniske tegninger Storasundvegen

Offentlig ettersyn - merknadssvurdering

Uttalelse fra Fiskeridirektoratet

Uttalelse fra Kystverket

Uttalelse fra Statens vegvesen

Uttalelse fra Statsforvalteren i Rogaland til plan-ID 4012-4 - Storasund havn

Uttalelse fra Rogaland fylkeskommune plan-, miljø og samfunnsavdeling

Uttalelse fra Rogaland fylkeskommune seksjon for kulturarv

Merknader fra Margareth Nilsen mfl.

Høringssvar fra Karl Heine Johannesen

flyfoto

**Saksbehandler:** Yvonne S. Løvseth**Kommunedirektør/rådmann:** Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
068/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	13.06.2023
	Kommunestyret	

Plan 1035 - til sluttbehandling - innseilingen Skudeneshavn - gnr. 57/4**Kommunedirektørens forslag til vedtak:**

1. Kommunestyret vedtar detaljregulering 1035 for Innseiling Skudeneshavn – Nesagapet til Skude fryseri, med tilhørende reguleringsbestemmelser (vist på kart sist datert 13.06.23), jf. plan- og bygningslovens § 12-12.
2. Planen kunngjøres og grunneiere og rettighetshavere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-12.

Saksutredning**Sammendrag**

Skude Fryseri ønsker å benytte maks lastevolum på de større fartøyene som kommer inn til fryseriet. Dette vil redusere transportkostnader, samt gir muligheten for å øke produksjon uten å endre hyppighet på leveranser. Da lastevolumet på fartøyene med 8,5m dybde er betydelig større enn det som benyttes i dag, grunnet manglende dybde i innseilingen til Skudeneshavn.

En utdypning som skissert vil ikke medføre mer trafikk, eller større fartøy, men lastevolum per fartøy vil øke betraktelig.

Planlagte utbedringstiltak med breddeutvidelse av farled, kombinert med mudring vil også bidra til økt sikkerhet og redusert sjanse for hendelser både knyttet til grunnberøring, og berøring av land og skips/båtulykker når tiltaket er ferdig.

Planområdet er innseilingen til Skudeneshavn sitt havnebasseng, fra Nesagapet til Skude fryseri som vist på fig. 1, samt kaien til Skude fryseri.



Figur 1: Planområdets plassering i Skudeneshavn

Bakgrunn for saken

LY areal & landskap har på vegne av Skude Fryseri AS utarbeidet forslag til privat reguleringsplan for plan 1035 – Innseiling Skudeneshavn, Nesagapet til Skude fryseri.

Formålet med planen er å tilrettelegge for utdyping/mudring av innseilingen til Skude fryseri, slik at dyptgående fiskefartøyer kommer inn til fryseriet. Skude fryseri ønsker å bygge et filetanlegg, og trenger da flere fartøy med 8,5 meter dybde som benytter maks lastevolum. En utdyping vil kunne øke produksjonen til fryseriet, uten å øke hyppigheten av leveranser, siden de dyptgående fartøyene har et større lastevolum enn det som benyttes i dag på grunn av manglende dybde. Det vil altså ikke føre til en økning i antall skip som legger til kaien utenfor fryseriet.

Planforslaget omfatter et areal på ca. 27,4 daa.

Saks- og faktaopplysninger

Overordna planer:

Planforslaget omfatter arealer som i kommuneplanen er vist til nåværende *bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone* med påskriften Havn. I kommunedelplanen for Skudeneshavn er store deler av området satt av til offentlig ferdsel. Ca. 0,7 daa av foreslått planområdet ligger utenfor kommunedelplanen.

Regional plan for samordnet areal og transport på Haugalandet (ATP) sier lite om farleder og havnebassenger. Administrasjonen har derfor lagt kommunal – og moderniseringsdepartementets veileder *Planlegging i sjøområdene* (mai 2020) til grunn ved vurderingen av planforslaget.

Reguleringsplan:

Planområdet grenser til og delvis overlapper følgende reguleringsplaner:

- PlanID 1017 Detaljregulering fot utvidelse av Skude Fryseri – 57/654 m.fl.
- PlanID 143 Holmane – innseiling – Skudeneshavn.

Det er i disse planene satt av areal til kai og havneområde i sjø, og 0,7 daa i sørøst er regulert til friområde i sjø.

Området grenser til planer:

- Plan ID 1017 Detaljregulering for utvidelse av Skude Fryseri 47/654 m.fl.
- Plan ID 143 Holmane – innseiling – Skudeneshavn
- Plan ID 1024 Detaljregulering for Neset, Skudeneshavn – 46/40 m.fl.
- Plan ID 166-1 Utviding av reguleringsplan for Neset Fort
- Plan ID 149 Skude Fryseri/ Fergekai

Eksisterende forhold:

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

Det ligger private VA – ledninger i sjø ved innseilingen til Skudeneshavn. Fagne har også noen sjøkabler liggende i området. Ledningen som går fra Skude fryseri er et sjøvannsinntak som ble lagt rundt år 2000.

Annet (eksisterende bebyggelse mv.):

De delene av planforslaget som ligger på land, er etablert kai, langs industriområdet til Skude fryseri.

Trafikk:

I tidsrommet juni 2021 – mai 2022 ble det registrert 2352 passeringer i innseilingen til Skudeneshavn, hvor 65 % var mindre fritidsbåter. Hovedtyngden av større fartøy forekommer i oktober, som utgjør ca. 30 % av passeringene gjennom Nesagapet denne måneden.

Det er registrert 143 passeringer av større fartøy i perioden, hvor ca. 115 var transport til og fra Skude fryseri. Ved last kommer de største fartøyene ned i 8,5m dybde. Ved krav om los (utenlandske fartøy) vil en kreve en sikring på 10 % på dybden, noe som gjør at de største fartøyene kun laster opp middels i dagens situasjon. I tillegg kommer det lastefartøy på ca. 100m til Skude fryseri ca. 30 ganger i året, hvor 50 % av disse er uten los og 50 % er lospliktig.

Planforslaget:

Generelt:

Formålet med planen er å øke dybden i innseilingen til Skudeneshavn, slik at større skip kan benytte full lastekapasitet når de kommer til, eller drar fra havnen.

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

Det er ingen tiltak i planforslaget som skal kobles til teknisk infrastruktur. Det er derfor ikke utarbeidet skisse til teknisk plan.

Det ligger noen private avløpsledninger i planområdet. Det er ikke kjent nøyaktig hvor de ligger, så de er ikke tatt inn med hensynssoner i plankartet. Det er tatt med i planbestemmelsene at:

§ 15: Eksisterende kabler/ledninger skal ivaretas under utdyping og fremtidig vedlikehold av farleden.

Barn og unge:

I og med at planområdet omfatter kaien til et industriområde og en farled, antas det at barn og unges interesser i liten grad påvirkes av tiltaket. Det er ikke gjort ytterligere vurderinger.

Folkehelse:

Det er lite ved tiltaket som direkte berører folkehelsen. Det er svært få som vil se det fysiske tiltaket på sjøbunnen, og utdypingen har lite å si for bruken av fritidsbåter. Tiltaket vil også skje vinterstid, noe som skal redusere effekten det har på naturmangfoldet i og rundt havnebassenget. Det er vurdert at det eventuelt er anleggsfasen som kan ha innvirkning på folkehelsen.

Anleggsfasen vil medføre noe støy fra anleggsmaskiner. Grenseverdiene gitt i retningslinje T – 1442/2021 gjøres gjeldende for planen.

Det er ikke bestemt om massene fra utdypingen skal fraktes bort på skip eller på lastebil. Dersom de skal transporteres over land, vil det innebære ca. 90 lass med masser.

Etter gjennomføring av planen blir det ingen endringer av forholdene vurdert opp mot dagens situasjon. Det anbefales ikke at det settes fiskeredskaper som skal stå i farleden uten tilsyn, over lengre tid.

Naturmangfold:

Naturmangfoldloven

§ 8 (kunnskapsgrunnlaget)

I henhold til Naturbase er det gjort observasjoner i området av krykkje, ærfugl, fiskemåke, gråmåke, hettemåke, havelle, svartand, sjøorre, og lomvi som defineres som arter av særlig stor forvaltningsinteresse.

Det er gjort observasjoner av storskarv, sanglerke, stær, teist, havelle, tjeld og gråspurv som defineres som nær truede arter.

I databasen temakart Rogaland er det registrert modellert ålegress, stortare og skjellsand. Basert på denne informasjonen er det gjort en nærmere feltundersøkelse i sesong av marine naturverdier. Ålegress ble observert i to områder, begge utenfor planområdet. Det ble kun observert sukkertare i et begrenset område. Naturtypen skjellsand ble observert i varierende grad gjennom hele undersøkelsesområdet. Havnespy ble ikke påvist.

§ 9 (føre-var-prinsippet)

2020 ble det bygget en ny kai i tilknytning til Skude Fryseri og en er ikke kjent med at arbeidet kom i konflikt med kolonien, da det ble tatt hensyn og arbeidet ble utført utenfor hekkesesong. Det er ikke kjent at dagens drift av Skude Fryseri kommer i konflikt med kolonien. Det kan også nevnes at krykkjene tidligere hekket på bygningsmassen til Skude verft, noe som tyder på at virksomheter som er etablert i området i seg selv ikke vil utgjøre en trussel for fuglene.

En utdypning vurderes derfor ikke å få vesentlig påvirkning på krykkjene om det gjøres utenfor hekkesesong (april-august). Utdypningen vil kun gjøre manøvreringen enklere for større skip. Trafikken og hyppighet av båter vil ikke endres av tiltaket.

Planlagte tiltak medfører ikke direkte inngrep i ålegress eller sukkertare. Noe skjellsand vil gå tapt, men dette vurderes som lite da tiltaksområdet består i større grad av grove masser og i mindre grad av finpartikler og skjellsand. De viktigste naturverdiene ligger sørvest for tiltaksområdet og nærheten til disse kan føre til en forringelse under arbeidene. Nedslamming og endring av lysforhold vil særlig kunne påvirke ålegressforekomstene negativt. Det kan også føre til at andre områder hvor det er potensiale for ålegress begrenses.

§ 10 (økosystemtilnærming og samlet belastning)

COWI sin vurdering er at samlet sett er det lite sannsynlig at naturområdet blir nevneverdig påvirket av planlagte tiltak.

«Tiltakene er tidsbegrenset og en eventuell forringelse vil forventes å være kortvarig og avgrenset til lokalt rundt tiltaksområdet mens arbeidet pågår. Som havneområde er det i dag forstyrrelser og forurensende aktivitet. Det kan tenkes at en utdypning av skipsleden vil være positivt for området da man vil fjerne forurensede masser fra en trafikkert strekning i havneområdet. I tillegg vil det å øke

dybden innenfor skipsleden kunne føre til mindre propelloppvirvling og dermed mindre forstyrrelser av naturområdet på sikt.

Av hensyn til områdets viktige naturverdier og i henhold til føre-var-prinsippet i naturmangfoldloven vurderer vi likevel at det bør utføres tiltak for å redusere risikoen for partikkelspredning under arbeidene.»

Tiltakene COWI foreslår i rapport innlemmes i YM plan som skal benyttes i videre planlegging og ved utbygging.

§ 11 (kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)

Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.

§ 12 (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

Det er flere alternative tiltak som foreslås av COWI, se vedlagt rapport (COWI 09.2022). De anbefaler at det legges vekt på tidspunkt for gjennomføring og at en overvåker anleggsarbeidene for å avdekke partikkelspredning fortløpende.

› Tiltak i sjø gjennomføres utenom perioden 15. mai-15. september av hensyn til områdets naturverdier og i henhold til Miljødirektoratets generelle anbefaling om å unngå tiltak i sjø i denne perioden.

› Bruk av turbiditetsmålere i sjø for å overvåke og avdekke partikkelspredning. Loggerne kan settes ut en uke før arbeidene starter for å måle naturlig turbiditet. Loggerne settes ut med en strategisk plassering ut ifra strømretninger og kjente ålegresslokalteter. Ved overskridelser sendes det varslings til entreprenør og byggherre på SMS. Arbeidet skal da stanses og ikke gjenopptas før turbiditeten er ned på normalt nivå igjen. Data overføres daglig til nettside som alle involverte har tilgang til.

› Bruk av sedimentfeller for å fange opp partikler i spredning. Metoden kan benyttes for å vurdere i hvilken grad det foregår partikkelspredning og tilførsel av ny forurensning via partikkeltransport. På den måten kan man evaluere effekten av tiltakene. Ved opptak dekanteres innholdet og sedimentert materiale overføres til prøveglass før forsendelse til laboratorium. Prøvene analyseres for innhold av forurensning og resultatene klassifiseres iht. grenseverdier for sediment i veileder M-608 (10).

Forurensning

Sedimentundersøkelsen (COWI 01.2022) viser at sjøbunnen er noe påvirket av tidligere båttrafikk. Ved utdypning skal derfor all masse leveres til godkjent mottak/deponi. Det skal utarbeides en tiltaksplan iht. forurensningsforskriften § 2-6 som skal godkjennes av miljøvernrådsgiver i kommunen før igangsetting, dette er ivarettatt i planbestemmelser.

Skipsfart bidrar til luftforurensning og klimagassutslipp, på samme måte som veitransporten. Utdypningen vil kun gjøre manøvreringen enklere for større skip, samt at de største skipene kan gå med full last. Trafikken og hyppighet av båter vil ikke endres av tiltaket.

Grunnforhold

Basert på rapport fra grunnundersøkelse gjort av Multiconsult i 2019 samt rapport COWIs miljøundersøkelse i sjø, kan en anta at de øverste løsmassene i tiltaksområdet består hovedsakelig av sand.

Det er ingen tidligere kartlagte faresoner for kvikkleireskred i det aktuelle området. Området langs sjø ligger under marin grense og derav indikerer NGU at det er stor mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire. Dette vurderes som mindre sannsynlig, da det i stor grad er berg i dagen i området.

Kulturminner/miljø

Planforslaget innebærer ingen tiltak på land som ikke allerede er etablert. Det innebærer heller ingen tiltak i sjø som vil være synlige fra land, utenom anleggsperioden hvor der vil være anleggsmaskiner på sjøen.

Da farleden går rett inn mot Gamle Skudeneshavn er det vurdert om utdypningen vil påvirke strømningsforhold og sjødrag, da en ikke ønsker at tiltaket skal føre til økt fare for stormflo og oppstuvning av sjøvann. Se vedlagt notat der effekten av mudring er vurdert (COWI. 12.2022).

«Basert på analysen og tilgjengelig datagrunnlag er det mest sannsynlig at det i dagens situasjon ikke er et strupet tidevann i Skudeneshavn. Det vil si at vannstand ute på havet er lik vannstand inne i Skudeneshavn. Det betyr også at mudringen/utdypningen av innseilingskanalen ikke forverrer stormflo utsatte områder ytterligere. Dermed har mudringen mest sannsynlig ikke effekt på (stormflo)vannstander i Skudeneshavn».

Det er i etterkant av varsling gjort en vurdering av evt. konsekvens av utdypning Nesagapet for bølgesituasjonen i havnebassenget innenfor, se vedlagt notat utført av siv.ing. Petter J Rasmussen. Konklusjonen i notatet er at planlagt utdypning av Nesagapet inn til Skude Fryseri ikke endrer bølgesituasjonen inne i havnebassenget, evt. gir ubetydelig lavere bølgehøyder. Økning av vanndybde gir en kombinasjon av reduksjon av bølgehøyde grunnet redusert grunnningseffekt og en økning av bølgehøyde grunnet redusert bunnfriksjon. Begge faktorer er i størrelsesorden noen få % og oppveier hverandre.

Utdypningen vil med andre ord ikke endre dagens situasjon.

Beredskap

Det er ikke funnet sider ved tiltaket som berører beredskapen.

Økonomiske konsekvenser:

Kommunen skal ikke overta arealer for drift og vedlikehold.

Saksbehandling

Forslag til reguleringsplan ble behandlet av hovedutvalg teknisk og miljø 1.gang i møte den 21.02.23. – sak 019/23, og følgende vedtak ble fattet:

Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1. gangsbehandling at forslag til detaljreguleringsplan 1035 for Innseiling Skudeneshavn, Nesagapet til Skude fryseri, datert 21.02.23, legges ut til offentlig ettersyn. Berørte grunneiere varsles, jf. plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.

Planforslaget har vært utlagt til offentlig ettersyn i tidsrommet 07.03.23-24.04.23.

Følgende uttalelser er kommet inn etter offentlig ettersyn:

A: Offentlige myndigheter

- | | |
|----------------------------------|----------|
| 1. Statsforvalteren i Rogaland | 18.04.23 |
| 2. Statens vegvesen, region Vest | 04.04.23 |
| 3. Kystverket Vest | 24.04.23 |

B: Private og organisasjoner

1. Foreningen Gamle Skudeneshavn... 23.04.23
2. Velforeningen på Bakarholmen 19.04.23

De innkomne uttalelsene er vurdert og vedlagt.

For sammendrag og vurdering, se vedlegget «Merknadsvurdering».

Endringer i planforslaget fra 1. gangsbehandlingen

På bakgrunn av innkomne merknader og uttalelser er det gjort noen endringer i planforslaget.

Endringene er markert i de relevante dokumentene med rød tekst.

I planbestemmelsene

- Bestemmelse 2.1 § 1 er det lagt til følgende om utførelse av arbeidet: «Arbeid bør unngås i perioden januar – februar, samt fra 20. august – 15 september og kan ikke utføres i perioden 1. mars – 20. august.» Tilføysen i bestemmelsen skal ivareta sjøfugler som bruker området som hekkplass og til hvile og foring under vår- og høsttrekkene. Særlig hensyn skal legges til krykkjekolonien i nærheten til planområdet.
- Bestemmelse 2.2 § 3 er det lagt til om stilletid under anleggsfasen: «Tiltak i farleden tillates ikke i tidsrommet 19.00 – 07.00.» Hensikten med tilføysen er å ivareta befolkningens behov for hvile og søvn på kvelds – og nattestid.
- Bestemmelse 2.2 § 4 er endret slik at det fremgår at det er Statsforvalteren i Rogaland som er myndighet etter forurensingsloven, og tiltak for utdyping er søknadspliktig etter forurensingsloven. Det samme gjelder § 17 og § 18.

I planbeskrivelsen er det gjort endringer for å justere innhold i teksten til de endringene som er gjort i planbestemmelsene. ROS – analysen er endret i henhold til de andre endringene i planforslaget.

Forslagstiller har fått utarbeidet en rapport/notat om en utdyping av Nesagapet vil påvirke bølgesituasjonen i havnebassenget innenfor. Dette for å være sikre på at utdypingen ikke vil føre til en økt fare for at sjøen skal skade det fredete kulturmiljøet i Skudeneshavn. Rapporten viser at økning av vanddybden gir en kombinasjon av reduksjon av bølgehøyde grunnet redusert grunnningseffekt og en økning av bølgehøyde grunnet redusert bunnfriksjon. Begge faktorene er i størrelsesorden noen få prosent og oppveier hverandre. Kort oppsummert betyr det at bølgene ikke endrer seg nevneverdig.

Vurdering

Det kom inn noen merknader som stilte spørsmål om utdypingen ville påvirke bølgene inne i havnebassenget. For å sikre at utdypingen ikke setter det fredete kulturmiljøet i Skudeneshavn i fare er det utarbeidet en kort rapport/notat om dette. Det kommer frem at bølgene i havnebassenget ikke nevneverdig endres av utdypingen.

Det er i planforslaget gjort noen endringer for å bedre ivareta sjeldne sjøfugler i havnebassenget og menneskene som bor rundt havnebassenget under anleggsperioden.

Statsforvalteren i Rogaland ønsket at det skulle inn en bestemmelse om at skjellsanden som tas bort under utdypingen skal gjenbrukes. Skjellsand er en ufornybar ressurs, på samme måte som olje og matjord. Dette er ikke tatt inn i planbestemmelsene, siden det kommer frem i planarbeidet at løsmassene i de delene som skal utdypes er forurenset. Massene må leveres til godkjent deponi (punkt 38 i ROS – analysen).

Forslagstiller har kommentert i sin vurdering av uttalen til Statsforvalteren at gjenbruk av skjellsanden kan vurderes i en plan for ytre miljø. Dette er en plan som lages i forbindelse med gjennomføringen av konkrete prosjekt, særlig veiprosjekt eller andre infrastrukturprosjekt som også utdypingen er. Det påpekes av kommunedirektøren at så lenge massene er forurenset skal de til godkjent deponi, og ikke spres eller gjenbrukes steder de kan forårsake skade.

Samlet sett følger planforslaget opp kommuneplanens arealbruk og mål om reduserte utslipp. Under anleggsperioden skal det tas hensyn til naturverdiene i området, dette inkluderer naturverdiene i selve havnebassenget, slik at disse ikke ødelegges eller skades på måter som ødelegger dem på sikt.

Kommunedirektørens 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. Kommunedirektøren vil i denne sammenheng vise til den etterfølgende gjennomgang 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 kommunedirektøren anbefale at planforslaget med tilhørende bestemmelser, datert 13.06.23, godkjennes.

Vedlegg:

R1035-plankart

Planbestemmelser

Planbeskrivelse

Risiko-og-sarbarhetsvurdering Innseilingen til Skudeneshavn rev. 11.05.23

ROS bølgehøyder rev.0

Utdypning innseiling - situasjonsplan 03.2022

Effekt av mudring på (stormflo) vannstander i Skudeneshavn, COWI. 12.2022

Marinarkeologisk rapport rapport 2021

Geotekniske grunnundersøkelser Kuvika 12.2019

Marin miljøundersøkelse Skudeneshavn 09.2022

Sedimentundersøkelse Skudeneshavn 01.2022

Offentlig ettersyn - merknadssvurdering

Uttale til forslag til reguleringsplan 1035 - Gnr. 57, bnr. 4 - Innseiling Skudeneshavn fra Nesagapet til Skude fryseri

Merknad - Foreningen Gamle Skudeneshavn

Merknad fra velforeningen på Bakarholmen

Kommuneantikvarens kommentar

Uttalelse fra statsforvalteren - plan 1035 - innseiling Skudeneshavn - Nesagapet til Skude Fryseri

Uttalelse fra Statens vegvesen - reguleringsplan 1035 - Innseiling Skudeneshavn, fra Nesagapet til Skude fryseri, gnr. 57, bnr. 4

**Saksbehandler:** Bergitte Hatteland Flatebø**Kommunedirektør/rådmann:** Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
069/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	13.06.2023
	Kommunestyret	

Plan 5109 - til sluttbehandling - Kolnes sentrum. 2.gangsbehandling**Kommunedirektørens forslag til vedtak:**

1. Kommunestyret vedtar områderegulering for Kolnes sentrum med tilhørende reguleringsbestemmelser (vist på kart sist datert 19.06.23), jf. plan- og bygningslovens § 12-12.
2. Planen kunngjøres og grunneiere og rettighetshavere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-12.

Saksutredning

Karmøy kommune har fått utarbeidet forslag til kommunal reguleringsplan for plan 5109, Kolnes sentrum. Planen er en områderegulering. COWI, Haugesund har vært engasjert for å utføre oppdraget.

Formålet med planen er å avklare arealbruken for det første utbyggingsområdet for boliger, sentrumsområdet og tomta for barneskole innenfor Kolnes, det framtidige lokalsenteret nordøst i Karmøy kommune.

Planforslaget omfatter et område på ca. 265 da. Arealbruken i planen følger opp de føringene som er gitt i godkjent kommuneplan for Karmøy. I kommuneplanen er arealbruk og bestemmelser en videreføring av kommunedelplanen for Eike, Kolnes, Skre, en plan som ble godkjent i 2012. Utbyggingsområdet inngår i areal- og transportplanen for Nord-Rogaland.

Når det gjelder forholdet til øvrige planer, vises det til den vedlagte planbeskrivelsen.

EKSISTERENDE FORHOLD:**Reguleringsplan:**

Planområdet er i all hovedsak uregulert. Traséen for Ny Eikeveg går gjennom planområdet. Vegstrekninga for Ny Eikeveg går fra krysset med E 134 i Skåredalen i Haugesund kommune, og til nytt kryss med Skrevegen i Karmøy. Vegen framgår av reguleringsplan 5052, godkjent i 2018.

I det foreliggende forslaget til reguleringsplan, er traséen for den kommende vegen som ligger innenfor planområdet, justert noe sørover for å bedre terrengtilpasningen og kurvaturen.

Vann, avløp, overvann, brannvann og renovasjon:

Planområdet har ingen eksisterende infrastruktur.

Eksisterende bebyggelse:

Det er ingen eksisterende bebyggelse innenfor planområdet.

PLANFORSLAGET:

Generelt:

Planforslaget avklarer den interne arealbruken for boligområdet i det som skal bli første utbyggingsetappe for det framtidige lokalsenteret Kolnes. I planen legges det til rette for etablering av en differensiert boligmasse tilpasset de naturgitte forholdene i området. I utarbeidingen av planen har det vært dialog med framtidig utbygger av området.

Området er kupert og terrenget gir på denne måten føringer for hvor vegtraséer kan gå sammen med utnyttingsmulighetene for boligområdene. De framtidige boligområdene er omkranset av friluftsområder som gir gode turmuligheter for kommende beboere.

Kommuneplanen viser lokalisering av framtidig barneskole, sentrumsområder og idrettsanlegg. Dette følges opp i forslaget til reguleringsplan. Disse funksjonene blir liggende fysisk nær hverandre. Dette gir grunnlag for at disse funksjonene kan spille sammen i den framtidige aktiviteten i lokalsenteret.

Innenfor sentrumsområdet åpnes det for et bredt spekter av framtidige sentrumsfunksjoner. Med den befolkningsveksten som den framtidige boligutbygginga fører med seg, er det håp om at dette, sammen med eksisterende befolkning i Kolnesområdet, kan gi økonomisk grunnlag for de etableringsambisjoner en har for sentrumsfunksjoner i nærområdet.

Siden etablering av ny skole ligger noe fram i tid, er det ikke lagt opp til en detaljert avklaring av utbyggingen av dette området i reguleringsplanen. Avklaringen begrenser seg til tomteevaluering med en tilhørende areal- og volumstudie. Arealet er en videreføring fra gjeldende kommuneplan. Ettersom kommuneplan nå er under rullering vil det gjøres en ny vurdering omkring plassering av skoletomt i forbindelse med dette arbeidet, sett opp mot kapasitet på dagens skole, hensyn til myrområde mm.

Med unntak av delområder for frittliggende småhusbebyggelse (BF1-BF3), er det i reguleringsbestemmelsene stilt krav om utarbeiding av detaljregulering for de enkelte delområdene for boliger, for sentrumsområdet og for det framtidige skoleområdet.

For de nevnte områdene for frittliggende småhusbebyggelse, har man vurdert at områdeplanen gir en tilstrekkelig detaljert avklaring av arealbruken.

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

En framtidig utbygging av området betinger etablering av ny infrastruktur for alle formål.

Det er utarbeidet skisse til teknisk plan for utbyggingsområdet. På grunn av terrengforholdene må det etableres en trasé for avløpsanlegg fra den nordre delen av området og til eksisterende anlegg i Skrevegen.

Skissen til teknisk plan viser at tekniske forhold knyttet til utbyggingen lar seg løse. Detaljer knyttet til de tekniske løsninger må avklares i den framtidige detaljplanleggingen.

Barn og unge:

For barn og unge blir det etablert lekeplasser og ball-løkke i samsvar med kommunens normer. Det blir også etablert muligheter for å komme seg ut i de omkringliggende friluftsområdene. I tillegg sikres det arealer for en gangforbindelse fra boligområdet på Hest og inn i området. Dette sikrer en

kort og trafiksikker skoleveg fra Hest og til den framtidige barneskolen.

Folkehelse:

Planen legger til rette for utbygging av moderne boliger med gode boforhold. Boligene blir liggende i et område med nærhet til naturområder, og dermed muligheter for friluftsliv og naturopplevelser.

Ny Eikeveg er planlagt med separert gang- og sykkelveg. Internt i utbyggingsrådet blir det etablert fortau ved samlevegene i området. Begge deler er elementer som gir positiv effekt for folkehelsen.

Ellers vil boligområdet ha mindre enn en kilometers avstand fra framtidige sentrumsfunksjoner og framtidig skole. Dette betinger selvfølgelig at det er kommersielt grunnlag for etablering av private tilbud i sentrum, og at kommunen vedtar utbygging av ny barneskole.

Dagens kollektivtilbud er begrenset. En utbygging av boliger vil gi et visst grunnlag for utvidelse av tilbudet.

Naturmangfold:

Det er utarbeidet en egen rapport knyttet til naturmangfold innenfor planområdet.

Både kystlynghei og myr er registret innenfor planområdet.

Det er ikke påvist rødlista arter innfor planområdet.

I rapporten er det utarbeidet anbefaling for gjennomføring av massehåndtering og bevaring av myrområdene innenfor planområdet.

Kulturminner:

Det er ikke påvist automatisk fredede eller andre verdifulle kulturminner innenfor området.

Økonomiske konsekvenser:

Den framtidige utbyggingen av vann- og avløpsanlegg på Kolnes må realiseres i et samarbeid mellom kommunen og private utbyggingsaktører.

Kommunen må i henhold til utslippstillatelse fjerne eksisterende kloakkutslipp til Førresfjorden. Dette skal pumpes over til Spanne og deretter koples til ledningsanlegg som ender i kloakkrenseanlegget på Årabrot, nord i Haugesund kommune. Dette renseanlegget er realisert med et betydelig tilskudd fra Karmøy kommune. Disse saneringstiltakene er det kommunen som har ansvaret for.

Investeringene i overordnet vann- og avløpsnett for å realisere framtidig boligutbygging vil være et samarbeid mellom kommunen og framtidige utbyggere. Det er per 01.juni 2023, ikke inngått avtale om fordeling av disse kostnadene.

Den konkrete interne byggemodningen for å realisere boligbyggingen, vil i likhet med øvrige utbyggingsprosjekter i kommunen, være et anliggende for utbygger. Når anlegget er etablert, vil det i samsvar med lovbestemmelsene overføres til kommunen for drift og vedlikehold.

Det er økonomisk fordelaktig om realisering av ny Eikeveg kan ses i sammenheng med saneringen av utslippene til Førresfjorden og realisering av nytt VA-anlegg. Realisering av ny Eikeveg inngår som prosjekt i forslaget til «Bypakke for Haugesund og fastlands-Karmøy».

Det er ikke avsatt midler til ny Kolnes skole i økonomiplanen. I en revidert befolkningsframskriving basert på et revidert boligbyggeprogram fra 2021, ble det konkludert med at dagens skole når sin funksjonelle kapasitetsgrense i 2032. Det er med andre noen år til kommunen må ta konkret stilling til utbygging av skole i området.

SAKSBEHANDLING:

Varsel om igangsetting av reguleringsarbeid er gjort i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 12-8. Frist for merknader var 20.01.20.

Følgende uttalelser er kommet til oppstart av planarbeidet:

A: Offentlige myndigheter

- | | | |
|----|--|----------|
| 1. | Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen | 20.01.20 |
| 2. | Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv | 24.02.20 |
| 3. | Fylkesmannen i Rogaland | 18.12.19 |
| 4. | Mattilsynet | 18.12.19 |
| 5. | Direktoratet for mineralforvaltning | 05.12.19 |
| 6. | Haugaland brann og redning IKS | 06.01.20 |

B: Private og organisasjoner

- | | | |
|----|---------------------------|----------|
| 1. | Kolnes grendautvalg | 19.01.20 |
| 2. | Aage Steen Holm | 20.01.20 |

De innkomne uttalelsene er vedlagt.

Den konkrete vurderingen framgår av det vedlagte dokumentet «Oppsummering av merknader Kolnes sentrum». I tillegg til merknadene som er kommentert her, er uttalelsen fra Haugaland brann og redning, og merknaden fra Aage Steen Holm, hensyntatt og innarbeidet i plan og bestemmelser.

Ved varsel om oppstart av reguleringsarbeidet, ble det ikke tatt med arealer for ledningstraséen fra utbyggingsområdet i nord og til Skrevegen. Dette ble varslet seinere med frist for merknader satt til 20.12.20. Følgende uttalelser kom inn:

A: Offentlige myndigheter

- | | | |
|----|---|----------|
| 1. | Rogaland fylkeskommune, fylkesrådmannen | 11.12.20 |
| 2. | Fylkesmannen i Rogaland | 18.12.20 |

De innkomne uttalelsene er vedlagt.

Den konkrete vurdering framgår av oppsummeringsdokumentet.

1. gangsbehandling og offentlig ettersyn:

Forslag til reguleringsplan ble behandlet av hovedutvalg teknisk og miljø 1.gang i møte den 13.04.21 – sak 52/21 - og følgende vedtak ble fattet:

- Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1. gangsbehandling at forslag til områdereguleringsplan 5109 for Kolnes sentrum, sist datert 16.03.21, legges ut til offentlig ettersyn. Berørte grunneiere varsles, jf. plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.*
- I løpet av høringsperioden skal det arrangeres et informasjonsmøte for lokalbefolkningen og øvrige interesserte. Dersom tiltakene knyttet til Covid19 ikke gjør dette mulig, arrangeres det et digitalt møte.*

Planforslaget har vært utlagt til offentlig ettersyn i tidsrommet 27.04.21 – 08.06.21.

Følgende uttalelser er kommet inn etter offentlig ettersyn:

A: Offentlige myndigheter

- | | | |
|----|--|----------|
| 1. | Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen | 08.06.21 |
| 2. | Statsforvalteren i Rogaland | 04.06.21 |

3. Statens vegvesen, region Vest	03.06.21
4. Direktoratet for mineralforvaltning	25.05.21
5. Haugaland Kraft, Nett AS	14.05.21

B: Private og organisasjoner

1. Kolnes grendautvalg	08.06.21
2. Berge Sag Prosjekt AS	21.05.21
3. Svein Myklebust	08.06.21

De innkomne uttalelsene er vurdert og vedlagt.

For sammendrag og vurdering, se vedlegget «Kolnes-merknader». Uttalelse fra

KOMMUNEDIREKTØREN SIN VURDERING:

Forslag til reguleringsplan er behandlet i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven. Det foreligger pr. 01.06 23 innsigelser til planforslaget fra Statsforvalteren og Rogaland fylkeskommune. Innsigelsene er løst i det foreliggende planforslaget med bestemmelser, og planen kan godkjennes av kommunestyret.

Innsigelsene fra Statsforvalteren og Rogaland fylkeskommune er primært knyttet til at planforslaget legger opp til en lavere tetthet for boligbygging enn retningslinjene i «Regional plan for areal og transport for Haugalandet».

Kommunens primære standpunkt er at ATP'en legger opp til at tetthetskravet skal vurderes konkret i forhold til framtidige boligområders størrelse, terreng og stedets karakter for øvrig. Boligområdene i forslaget til områdeplan hadde til 1.gangsbehandling en boligtetthet på henholdsvis 2 og 2,3 bol/da. Sentrumsområdet hadde tilsvarende 2,7 bol/da. Den utnyttelsesgraden som konkret var lagt til grunn i den foreslåtte områdeplanen, er begrunnet bl.a. i terrengmessige forhold og stedets karakter.

Ut fra dette mener kommunen at den foreslåtte tetthet er i samsvar med retningslinjene i ATP'en.

Tettheten i forslaget til reguleringsplan er i samsvar med bestemmelsene i godkjent kommuneplan, altså akseptert av regionale myndigheter og statsetater. Spørsmålet er da om det er grunnlag for å fremme innsigelse nå, eller om det rammes av begrensningen i adgangen til fremme innsigelse som framgår av plan og bygningslovens §5-5. Her heter det:

Det kan ikke fremmes ny innsigelse mot forhold fastsatt i formål og bestemmelser som det tidligere har vært fremmet innsigelse mot, og som har blitt avgjort i løpet av de ti foregående år. Det kan heller ikke fremmes innsigelse mot forhold i plansak som det kunne ha vært fremmet innsigelse mot i forbindelse med en tidligere plan om samme forhold vedtatt i løpet av de ti foregående år.

Kommunen, Statsforvalter og Rogaland fylkeskommune har i de gjennomførte drøftinger ikke kommet fram til enighet på dette punktet. Dersom en slik situasjon oppstår, skal planen sendes til KDD for endelig avgjørelse slik det framgår av §5-5 første ledd:

Dersom kommunen og innsigelsesorganet er uenig om adgangen til å fremme innsigelse etter denne bestemmelsen er avskåret, avgjør departementet spørsmålet når innsigelsessaken er sendt til departementet.

Kommunedirektøren konstaterer at dette spørsmålet ikke er avklart i de etterfølgende administrative drøftinger som er gjennomført mellom kommunen og innsigelsesorganene, og kommunens prinsipielle standpunkt ligger fremdeles fast.

Av hensyn til behovet for å komme fram til en avklaring på planprosessen, og få en godkjent områdeplan for det framtidige utbyggingsområdet, har kommunen imidlertid i stedet valgt å se konkret på utnyttelsen innenfor planområdet som en mulighet for avklaring på innsigelsene.

Det har vært avholdt 2 drøftingsmøter hvor flere alternativ og løsninger har vært diskutert. Statsforvalteren har faglig råd om at myr skal bevares i større grad, og hensyn til dette har også vært et sentralt tema i møtene. En er ikke kommet til enighet i drøftingsmøtene. Kommunen sendte 10.05.23 brev med forespørsel om trekking av innsigelsene, hvor det ble lagt frem en alternativ skisse til plan som reduserer sentrumsområdet fra 20,7 da til 14 da. Bakgrunnen for dette er at større deler av myra blir bevart som grønnstruktur, fordrøyningsmagasin og karbonlager. På den andre siden gav dette en samlet tetthet i utbyggingsområdet på 2,8 boliger per da. Statsforvalteren og Rogaland fylkeskommune så dette som et positivt grep, men siden den samlede boligtetthet i området ikke oppfylte regionalplanens retningslinjer (3 boliger per da), fant en ikke å kunne trekke innsigelsen til fordel for en slik løsning.

Kommunedirektøren registrerer synspunktet, men finner av hensyn til en sterkt etterspurt avslutning på planbehandlingen ikke å kunne gå i ytterligere drøftinger med regionale myndigheter på dette grunnlaget.

Resultatet er at en derfor har kommet fram til en løsning der sentrumsområdet beholdes som i planforslaget som har vært på høring, samtidig som boligtettheten innenfor sentrumsområdet økes. Dette fører til at den samlede boligtettheten innenfor planområdet oppfyller de krav som regionalplanen stiller.

Kort oppsummert har dette resultert i at det innenfor sentrumsområdet stilles krav om 5,3 boliger per da, mens det for Longhamrane, det sørligste boligområdet i områdeplanen, stilles krav om 2,1 bolig per da. For de øvrige boligområdene lengre nord stilles det krav om en samlet utnyttelse på 2,3 boliger per da.

Disse kravene til tetthet er innarbeidet i bestemmelsene til reguleringsplanen (§§ 23, 29 og 43), og grunnlaget for at Statsforvalteren og Rogaland fylkeskommune formelt kan trekke innsigelsene, er dermed oppfylt. Av hensyn til behovet for framdrift i planarbeidet, vil kommunen be om at Statsforvalteren og fylkeskommunen formelt trekker innsigelsene når de får oversendt kommunestyrets vedtak om at planen er godkjent. Dette naturligvis under forutsetning av at kommunestyret gjør et sânt vedtak.

Det ble også fremmet innsigelse fra Statsforvalteren knyttet en mangelfull ROS-analyse. Analysen er nå korrigert og innsigelsen er trukket.

Kommunedirektørens samlede oppsummering

Områdereguleringen for Kolnes sentrum er en del av gjennomføringen av kommuneplanen for Karmøy, en plan som ble godkjent i juni 2015. Prosessen knyttet til avklaring av forholdet til Regionalplan for areal og transport har tatt noe tid, men nå har dette funnet sin løsning.

Kommunen står foran store investeringer i infrastruktur i denne delen av kommunen. Det gjelder både opprydding av eksisterende forhold med sanering av dagens utslipp til Førresfjorden, men også realisering av ny Eikeveg. Ny Eikeveg er både en betydelig utbedring av de eksisterende trafikkforholdene, men også et nødvendig grunnlag for videre utvikling av et bygdesamfunn med utviklingspotensial og muligheter for etablering av et funksjonelt sentrum.

Kommunedirektøren vil vise til den konkrete gjennomgang av innkomne uttalelser og merknader, planbeskrivelsen og reguleringsbestemmelser, og vil anbefale forslaget til områdeplan for Kolnes sentrum blir vedtatt.

Dersom kommunen alternativt ønsker at vi går videre med alternativ 2 i den oversendte forespørselen om trekking av innsigelse (reduksjon av sentrumsformål til fordel for å ivareta myr), kan kommunestyre fatte vedtak om mekling. Dersom kommunestyre ønsker å følge statsforvalterens sterke faglige råd i deres svar på forespørsel om trekking av innsigelse, så må saken sendes tilbake til administrasjonen for videre bearbeiding. Begge de nevnte alternativ vil føre til at endelig vedtak blir utsatt til tidligst KST møte i november.

Vedlegg:

Oversiktskart-Kolnes sentrum

Kolnes-plankart1306

Kolnes-regbest3105

Kolnes-planbeskrivelse

Kolnes-ROS3105

Plan 5109 - Områdeplan for Kolnes sentrum- Forespørsel om trekking av innsigelse

Alternativer

Trekker innsigelse - plan 5109 - område skoletomt boliger m.m. Kolnes sentrum 114/1 m.fl.

Områderegulering - Kolnes sentrum - Plan 5109 - forespørsel om trekking av innsigelse

Tilbakemelding på forespørsel om å trekke innsigelse til plan 5109 Kolnes sentrum

5109 - Svar - innsigelse offentlig ettersyn - reguleringsplan

Offentlig ettersyn av områdeplan 5109 for Kolnes sentrum - Innsigelser fra Statsforvalteren

5109 - Tilbakemelding på henvendelse - Områderegulering for Kolnes sentrum

5109 Kolnes sentrum - innsigelse boligtetthet

Uttalelse/innsigelse fra Rogaland fylkeskommune

Saksprotokoll FU sak 122/21

Saksframlegg Rfk - Karmøy kommune - Områderegulering - Kolnes sentrum - Plan 5109 -Høring

Uttale med innsigelse - offentlig ettersyn av områdeplan 5109 for Kolnes sentrum

Uttalelse fra Statens vegvesen

Uttalelse fra Direktoratet for mineralforvaltning

Uttalelse fra Haugaland Kraft Nett AS

Uttalelse fra Haugesund kommune

Uttalelse - Områdeplan Kolnes sentrum – plan 5109

Merknad fra Svein Myklebust

Oppsummering merknader og uttaler

Merknad fra Kolnes grendautvalg

Uttalelse fra Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv

Uttalelse fra Fylkesmannen i Rogaland

Uttalelse fra Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelinga

Uttalelse fra Haugaland Brann og Redning IKS

Merknad fra Kolnes Grendautvalg

Merknad fra Aage Steen Holm

11 Støyvurdering Eikevegen med vedlegg 30.11.20

10 Naturmangfoldrapport områdeplan Kolnes sentrum 12-2020

Kolnes-merknader0106



Saksbehandler: Elin Davidsen

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
070/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	13.06.2023

Samlesak for spørsmål