



Innkalling

Utvalg:	Hovedutvalg teknisk og miljø
Møtested:	Formannskapssalen
Dato:	22.08.2023
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 befarings i forbindelse med følgende saker:

Sak 74/23

Gnr. 21 bnr. 14 - Stava, avslag dispensasjon, 3 boligparseller - klagebehandling

Oppmøte: Stavagarden 24 innenfor tidsrommet kl. 14.45 – 15.05.

Sak 75/23

Gnr. 3, bnr. 2 - vedtak i klagesak - bruksendring, ombygging av naust - Fiskebergvegen

Oppmøte: Fiskebergvegen 111 innenfor tidsrommet kl. 15.25 – 15.45.

Sak 76/23

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

Oppmøte Veia Sjoarveg 90 (vis a vis 3/36) innenfor tidsrommet kl. 15.55 – 16.15.

Saksliste

Sak nr.	Sakstittel
073/23	Temaplan for frivillighet 2023-2026
074/23	Gnr. 21 bnr. 14 - Stava, avslag dispensasjon, 3 boligparseller - klagebehandling
075/23	Gnr. 3, bnr. 2 - vedtak i klagesak - bruksendring, ombygging av naust - Fiskebergvegen
076/23	Gnr. 3, bnr. 36 - vedtak i klagesak - To sammenhengende fritidsboliger - Veia Sjoarveg
077/23	Gnr.16, bnr. 52 - vedtak i klagesak - endring av bygg, utvidelse av speiderhus - Vestre Karmøyveg 375
078/23	Gnr. 120, bnr. 120 - vedtak i klagesak - riving bod og nybygg enebolig med forstøtningsmurer - Røyksundvegen
079/23	Plan 2123 - klagesak - Ny brannstasjon Veakrossen - detaljregulering
080/23	Plan 2023003 - plansak for offentlig ettersyn - Avløpspumpehus

	Tjøsvollvatnet - detaljregulering
081/23	Plan 2142 - plansak for offentlig ettersyn - Rundhagen - detaljregulering
082/23	Plan 2023002 - plansak for offentlig ettersyn - Coop Obs Bygg Åkrehamn
083/23	Samlesak for referatsaker
084/23	Samlesak for spørsmål

Karmøy, 11.08.2023

Rune Midtun
leder

**Saksbehandler:** Roy André Tørring**Kommunedirektør/rådmann:** Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
019/23	Eldrerådet	13.06.2023
014/23	Karmøy ungdomsråd	16.06.2023
022/23	Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne	13.06.2023
019/23	Hovedutvalg helse og omsorg	14.06.2023
027/23	Hovedutvalg oppvekst og kultur	14.06.2023
073/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	22.08.2023
	Formannskapet	
	Kommunestyret	

Temaplan for frivillighet 2023-2026

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Karmøy kommunestyre vedtar forslag til Temaplan For Frivillighet 2023-2026

Eldrerådet 13.06.2023:

Behandling:

Frivillighetskoordinator orienterte om saken og svarte på spørsmål.
Eldrerådet støtter enstemmig kommunedirektørens forslag til vedtak.

ELD- 019/23 Vedtak:

Karmøy kommunestyre vedtar forslag til Temaplan For Frivillighet 2023-2026

Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne 13.06.2023:

Behandling:

Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne støtter enstemmig kommunedirektørens forslag til vedtak.

RFM- 022/23 Vedtak:

Karmøy kommunestyre vedtar forslag til Temaplan For Frivillighet 2023-2026

Hovedutvalg helse og omsorg 14.06.2023:

Behandling:

Innstilling enstemmig vedtatt.

HHO- 019/23 Vedtak:

Karmøy kommunestyre vedtar forslag til Temaplan For Frivillighet 2023-2026

Hovedutvalg oppvekst og kultur 14.06.2023:

Behandling:

Innstillingen enstemmig vedtatt.

HOK- 027/23 Vedtak:

Karmøy kommunestyre vedtar forslag til Temaplan For Frivillighet 2023-2026

Karmøy ungdomsråd 16.06.2023:

Behandling:

Innstilling enstemmig vedtatt.

KUR- 014/23 Vedtak:

Karmøy kommunestyre vedtar forslag til Temaplan For Frivillighet 2023-2026

Saksutredning

Sammendrag

Frivillig sektor i Karmøy er stor og mangfoldig, og består av et bredt spekter av organisasjoner, ressurser, kompetanser og interesser. Sektoren er ansvarlig for driften av et stort flertall av fritidstilbud i kommunen, samtidig som lag og organisasjoner supplerer det offentlige tjenestetilbudet gjennom bl.a. omsorgstjenester, kompetanseheving, samt vedlikehold og etablering av nye friluftsanlegg. I historisk perspektiv har frivillig sektor stått for mye av utviklingen og innovasjonen i samfunnet, med tiltak og tilbud både innenfor fysisk og psykisk helse. Videre har den senere tid vist at frivilligheten evner å bidra med å løse store samfunnsmessige utfordringer, både under koronapandemien og under den økte flyktningestrømmen fra Ukraina.

I Regional kulturplan for frivillighet 2015-2025 står det: «Frivilligheten lever av lyst og dør av tvang». Frivillige organisasjoner står i dag foran store utfordringer ved å tilpasse seg det moderne samfunnet der innbyggernes tid og økonomi er blitt viktigere enn før. Kommunene spiller en viktig rolle som støttespiller, samarbeidspartner og koordinator for frivilligheten i kommune-Norge. Dette slås også fast i Frivillighetserklæringen fra 2015. Ytterligere avklaring er å finne i Kommuneplanens samfunnsdel 2021-2030, der behovet for økt samhandling med frivilligheten, eller sivilsamfunnet, understrekes. Karmøy kommune ønsker med revisjon av denne planen å ta sin rolle som koordinator, støttespiller og samarbeidspartner et steg videre, og i enda større grad tilrettelegge for samskaping med frivilligheten, og bidra til å sikre at frivilligheten i Karmøy kan vokse og videreutvikle seg i takt med samfunnsutviklingen.

Bakgrunn for saken

Denne planen er en videreføring og utvikling av arbeidet med å forsterke og systematisere samhandlingen mellom kommunen og frivillige organisasjoner. Videre er hensikten å gi anerkjennelse og legitimitet for innsatsen som frivilligheten i kommunen gjør, gjennom å skape felles forståelse rundt dagens status og legge til rette for forenklede rammer og retningslinjer for samarbeidet.

Planen for frivillighetspolitikk skal støtte opp om mangfoldet og omfanget av aktiviteter som frivilligheten representerer innenfor de fleste samfunnssektorer, og tar sikte på å legge til rette for en mer bærekraftig frivillig sektor og gode forutsigbare vilkår for frivilligheten.

I Kommuneplanens samfunnsdel 2021-2030, er det vedtatt at FNs bærekraftsmål skal være retningsgivende for samfunnsutviklingen i Karmøy. Her er mål nr. 17 – *Samarbeid for å nå målene* helt essensielt, og legger grunnlaget for at Karmøy kommune samskaper for å sikre en bærekraftig og inkluderende kommune. Dette, sammen med øvrige plandokumenter, undersøkelser og kartlegging danner grunnlaget for videre arbeid i denne planen.

Et grunnleggende prinsipp i kommunens frivillighetsarbeid er at det skal være enkelt å være frivillig i Karmøy. Gjennom dette prinsippet skal en bidra til en mer bærekraftig samfunnsutvikling, der fokus på samskaping vil stå sterkt.

Planens oppbygging

Planen er delt opp tematisk, der de ulike temaenes hensikt er å skape forståelse, gi bedre kunnskap om frivilligheten i Karmøy, utdype kommunens rolle og forhold til frivilligheten, samt si noe om samfunnsutviklingen i Karmøy. Basert på dagens status og utfordringsbilde er det utarbeidet en handlingsdel der en legger frem tiltak som skal skape bedre systematikk i kommunens arbeid med frivilligheten og tilrettelegge for økt samarbeid. Dette er en direkte oppfølging av de tiltak som var spesifisert i forrige periodes temaplan, og de erfaringer som er gjort siden sist.

Som en del av forberedelsene til denne planen ble det igangsatt interne og eksterne prosesser, både i kommuneorganisasjonen og med frivilligheten i kommunen. Bakgrunnen for dette arbeidet var et ønske om å øke kunnskapsgrunnlaget knyttet til behov, utfordringer og muligheter:

- Kartlegging av frivillige lag og foreninger i Karmøy

I juni 2021 ble det gjennomført en kartlegging av frivillige lag og organisasjoner i Karmøy kommune. Kartleggingen ble gjennomført av Frivillighet Norge (Rambøll) på vegne av Karmøy kommune. Undersøkelse ble sendt ut til alle registrerte epost-adresser blant frivillige lag og foreninger i kommunen, og med svar fra til sammen 180 respondenter, tilsvarende en svarprosent på 35,5 %.

- Åpent møte med frivillige lag og foreninger

På den årlige «Frivillighetskonferansen» blir det tatt i mot innspill til hvordan samarbeidet mellom frivilligheten og kommunen kan styrkes. Gjennom kafèdialog får representanter fra lag og organisasjoner lufte tanker og idéer knyttet til tiltak for å

spille videre på det gode samarbeidet med kommunen. Grunnet pandemi og smittevern har dette vært vanskelig å få gjennomført siste 2 år, men det har uansett vært et vedvarende sterkt fokus på å involvere frivilligheten i relevante prosesser, samarbeidsforum og felles prosjekter.

- Interne prosesser

Alle kommunale etater på tvers av hele organisasjon er viktige når det gjelder samspill og samarbeid med frivillige organisasjoner. Som en del av forberedelsene til denne planen ble temaet frivillighet diskutert på ledelsesnivå i etatene. Deretter ble temaet tatt opp i dialog med representanter og rådgivere fra de ulike etater og avdelinger.

Frivilligheten i Karmøy

I dag er det registrert omkring 430 foreninger i Karmøy i frivillighetsregisteret. I tillegg er en rekke organisasjoner av ulike grunner ikke registrerte der, men er kjent gjennom andre kanaler. Totalt ble invitasjon til deltakelse i kartlegging utsendt til 520 organisasjoner, og en svarprosent på ca. 36 %. Relativt sett en noe lav svarprosent, men gir likevel et riktig bilde i følge Rambøll/Frivillighet Norge.

Frivillige lag og foreninger i Karmøy har en stor bredde av aktiviteter, interesser og satsingsområder:

- ca. 52 % av frivillige lag og foreninger på Karmøy definerer seg som kultur-, rekreasjon- og/eller idrettsorganisasjoner.
- ca. 16 % som tro- og livssynsorganisasjoner.
- ca. 14 % som lokalmiljø- og bostedsforeninger.
- ca. 10 % som politiske-, interesse- og andre organisasjoner.
- ca. 9 % som annet f.eks. helse og sosiale organisasjoner.

De aller fleste foreningene ønsker seg mer samarbeid enn det de har i dag – både med kommunen, næringsliv og med andre foreninger. Av foreningene som svarte på kartleggingen, var det 61 % som har samarbeid med kommunen. Over 2/3 betegner dette samarbeidet som vellykket eller veldig vellykket, og ønsker mer av det.

99 % av de som har samarbeid, og 92 % av de som ikke har sier at de i større grad ønsker kommunen som samarbeidspartner. Tallene for ønsket økt samarbeid mellom organisasjoner og med næringsliv, er tilsvarende noe lavere, men indikerer uansett at flere ser at samarbeid er veien å gå for utvikling av organisasjoner og aktiviteter.

Forslag til handlingsdel

Kommunen spiller en viktig rolle i arbeidet med å få til et vellykket samarbeid med frivillige organisasjoner. Det må derfor sørges for at man i dette arbeidet legger gode og trygge rammer, tydelig avklarer aktørenes roller og utarbeider retningslinjer for et godt samarbeid der forutsigbarhet og gjensidig respekt er fremhevet.

Ved at en forenkler, samordner og systematiserer arbeidet rettet mot frivillige organisasjoner, kan kommunen tilrettelegge for mer robuste frivillige organisasjoner, noe som også kan føre til økt frivillig innsats. Basert på dagens status i Karmøy kommune, kommunens visjon og fokus på et bedre samarbeid/samhandling med frivillig sektor er det utformet fire overordnede mål:

1. Forenkle kommunikasjonen mellom frivilligheten og kommunen
2. Samordne og systematisere arbeidet rettet mot frivillige organisasjoner
3. Skape forutsigbarhet for kommune og frivillige organisasjoner
4. Legge til rette for økt frivillighet i kommunen

Under hvert mål er det foreslått konkrete tiltak der en forsøker å forenkle, samordne og systematisere arbeidet rettet mot frivillige organisasjoner. Som eksempel kan det trekkes fram at det undersøkes mulighet for opprettelse av Frivillighetsråd:

- Frivillighetsråd
 - Bidra til å koordinere samarbeidet mellom kommune og organisasjoner.
 - Bidra til å øke kunnskapen om frivillighet og organisasjoner i kommunen.
 - Sikre at organisasjoner høres og tas med i kommunale planer og beslutninger.
 - Stimulere til utvikling av nye frivillige tiltak og aktiviteter i kommunen.
 - Bidra til å utarbeide enkelt mandat for rådets arbeid.

Et frivillighetsråd kan være en løsning for å styrke samarbeidet mellom Karmøy kommune og frivilligheten. Dette kan være en form for samarbeidsorgan som kan opprettes på kommunalt nivå, og som består av representanter fra frivillige organisasjoner og kommunen. Formålet med Frivillighetsråd er å legge til rette for et samarbeid mellom frivillige organisasjoner og kommunen, og å sikre at frivillighetens perspektiver og interesser blir ivaretatt i kommunale beslutninger. Et Frivillighetsråd kan ha følgende oppgaver:

- Bidra til å koordinere samarbeidet mellom kommune og organisasjoner.
- Bidra til å øke kunnskapen om frivillighet og organisasjoner i kommunen.
- Sikre at organisasjoner høres og tas med i kommunale planer og beslutninger.
- Stimulere til utvikling av nye frivillige tiltak og aktiviteter i kommunen.
- Bidra til å utarbeide enkelt mandat for rådets arbeid.

For fullstendig oversikt over mål og tiltak henvises det til temaplanen.

Kommunedirektørens konklusjon

Karmøy har en aktiv og bred frivillig sektor som står bak en stor andel av fritidstilbudene for innbyggerne i kommunen. Organisasjonene bidrar til økt inkludering og forebygging av ensomhet, og forskning viser at de som er aktive i organisasjonslivet gjennomgående har bedre helse og uttrykker større tilfredshet med livet.

Kommunen ønsker å ta sin rolle som koordinator, støttespiller og samarbeidspartner på alvor og legge til rette for at frivilligheten i Karmøy kan vokse og videreutvikle seg. Med denne planen søker kommunen å bidra til en videreutvikling av samhandlingen med frivillig sektor, for å sammen møte morgendagens utfordringer.

Basert på et ønske om økt samhandling mellom Karmøy kommune og frivilligheten, og for å sammen skape et bærekraftig samfunn, anbefaler Kommunedirektøren kommunestyret å godkjenne foreliggende forslag til Temaplan For Frivillighet 2023-2026.

Vedlegg:

Temaplan for Frivillighet 2023-2026

Kartlegging av frivillige organisasjoner i Karmøy kommune 2021

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

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
063/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	13.06.2023
074/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	22.08.2023

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.

Hovedutvalg teknisk og miljø 13.06.2023:**Behandling:**

Forslag til vedtak i sak HTM 63/23 dispensasjon 3 boligtomter 21/14 Stava., foreslått av Trygve Hagland, Karmøylista
Saken utsettes for befarng.

Haglands utsettelsesforslag vedtatt med 5 stemmer mot 4 (Ap, KrF, Sp (Vikshåland), MDG).

HTM- 063/23 Vedtak:

Saken utsettes for befarng.

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
075/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	22.08.2023

Gnr. 3, bnr. 2 - vedtak i klagesak - bruksendring, ombygging av naust - Fiskebergvegen**Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:****Hovedutvalg teknisk og miljø 13.06.2023:****Behandling:**

Forslag til vedtak i sak HTM 64/23. bruksendring, ombygging av naust. 3/2 Fiskebergveien., foreslått av Trygve Hagland, Karmøylista
Saken utsettes for befarng.

Haglands utsettelsesforslag vedtatt med 5 stemmer mot 4 (Ap, Sp 2, MDG).

HTM- 064/23 Vedtak:

Saken utsettes for befarng.

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 11-6 samt kommuneplan pkt. 8.4.

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 forstår 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 kurant 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 kurant 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 dispenserer fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående 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 bøloloft 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 bøloloft 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 Statsforvalterene i Rogaland - dispensasjon -

fasadeendring/bruksendring naust

Ferdigattest for 3 av nausta 2004

Godkjent endringsteikning 2003

Løyve 2003

Godkjent teikning 2010

Løyve 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: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
059/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	13.06.2023
076/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	22.08.2023

Gnr. 3, bnr. 36 - vedtak i klagesak - To sammenhengende fritidsboliger - Vea 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.

Hovedutvalg teknisk og miljø 13.06.2023:

Behandling:

Forslag til vedtak i sak HTM. 59/23 To sammenhengende fritidsboliger. 3/36 Vea sjoarveg., foreslått av Trygve Hagland, Karmøylista

Saken utsettes for befarung.

Haglands utsettelsesforslag vedtatt med 7 stemmer mot 2 (Ap, MDG)

HTM- 059/23 Vedtak:

Saken utsettes for befarung.

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 fasadeopprikk 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 Solhåla 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 autentisitet. 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 - Veia 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
077/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	22.08.2023

Gnr.16, bnr. 52 - vedtak i klagesak - endring av bygg, utvidelse av speiderhus - Vestre Karmøyveg 375**Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:**

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 741/22.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Saksutredning**Saks- og faktaopplysninger**

I delegert sak nr. 741/22 ble det gitt avslag på søknad om tilbygg til forenings- og forsamlingslokale. Avslaget ble gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 11-6, vedrørende kommunedelplanens bestemmelse om utarbeidelse av reguleringsplan for eiendommen. Vedtaket ble påklaget av ansvarlig søker.

Klagen

Klagen kan oppsummeres i følgende hovedpunkter:

- Uklart hva som er bakgrunnen for plankravet.
- I forhold til forutsigbarhet er det større ulempe for naboene hvis området blir regulert til bolig.
- Når det gjelder medvirkning har kommunen anledning til å kreve utvidet nabovarsling.
- Feil at reguleringsplanen er opphevet.
- Behovet for parkering er ikke endret.
- Ikke relevant problemstilling at slokkevann ikke er redegjort for.

- Feil at det er nødvendig med nabosamtykke.
- Dispensasjon vil ikke være vesentlig i konflikt med plankravet, og fordelene er større enn ulempene.

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Statsforvalteren i Rogaland har uttalt følgende:

«En reguleringsplanprosess er et viktig verktøy for å sikre medvirkning fra berørte myndigheter,

grunneiere, interesserorganisasjoner og andre på et tidlig tidspunkt. Kommunedelplanen for Åkrahamn

ble vedtatt 13.05.2019, og det er svært uheldig om så konkrete bestemmelser som det er gitt i § 1-5-1

fravikes bare 4 år etter at planen ble vedtatt. Vi vil anbefale kommunen å forholde seg til de

bestemmelsene som er gjeldene i kommunedelplanen.»

Nabomerknader:

Eiere av 16/49 og 16/65 har følgende merknader:

«For det første vil en peke på at en ikke deler synspunktet om at dette ikke er en «større utbygging», slik det

tas opp i brevet. Selv om en ikke endrer bruken vil det være en betydelig endring av både areal som er bebyggt,

utforming og sannsynligvis også knyttet til brukens omfang (herunder antall personer som bruker bygget). Vi vil

også peke på at de foreslåtte endringene har betydelig negativ virkning på husene som ligger nær

Speiderhuset, særlig de eiendommene som ligger i rekken bak Speiderhuset vil kunne oppleve betydelig

dårligere utsikt. Dette mener vi vil være svært uheldig for området generelt og de berørte eiendommene

spesielt.

På bakgrunn av dette mener vi at det ikke kan være grunnlag for å gi dispensasjon for kravet om å utarbeide

reguleringsplan for det omsøkte tiltaket. Våre klienter vil be speideren om å foreta en ny vurdering av sitt

forslag, og redusere omfanget av ombyggingen og også foreta endringer som bedre ivaretar

interessene til

berørte naboeiendommer.»

Søkers tilsvaer til merknadene:

«Større utbygging

Vi mener fortsatt at tiltaket ikke er en «større utbygging», fordi:

- Tilbygget som er planlagt er lavere enn lovens hovedregel om 8 og 9 meters byggehøyde.
- Det er i gjeldende arealplan fastsatt byggegrense mot sjøen.
- Avstand til nabogrenser er mer enn 4 meter
- Utvidelsen er i tråd med dagens bruk og i tråd med gjeldene arealformål.
- Samlet bebyggelse etter utvidelsen er også betydelig mindre enn det som kan forventes på en tomt med gjeldende arealformål.

Vi har forståelse for at naboer kan oppfatte endringen som en «større utbygging», men i plan- og bygningsloven blir «større utbygging» vanligvis definert som utbygginger i størrelsesorden 800 m² +. Det står også i kommunedelplanens § 1.7, at kravom å utarbeide reguleringsplan på sentrumsformål først slår inn på tiltak som er over 1000 m².

På bakgrunn av dette mener vi at tilbygget ikke kan betraktes som en «større utbygging».

Utsikt

Vi har forståelse for at tiltaket vil ta utsikt fra naboene og at dette kan oppleves som en ulempe.

Samtidig har tomten i mange år vært regulert til bebyggelse. (Reguleringsplanen som tillater tjenesteyting er fra 1988).

Arealformålet i kommunedelplanen som gjelder i dag, åpner også for bolig/tjenesteyting. Dette er utvidet bruk sammenlignet med tidligere planer. Det vil si at det gjennom en reguleringsprosess vil kunne tillates boligbebyggelse som er vesentlig større enn det foreslåtte tilbygget. I tillegg vil en slik endring av bruk også kunne føre til annentrafikk enn det som er i dag.

Størrelse

I merknaden oppfordres det til å redusere tilbygget, slik at naboer i mindre grad blir berørt.

Vi har sett på alternative løsninger for å redusere ulempene for naboer og samtidig ivareta behovene for speideren, men kommet frem til at dette er den beste totalløsningen.

Bevilgede midler forutsetter at det tilrettelegges for minimum 150 m² lager. I tillegg har selve speidervirksomheten behov for mer plass. Ved å gå ned på størrelse vil speideren miste tilskudd på opp mot en million kroner, og dermed også miste det økonomiske grunnlaget for å gjennomføre tiltaket.»

Vurdering

Oppføring av tilbygg er søknadspliktig i medhold av pbl. § 20-1 første ledd bokstav a), jf. pbl. § 20-2. Omsøkt eiendom er omfattet av reguleringsplan nr. 255 – Sandane, godkjent 22.11.1988 – og er regulert til allmennyttig formål. I kommunedelplan for Åkrehamn – godkjent 13.05.2019 – er ikke reguleringsplan nr. 255 listet opp over reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde. Dette innebærer ikke at reguleringsplanen er formelt opphevet, men reguleringsplanen er vurdert til å være utdatert, og bestemmelsene gjelder ikke lenger. I kommunedelplanens bestemmelser § 1-5-1 andre ledd heter det følgende:

«Det skal utarbeides reguleringsplan i følgende områder som framgår av plankartet før det kan gis tillatelse til søknadspliktige tiltak etter pbl. §§ 20-1 og 20-2 (områdene framgår av illustrasjonskart i vedlegg 2)»

Omsøkt eiendom står oppført på listen over områder med plankrav i § 1-5-1 andre ledd med benevnelsen «Område B/TY15 (Åkra speidergruppes lokaler)». Eiendommen er videre vist på illustrasjonskartet i vedlegg 2 til kommunedelplanen:



Figur 2: Illustrasjonsskisse som viser hvilke områder det er krav om utarbeiding av reguleringsplan, jf. § 1-5. Områdene hvor det stilles krav til utarbeiding av reguleringsplan, er markert med tykk, svart linje. Eksempelvis er det plankrav for området langs Rådhusvegen (område SEN02).

Omsøkt tiltak er dermed avhengig av dispensasjon fra kommunedelplanens bestemmelse om plankrav.

I klagen er det vist til at bakgrunnen for plankravet er uklart, samt at dispensasjon ikke vil være vesentlig i konflikt med plankravet, og at fordelene er større enn ulempene.

I planbeskrivelsen til kommunedelplanen for Åkrehamn fremkommer det følgende situasjonsbeskrivelse for områder avsatt til tjenesteyting, jf. pkt. 5.4.1:

«Behovet for arealer til kommunal tjenesteyting og annen sosial infrastruktur ble i all hovedsak dekket igjennom kommuneplanen 2014 - 2023. Det har derfor ikke vært en prioritert oppgave å sikre nye arealer til denne typen formål i kommunedelplanarbeidet .

I planarbeidet har en derimot gjort vurderinger om arealbruken bør videreføres eller detaljeres fra kommuneplan til kommunedelplan.»

Videre i planbeskrivelsen, under pkt. 5.4.1, er det sagt følgende om omsøkt eiendom:

«Arealet med lokalene til Åkra speidergruppe (område B/TY 15) endres fra formål tjenesteyting i kommuneplanen til kombinert formål bolig/tjenesteyting i kommunedelplanen. Arealet vurderes som godt egnet til videreutvikling i retning av flere boliger og aktiviteter i et sentrumsnært område.

Tilhørende parkeringsplass og vegareal endres fra formål tjenesteyting til formål parkering (område o_P7) og veg

(område o_v17).»

Omsøkt eiendom er også nevnt i planbeskrivelsens pkt. 5.2 om boligbebyggelse, der det fremkommer følgende under overskriften planmessige grep:

«Arealer ved Åkrasanden (område B/TY14 og 15) og Tjøsvoll (område B/K03) vises som kombinasjonsformål bolig/tjenesteyting og bolig/kontor.»

Ut fra planbeskrivelsen fremkommer det således at omsøkt eiendom anses som et transformasjonsområde som er godt egnet for videreutvikling.

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 fra krav om reguleringsplan.

Det må først vurderes om hensyn bak bestemmelsen om plankrav blir vesentlig tilsidesatt dersom det gis dispensasjon.

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

Omsøkt tiltak er et tilbygg på 287 m², og omfatter, i henhold til søknaden, økt lagringsplass og utvidelse av selskapslokale. Tilbygget innebærer mer enn en dobling av bygningsmassen på eiendommen, noe som må regnes som en vesentlig endring. Samlet bygningsmasse vil bli vesentlig større enn omkringliggende boliger. Den gamle reguleringsplanen fastsetter en regulert utnyttelse på BYA=15%, og omsøkt BYA blir på 24% (ikke medregnet parkering). Omsøkt BYA representerer

dermed en vesentlig overskridelse av utnyttelsesgraden i den gamle planen. Bestemmelsene til den gamle reguleringsplanen gjelder imidlertid ikke lenger, og kommunedelplanen har heller ikke bestemmelser for blandet formål. Eiendommen er derfor uten bestemmelser som skal styre utbyggingen. Naboer har kommet med merknad til søknaden knyttet til blant annet størrelse og utsikt. Kommunen kan ikke se at utbyggingen er påregnelig for naboene, da det ikke er gjeldende planbestemmelser for eiendommen. Det er ikke kommunedelplanens hensikt at eiendommen skal bygges ut uten bestemmelser. En planprosess vil i større grad sikre medvirkning fra naboer og andre berørte enn i en dispensasjonssak. Kommunen vektlegger også at Statsforvalteren i Rogaland har frarådet dispensasjon.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering anser kommunen at hensyn bak plankravet blir vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon i saken.

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. 741/22 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 16, bnr. 52 - klage på vedtak

Avslag - Endring av bygg, utvidelse av speiderhus - gnr. 16 bnr. 52 - Vestre Karmøyveg 375

Situasjonsplan

Gnr. 16, bnr. 52 - Uttalelse fra Statsforvalteren - utvidelse speiderhus

Gnr. 16, bnr. 52 - Supplering av søknad

Søknad om dispensasjon

Gnr. 16, bnr. 52 - Vedrørende nabovarsel

Gnr. 16, bnr. 52 - Tilbakemelding på foreløpig svar

Gnr. 16, bnr. 52 - Endring av bygg, utvidelse av speiderhus - Vestre Karmøyveg 375

Tiltakshavers samtykke

Gjenpart nabovarsel

Kvittering for nabovarsel

Svar på merknad

Klage på nabovarsel - Albert Medhaug og Magne Vikra

Klage på nabovarsel - Albert Medhaug og Magne Vikra

Tegning - Fasade nord og øst

Tegning - Fasade sør og vest

3D-illustrasjoner

Tegning - Plan 1. etasje

Tegning - Plan U. etasje

Erklæring om ansvarsrett - PRO KVALA ARKITEKTER AS

Følgrebrev

Gjennomføringsplan

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

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
078/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	22.08.2023

Gnr. 120, bnr. 120 - vedtak i klagesak - riving bod og nybygg enebolig med forstøtningsmurer - Røyksundvegen**Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:**

Hovedutvalg teknisk og miljø tar klagen fra Statsforvalteren i Rogaland og nabo til følge.

I medhold av forvaltningsloven § 33 omgjøres vedtak om dispensasjon i HTM-sak nr. 34/23, og det gis avslag i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2, jf. § 11-6, herunder kommuneplanens bestemmelser pkt. 8.1.

Saksutredning**Saks- og faktaopplysninger**

I delegert sak nr. 26/23 ble det gitt avslag på søknad om riving av bod og oppføring av enebolig med forstøtningsmurer. Vedtaket ble påklaget av ansvarlig søker i brev datert 25.01.2023.

I HTM-sak nr. 26/23 ble saken utsatt for befaring.

På HTM-møte den 02.05.2023 ble befaring avholdt, og HTM fattet følgende vedtak om dispensasjon, sak nr. 34/23:

«HTM gir dispensasjon fra PBLs § 8-1 a slik at omsøkte bolig kan oppføres.

Bakgrunn for dispensasjonen.

Omsøkte sted er avsatt til boligområde i kommuneplanen

Aktuelle sted er allerede utbygd med flere boliger og naust innenfor 50 metersbeltet fra sjø.

Omsøkte bolig vil ikke endre stedets karakter vesentlig og friluftsliv og andre allmenne interesser berøres kun marginalt da det ikke er mulig å bevege seg videre langs sjøen. Det er ikke naturlig å gå tur på stedet.

Det skal ikke foretaes sprenging eller andre naturinngrep på stedet, kun en liten heving av terrenget for å sikre mot stormflo.

HTM kan ikke se at omsøkte bolig vil skille seg vesentlig fra andre boliger på stedet. Flere av boligene på stedet er av nyere dato og totalinntrykket vil bli bra.

HTM anser det som naturlig og fornuftig arealbruk med en bolig på dette stedet. Det ansees som uvesentlig hva bod i sin tid ble godkjent som, da den uansett skal rives om disp blir gitt.

Basert på ovenstående finner HTM ikke at hensynet bak bestemmelsen er vesentlig tilsidesatt og at fordelene er vesentlig større enn ulempene om dispensasjon gies.

Etter en samlet vurdering, ovenstående og befaring på stedet finner HTM at betingelsene for å gi dispensasjon etter PBLs § 19-2 er oppfylt.»

Vedtak om dispensasjon ble påklaget av Statsforvalteren i Rogaland i brev datert 24.05.2023. Nabo, gnr./bnr. 120/114 påklaget vedtaket i brev datert 19.05.2023.

Kommunen gav i brev datert 12.06.2023 utsatt iverksetting av vedtaket.

Klage fra Statsforvalteren i Rogaland

Statsforvalteren viser i klagen til sin tidligere uttalelse:

«Det eksisterende annekset er plassert 15 meter fra sjøen og den omsøkte eneboligen skal plasseres 4,2 meter fra sjøen. Det er videre ikke tale om et erstatningsbygg, da det er tale om å tilføre tomten noe nytt. Selv om et anneks har mistet sin «betydning» ved å bli fradelt en annen eiendom, gir ikke dette en rett til å bygge noe annet som en erstatning for annekset. Dersom

annekset ikke lengre har en verdi for eier, er det en mulighet å rive bygget.

Hele eiendommen ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjø. Her skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, jf. plan- og bygningsloven § 1-8. De hensyn som ligger til grunn for fastsetting av byggegrense mot sjø i kommuneplanen, og de hensyn som ligger til grunn for forbudet etter pbl § 1-8, vil etter vår vurdering i det vesentlige være sammenfallende.

Størrelsen på den omsøkte boligen er i tråd med de størrelsesbegrensningene som er gitt i kommuneplanen for tiltak som ikke krever utarbeiding av reguleringsplan. Vi vil imidlertid bemerke at kommunen har strenge retningslinjer for bygging i strandsonen hvor eiendommen er plassert 50-100 meter fra sjø, jf. kommuneplanens 1.2. Her er det gitt krav om at det utarbeides en detaljplan før tiltak på eiendommen kan finne sted. Dette taler for at kommunen ikke bør ha en mer lempelig praksis for bygging i strandsonen for eiendommer plassert mindre enn 50 meter fra sjø.

De vedlagte tegningene viser at det skal gjøres store inngrep i terrenget for å tilpasse den tiltenkte eneboligen. Det vil derfor medføre store inngrep i landskapet å bygge den omsøkte boligen.

Boligen vil være godt synlig fra sjøen grunnet sin utforming og størrelse. Boligen vil videre bidra til ytterligere nedbygging av landskapet i strandsonen.

Vi kan videre ikke se at det i kommunens oversendelse eller i søknaden er tatt stilling til stormflorisikoen for eiendommen og en eventuell bolig. Ettersom eiendommen ligger i et område som er utsatt for stormflo må dette undersøkes nærmere før kommunen kan innvilge en dispensasjonssøknad.»

Statsforvalteren har også vist til følgende i klagen:

- «I Statlige planretningslinjer for forvaltning av strandsonen langs sjøen, er Karmøy kommune i sone 2, det vil si innenfor et område der presset på arealene vurderes som stort. Her skal byggeforbudet i strandsonen praktiseres strengt, og ny utbygging skal unngås på arealer som har betydning for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.*

- Boligen vil utvilsomt føre til ytterligere privatisering enn dagens situasjon, noe som vil ha innvirkning på viktige hensyn som friluftsliv og allmennhetens ferdsel i området. Boligen vil være godt synlig fra sjøen grunnet sin utforming og størrelse. Landskapshensyn vil dermed også bli tilsidesatt.

- Eiendommen ble opprettet i 1990, og eventuelle forventninger om å etablere bolig her for

30+ år siden må vike for føringer i lov, retningslinjer og kommuneplan.

Avslutningsvis nevner vi at det er søkt om dispensasjon fra kommuneplan pkt. 8.1 a), men vedtatt dispensasjon fra pbl. § 8-1. Vi bemerker derfor at det må søkes om dispensasjon fra kommuneplanpkt. 8.1 a), og pbl. § 1-8 for ønsket tiltak, da byggegrense jf. pbl. § 1-8 ikke er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan.

Konklusjon

Statsforvalteren klager på Karmøy kommune sitt vedtak om å gi dispensasjon til oppføring av bolig på eiendom gnr./bnr. 120/120. Vedtaket er i strid med strandsoneinteressene som skal ivaretas gjennom plan- og bygningsloven § 1-8, og kommuneplanens § 8.1a. Vi ber derfor om at kommunens vedtak omgjøres.

Dersom vår klage ikke blir tatt til følge, ber vi om at saken blir sendt til Statsforvalteren i Rogaland for eventuell oppnevning og oversendelse til settestatsforvalter.»

Kommunens kommentar til klagen fra Statsforvalteren i Rogaland

Når det gjelder statsforvalterens kommentar til dispensasjonshjemmelen, kan ikke kommunen si seg enig i at det er nødvendig med dispensasjon fra pbl. § 1-8 i denne saken. I kommuneplanens bestemmelser pkt. 8.1 er det gitt en bestemmelse om at det ikke er tillatt å oppføre bolig mellom 0-50 m fra sjøen i områder som er avsatt til boligbebyggelse. Byggegrense mot sjø er dermed avklart i kommuneplanen for disse områdene, og det er dermed korrekt at søknaden er behandlet med dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser pkt. 8.1.

Klage fra nabo, gnr./bnr. 120/114

Klagen er unntatt offentlighet, og omhandler i hovedsak forhold som ikke berører byggesaken. Det som omhandler byggesaken i klagen kan oppsummeres med følgende hovedpunkt:

- Bygget vil framstå som malplassert og skjemmende i forhold til omgivelsene.
- Viktig å bevare naturmangfoldet i området.
- Avklaring av arealbruk i strandsonen skal skje gjennom planlegging og ikke enkeltvis

dispensasjoner.

- Vi reagerer på at HTM omtaler oppbyggingen av tomten som liten.
- Bygget skal oppføres 4 meter fra sjøen. Det vil si at utsikten vår over fjorden blir totalt sprengt av bygget.
- Nybygget vil få direkte innsyn på vår terrasse og hage.

Tilsvaret fra ansvarlig søker

«Statsforvalteren har anført at tiltaket krever dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8, i tillegg til dispensasjon fra kommuneplanens arealdel pkt 8.1 a), ettersom det ikke er fastsatt en «byggegrense» i kommuneplanens arealdel. Tiltakshaver er uenig i dette.

Karmøy kommunes kommuneplans arealdel 2014-2023 ble vedtatt etter at ny plan- og bygningslov trådte i kraft. Eiendommen 120/120 ligger i et område lagt ut til boligformål. Det er riktignok ikke inntegnet en byggegrense på plankartet til kommuneplanens arealdel, men det innebærer ikke at plan- og bygningsloven § 1-8 ikke er satt til side. Kommuneplanens arealdels plankart tolket i sammenheng med bestemmelsene, må forstås som at byggeforbudet etter § 1-8 er satt til side og erstattet med tekstlig beskrevne byggegrenser i bestemmelsene.

Vi bemerker at HTM var på befaring før vedtaket ble fattet, og at de med selvsyn har sett og erfart hvordan tiltaket vil påvirke eiendommen, naboeiendommen, bebyggelsen i området og landskapet for øvrig.

I motsetningsforhold til dette, er Statsforvalterens beskrivelse av ankepunktene mot tiltaket svært generelt beskrevet, og etterlater et inntrykk av at Statsforvalteren ikke har kjennskap til de lokale forholdene.

At tiltaket «vil utvilsomt føre til ytterligere privatisering enn dagens situasjon», slik Statsforvalteren skriver, fremstår som misvisende, all den tid eiendommen ligger i et område hvor allmennhetens ferdsels- og friluftsinnteresser har vært satt til side i mange tiår. Under har vi tatt inn historiske flyfoto som viser at strandsonen i området har vært nedbygd i stor grad siden 1960-tallet.



1964



2021

Som disse bildene viser, gjør hensynet til allmennhetens ferdsels- og friluftsinnteresser seg i praksis ikke gjeldende for 120/120. Særlig etter utbyggingen og privatiseringen av naboeiendommen i sør og nord. Det er mange områder for ferdsel, friluftsliv og rekreasjon i områdene langs strandkanten utenfor selve Røyksund. Men for denne eiendommen i Røyksund, som ligger inneklemt mellom eksisterende bebyggelse, gjør dette hensynet seg ikke gjeldende. Tiltakets påvirkning på landskapshensynet fremstår også som svært overdrevet. Som bildet under fra Googles gatevisning viser, er vestsiden av Røyksund på ingen måte et ubebygget område der landskapshensynet gjør seg gjeldende med tyngde.



Som man kan se består vestsiden av ulike bygningstyper fra ulike tidsepoker. Her finner man både moderne funkishus, eldre bryggehus, ombygde og moderniserte bryggehus og vanlig villabebyggelse. Mange av disse er plassert helt i strandkanten. Henvísningen til at statlige planretningslinjer plasser Karmøy kommune i sone 2, «det vil si innenfor et område der presset på arealene vurderes som stort» er også misvisende. Vi gjengir hele utdraget fra retningslinjene:

«Kysten i Agder og deler av kysten i Rogaland, Vestland, Møre og Romsdal og Trøndelag, anses som områder der presset på arealene er stort. Presset er ikke nødvendigvis stort i hele kommunen, men knytter seg til enkelte attraktive områder langs kysten.» (vår understreking)

Man kan med andre ord ikke generalisere for alle områdene langs kysten i Karmøy kommune, slik Statsforvalteren gjør i sin klage. De statlige planretningslinjene er på dette punktet generelle retningslinjer, uten den nødvendige tilpasning til de lokale enkelttilfellene. Heller ikke

kommuneplanens generelle bestemmelser, som for eksempel pkt. 8.1 a), er konkrete nok. Det vil finnes enkelteindommer i strandsonen i Karmøy kommune som det er fornuftig å tillate utbygging av.

En dispensasjon skal imidlertid vurderes konkret, ut fra det faktiske og rettslige rammer som gjelder for den enkelte eiendom som dispensasjonen omfatter. Kjernen i dispensasjonsbestemmelsen er derfor at man skal kunne gjøre unntak fra generelle regler, når de konkrete forhold tilsier det.

Det er akkurat en slik konkret vurdering HTM har gjort i denne saken, når de etter å ha vært på befaring har konkludert med at vilkårene for å gi dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen er oppfylt.

Vi mener at klagen ikke kan føre frem.

Smedsvig har motforestillinger til dispensasjonen, og da særlig bygningens utforming og plassering i forhold til bygningsmiljøet. Vi viser til merknadene til Statsforvalterens klage over.

For øvrig omhandler klagen i det vesentlig forhold av privatrettslig karakter, og øvrige historiske hendelser, som ikke er relevant for vurderingen av dispensasjonen etter plan- og bygningsloven § 19-2. Disse finner vi det ikke hensiktsmessig å kommentere nærmere.

Vi mener at klagen ikke kan føre frem.»

Vurdering

Riving av bod og oppføring av enebolig med forstøtningsmurer er søknadspliktig i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1 første ledd bokstav a) og e), jf. § 20-2. Eiendommen er uregulert og ligger i et område som er avsatt til bolig i kommuneplanen. I boligområder i kommuneplanen gjelder følgende bestemmelse, pkt. 8.1 a):

«Bebyggelse med tilhørende innhegning kan ikke oppføres nærmere sjø enn 50 meter. Areal for nye boligtomter kan ikke fradeles nærmere enn 50 meter fra sjø.»

Kommunalsjef teknisk er i stor grad enig i Statsforvalteren i Rogalands vurdering i klagen. Det vises til dispensasjonsvurderingen i tidligere saksframlegg:

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

bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov.» Det følger videre av pbl. §19-2 at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensyn i lovens formålsbestemmelse, eller regionale eller nasjonale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene være klart større enn

ulempene.

Det må først vurderes om hensyn bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.

Hensyn bak bestemmelsen i kommuneplan pkt. 8.1 a) tilsvarer i all hovedsak begrunnelsen bak byggeforbud i strandsonen. Det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre

allmenne interesser. Bestemmelsen er utformet med tanke på å verne de frilufts- og

naturverninteressene som gjør seg gjeldende i disse områdene. Dette innebærer å ivareta

landskapet, minimere inngrep, beholde allmennhetens ferdselsmuligheter, ivareta muligheten for fremtidige generasjoner å oppleve en naturlig og åpen strandsoner, minimere privatiseringen og nedbyggingen av strandsonen og ivareta visuelle og landskapsmessige kvaliteter.

Omsøkt nybygg vil endre eiendommens karakter fullstendig, da boligen beslaglegger en mye større del av eiendommen enn eksisterende bod, samt at boligen vil ligge nærmere sjøen. Boligen er plassert kun 4 m fra sjøen, og vil utvilsomt føre til mer privatisering enn dagens situasjon, noe som vil ha innvirkning på viktige hensyn som friluftsliv og allmennhetens ferdsel i området. Omsøkt tiltak medfører også store inngrep i terrenget for å tilpasse boligen, og boligen vil være godt synlig fra sjøen grunnet sin utforming og størrelse. Landskapshensyn vil dermed også bli tilsidesatt.

Kommuneplanen har gjort det ganske klart ut fra ordlyden at ny bebyggelse ikke skal oppføres nærmere sjøenn 50 m, jf. pkt. 8.1 a). Dette kan virke unaturlig med tanke på at området er avsatt til boligbebyggelse, men kommuneplan er ikke tilstrekkelig detaljert til at bolig på denne eiendommen har vært tiltenkt. Dette begrunnes med nettopp pkt. 8.1 a) og videre at man for eiendommer beliggende mellom 50-100 m krever detaljregulering. En naturlig forståelse av dette er at man skal være desto mer streng for de eiendommer som ligger 0-50 m fra sjøen, slik Statsforvalteren også påpeker.

Kommunen viser videre til at i «de statlige planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen» er Karmøy karakterisert som et område der presset på arealene er stort

(sone 2). I retningslinjene går det frem at byggeforbudet som hovedregel skal praktiseres strengt og dispensasjoner unngås i slike områder.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering anses hensyn bak bestemmelsen å bli vesentlig tilsidesatt, jf. pbl. § 19-2.»

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

På bakgrunn av ovennevnte vurdering anbefaler kommunalsjef teknisk at klagen fra Statsforvalteren i Rogaland og klagen fra nabo tas til følge, og at vedtak i HTM-sak nr. 34/23 omgjøres, samt at det i medhold av pbl. § 19-2, jf. § 11-6 gis avslag på søknad om dispensasjon.

Dersom hovedutvalg teknisk og miljø likevel ønsker å opprettholde sitt vedtak om dispensasjon så må det fattes vedtak med følgende ordlyd:

«Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak om dispensasjon i HTM-sak nr. 34/23.

Saken sendes Statsforvalteren i Rogaland for videre oversendelse til settestatsforvalter for klagebehandling.»

Vedlegg:

Gnr. 120, bnr. 120 - Klage fra Statsforvalteren i Rogaland på politisk vedtak

Gnr. 120, bnr. 120 - Klage på byggesøknad _ sladdet

Gnr. 120, bnr. 120 - Merknader til klage

Gnr. 120, bnr. 120 - vedtak i klagesak - Riving bod og nybygg enebolig med forstøtningsmurer - Røyksundvegen

Klage på avslag på søknad om dispensasjon

Avslag - Riving bod og nybygg enebolig med forstøtningsmurer - gnr. 120 bnr. 120 - Røyksundvegen
Situasjonsplan

Gnr. 120, bnr. 120 - Supplering av søknad

Tolkning av rekkefølgekrav for utbygging i Røyksund vest

Avstandserklæring forstøtningsmur

Kommentar til varsel om avslag

Svar på nabomerknad

Gnr. 120, bnr. 120 - Uttalelse fra Statsforvalteren i Rogaland

Gnr. 120, bnr. 120 - Uttalelse fra Rogaland fylkeskommune
Gnr. 120, bnr. 120 - Røyksundvegen - Søknad om riving anneks og nybygg enebolig med
forstøtningsmur
Avstandserklæring fra gnr/bnr 120/28
Dispensasjonssøknad - nærhet sjø
Nabovarsel
Nabovarsel
Kvittring for nabovarsel
Kvittring for nabovarsel
Arealberegning
Bilde av anneks.
Tegning perspektiv
Tegning Fasader
Plantegning
Tegning Perspektiv med nabobebyggelse
Tegning Snitt
Terrengprofil SV og NV
Terrengprofil SØ og NØ
Erklæring om ansvarsrett -PRO-PRO Garvik Prosjekt AS.
Erklæring borehull - vann_veg_snu plass
Erklæring borehull - vann_veg_snu plass
Erklæring om rivning fra banken
Bilde av anneks
Gjennomføringsplan



Saksbehandler: Jarle Stunes

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
079/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	22.08.2023

Plan 2123 - klagesak - Ny brannstasjon Veakrossen - detaljregulering

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Hovedutvalg teknisk og miljø viser til klage fra Line Seglem-Vedeler datert 06.06.23, på godkjenning av detaljregulering for Ny brannstasjon, Veakrossen, plan 2123. Klagen fremmes på vegne av Kristian Tvihaug.
2. Hovedutvalg teknisk og miljø viser til kommunalsjef teknisk sin saksforberedelse og finner at klagen ikke inneholder momenter som gir grunn for å ta klagen til følge.
3. Saken oversendes Statsforvalteren, jf. plan- og bygningslovens § 1-9.

Saksutredning

Utredning:

Kommunestyret vedtok i møte 24.04.23, sak 39/23, detaljregulering for Ny brannstasjon Veakrossen - Plan 2123. Etter kunngjøring av planvedtaket er det kommet inn klage på vedtaket fra Lise Seglem-Vedeler, Haver Advokatfirma, på vegne av Kristian Tvihaug.

Klagen er mottatt innenfor klagefristen.

Klagerens forhold til planen:

Kristian Tvihaug er eier av gnr. 6, bnr. 14. Denne eiendommen er den vesentlige delen av tomte for den framtidige brannstasjonen. Den nordre del av eiendommen består av myr og er i godkjent reguleringsplan vist til naturvernområde.

Forhold ved planen som påklages:

- Tvihaug ønsker i utgangspunktet ikke en brannstasjon på sin eiendom.
- Han anfører at det uansett ikke er tilstrekkelig grunnlag for å regulere deler av eiendommen til naturvernområde.
- Tvihaugs eiendom er i sin helhet disponert til utbygging i gjeldende kommuneplan.

Kommunen har ikke foretatt noen ny konsekvensutredning som begrunner at man fraviker overordnet plan.

- Kommunen har tvert imot vurdert at planen ikke utløser behov for ny konsekvensutredning, og med dette foreligger det heller ikke grunnlag for å vurdere behovet for regulering til naturvernformål.
- Oppsummert er ikke plansaken tilstrekkelig utredet. Jf. Forvaltningslovens § 17. Det foreligger heller ikke en tilstrekkelig begrunnelse for at deler av området er regulert til naturvern.
- Ber om at kommunen opphever planvedtaket, subsidiært at området regulert til naturvern reduseres eller tas ut av planen.

Lovens bestemmelser

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-12, jf. § 1-9 kan kommunestyrets endelige vedtak om reguleringsplan påklages. Etter delegert myndighet fra Kommunal- og distriktsdepartementet, er Statsforvalteren rette klageinstans for planvedtak.

Klage på reguleringsvedtak skal etter Karmøys delegeringsreglement forelegges Hovedutvalg teknisk og miljø. Hvis utvalget finner grunn til å ta klagen til følge, legges saken frem for kommunestyret med forslag til endring av vedtaket. Hvis ikke utvalget finner grunn til å ta klagen til følge, gir utvalget uttalelse og sender saken til statsforvalteren.

Vurdering:

Godkjent kommuneplan viser et større område til utbyggingsformål enn det som framgår av godkjent reguleringsplan. Det er en normal prosess for avklaring av arealbruk at rammene avklares gjennom overordnet plan, mens detaljene blir avklart gjennom reguleringsplan. Dette har også skjedd i dette tilfellet der ny kunnskap om naturforholdene i området har medført at det ikke er forenlig med denne kunnskapen at hele arealet vist i kommuneplanen, blir disponert til utbyggingsformål.

Deler av den aktuelle tomte for brannstasjon inngår i «Veamyrene», en lokalitet med kystlynghei som i juli 2015, på oppdrag fra fylkesmannen i Rogaland, ble undersøkt og klassifisert som viktig (B-verdi). Kystlynghei er en utvalgt naturtype. Utvalgte naturtyper skal tas særlig hensyn til slik at forringelse av utbredelse og forekomstens økologiske tilstand unngås, jf. nml. § 53.

Deler av planområdet består av myr. Nedbygging og omdisponering av myrområder som inneholder store lagre av karbon, gir økte klimagassutslipp og reduserer framtidig opptak av karbon på arealet. I tillegg er myr viktig for biologisk mangfold, og myr er en naturlig fordrøyning av overvann, noe som hindrer flom.

På denne bakgrunn vurderte fylkesmannen i Rogaland i 2020 at planen måtte konsekvensutredes etter kapittel 5 i forskrift om konsekvensutredninger.

I utgangspunktet skal planer med vesentlige virkninger for miljø og samfunn konsekvensutredes. Forskriften inneholder bestemmelser om hvilke planer som alltid skal konsekvensutredes. I tillegg har forskriften et vedlegg II som beskriver tiltak som skal vurderes nærmere.

Den aktuelle tomte til brannstasjon omfattes av pkt. 11j i vedlegg II. Dette omfatter næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål. Kommunen som planmyndighet fant, etter nærmere vurdering, at utbygging av brannstasjonen ikke ble omfattet av forskriften. En så derfor ikke grunnlag for å gjennomføre en konsekvensutredning etter bestemmelsene i forskriften. Dette har statsforvalteren akseptert gjennom å kunne anbefale at reguleringsplanen blir godkjent.

Det er dokumenterte naturverdier knyttet til myrområdet. Kommunens konklusjon var at disse verdiene kunne ivaretas gjennom plan- og bygningsloven, og regulering av området til naturvernområde uten gjennomført konsekvensutredning.

Klager anfører at en konsekvensutredning ville gi grunnlag for å utvide arealet for utbyggingsformål. Kommunsjef teknisk er derimot av den oppfatning at naturverdiene knyttet til myrområdet er godt dokumentert, og at en konsekvensutredning ikke ville ha endret på den arealdisponeringen som framgår av godkjent reguleringsplan. I mange tilfeller ser en at gjennomført konsekvensutredning bare er med på å styrke og underbygge de registreringer som allerede er gjennomført.

Oppsummert er det kommunsjef teknisk sin oppfatning at grunnlaget for reguleringsvedtaket er godt dokumentert, og at forvaltningslovens krav i § 17 til opplysning av saken før vedtak, er oppfylt.

Tvihaug sier innledningsvis i klagen at han i utgangspunktet ikke ønsker en brannstasjon på sin eiendom. Kommunsjef teknisk tar dette til etterretning, men konstaterer at kommunestyret som øverste arealplanmyndighet gjennom å vedta kommuneplan og reguleringsplan har funnet at det er andre hensyn enn grunneiers ønske som må tillegges større vekt. Dersom planen skal realiseres, blir den videre prosess grunnnervent enten gjennom frivillig avtale eller andre tiltak knyttet til offentlig erverv av hele eller deler av eiendommen.

Konklusjon:

Klagens primære innhold er at en gjennomført konsekvensutredning ville ha medført at større deler av Kvihaugs eiendom gnr. 6, bnr. 14 kunne ha blitt disponert til utbyggingsområde. Kommunsjef teknisk har i gjennomgangen over vurdert mulighetene for at en konsekvensutredning hadde gitt et slikt resultat. Konklusjonen er at det er dokumenterte naturverdier i området som tilsier at en konsekvensutredning ikke ville rokket ved den arealbruken som framgår av godkjent reguleringsplan. Kommunsjef teknisk anbefaler på dette grunnlaget at klagen ikke tas til følge.

Vedlegg:

Vedlegg:

Klage på planvedtak - plan 2123 - ny brannstasjon, Veakrossen

Kartvedlegg

Uttalelse fra Fylkesmannen i Rogaland 09.06.2020

veamyrene-naturbase-pdf



Saksbehandler: Bergitte Hatteland Flatebø

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
080/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	22.08.2023

Plan 2023003 - plansak for offentlig ettersyn - Avløpsspumpehus Tjøsvollvatnet - detaljregulering

Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1. gangsbehandling at forslag til detaljreguleringsplan 2023003 for Avløpsspumpehus Tjøsvollvatnet, datert 22.08.2023, legges ut til offentlig ettersyn. Berørte grunneiere varsles, jf. plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.

Sammendrag

Planområdet ligger på Sævland, mellom Fylkesveg 547 (Vestre Karmøy veg) i nord og Tjøsvollvatnet i sør.



Figur 1: Lokalisering av planområdet

Hovedhensikten med planforslaget er å sikre areal til oppføring av avløpspumpehus med adkomst, samt omlegging av ledningstrase utenom Tjøsvollvatnet naturreservat.

Videre er hensikten å tilrettelegge for oppgradering av busslomme med adkomst via fortau for å tilpasse kollektivanlegget til gjeldende krav. I denne sammenheng tilrettelegges det for tilkomst til bolig på gnr 12 bnr 126 via kommunal veg i stedet for dagens direkte adkomst ut i fylkesvegen.

Bakgrunn for saken

Faktaopplysninger og eiendomsforhold

Karmøy kommune ved sektor areal- og byggesak har på vegne av sektor VAR har utarbeidet forslag til kommunal detaljregulering for plan 2023003 – Avløpspumpehus Tjøsvollvatnet.

Hovedhensikten med planforslaget er å sikre areal til oppføring av avløpspumpehus med adkomst, samt omlegging av ledningstrase utenom Tjøsvollvatnet naturreservat. Eksisterende ledning som i dag ligger ved/i Tjøsvollsvannet er gammel og skal utgå til fordel for ny ledning som er en del av en større plan om å føre spillvann til kloakkrenseanlegg som er under oppføring på Årætt. Denne pumpestasjonen vil pumpe spillvann fra Sevland og Heiå over høydebekket før/ved Sevland bro der selvfølgelig vil føre spillvann videre til ny planlagt pumpestasjon i Tjøsvollvegen 7 og opp til renseanlegget på Årætt.

Planforslaget omfatter et areal på ca. 3,9 daa.

Planområdet omfatter eiendommene gnr. 12, bnr. 173, 223, 242, 247, 266, 335, 488, 498, 499 som er i privat eie og gnr. 12, bnr. 113, 114, 265, 282 som er i kommunalt eie. Eiendom 12/265 eier kommunen kun 2/3 deler av.

Forhold til kommuneplan

Planområdet er i kommuneplan avsatt til nåværende LNFR og bolig. Planforslaget vurderes til å være i tråd med kommuneplan ettersom det konkretiserer bruken for formålene i henhold til dagnes situasjon og den mer detaljerte bruken som er avsatt i gjeldende reguleringsplaner.

Forhold til gjeldende reguleringsplaner

Per i dag er det 3 ulike reguleringsplaner som gjelder innenfor planavgrensningen.

Plan 277 G/S Tjøsvoll bru – Haringstad, vedtatt 18.03.1997, i hovedsak avsatt til samferdselsanlegg.

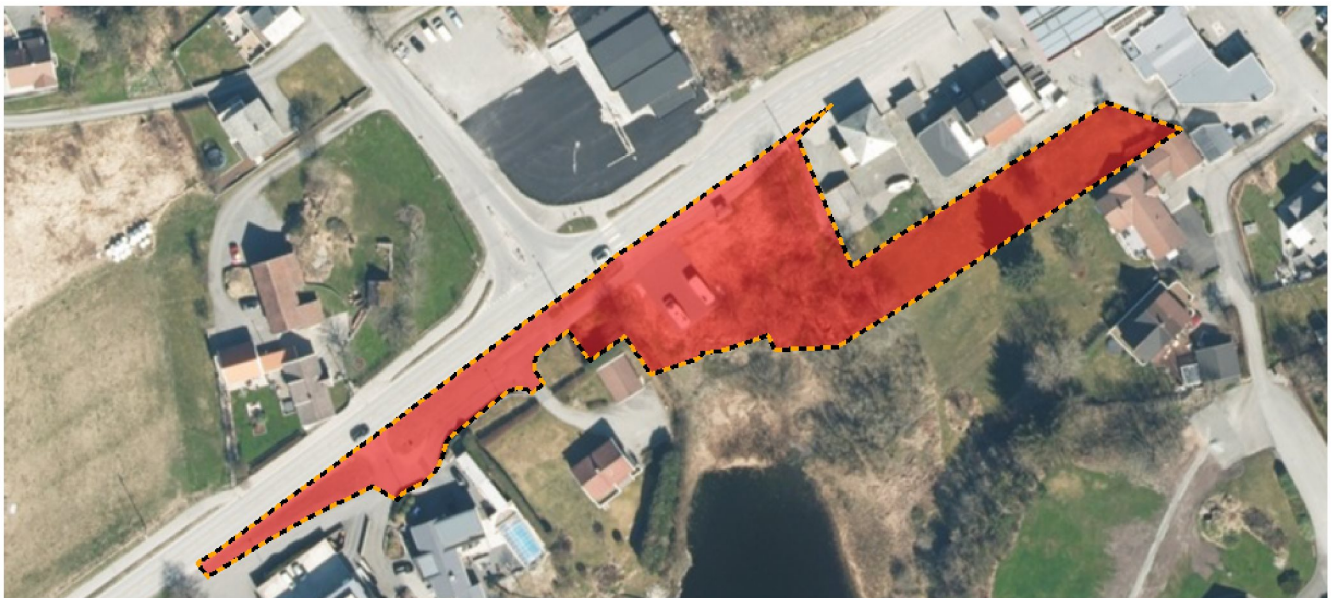
Plan 2011 Ledningstrase Sæveland, vedtatt 14.06.2005, tilrettelegger for VA-anlegg og ledningstrase.

Plan 2022 Vannliljen amfi gnr 12 bnr 223, vedtatt 06.05.2008, regulerer leilighetsbygg med tilhørende anlegg, friluftsområde og avkjørsel fra fylkesveg.

Planforslaget erstatter deler av planene. I plan 277 er det i hovedsak busstopp som omfattes og utvides. I plan 2022 reguleres kryss til fylkesvegen iht. dagnes situasjon, samtidig som adkomstveg justeres og tillegges fortau som erstatning for gang-sykkelveg. I plan 2011 flyttes plassering av avløpspumpehus og areal for ledningstrase justeres.

Eksisterende forhold

Planområdet er hovedsakelig flatt og store deler av det ligger langs Fv 547 mot nord og i grensen til Tjøsvollvatnet naturreservat og ubebygd areal mot sør.



Figur 2: Planavgrensningen over flyfoto

Kryss til fylkesvegen er etablert i den vestligste delen av planområdet og det er opparbeid fellesveg østover som går over i gang-sykkelveg til etablert busslomme og busskur. Bolig på gnr 12 bnr 126,

beliggende rett øst for busslommen, har direkte avkjørsel ut i fylkesvegen.

Avløpsspumpehus er ikke etablert innenfor planområdet per i dag, kun regulert i gjeldende plan. Eksisterende avløps- og overvannsledning som går innenfor deler av planområdet ligger ved/i Tjøsvollsvannet og er gammel.

Det foreligger ingen kjente kulturminneregistreringer innenfor planområdet.

Planforslaget

Samferdselsanlegg, kollektivanlegg og avløpsspumpehus

Kryss til fylkesvegen er regulert iht. dagens opparbeide situasjon. Regulert offentlig veg o_KV1 sikrer adkomst til private eiendommer og pumpehuset som skal etableres innenfor o_VA1. I område avsatt til avløpsspumpestasjon er det lagt opp til utnyttelsesgrad på 70 % og maks mønehøyde på 6 meter.

Før igangsettelsestillatelse kan gis for området o_VA1 skal kjøreveg o_KV1 være ferdig opparbeidet i tråd med plankartet.

Regulert busslomme er utvidet i forhold til dagens situasjon og vil ved evt. etablering gå ut over dagens avkjørsel til gnr./bnr. 12/126. Det er lagt til rette for at framtidig adkomst til gnr./bnr. 12/126 kan skje via o_KV1. For å ikke låse plassering av framtidig avkjørsel er det lagt til rette for at adkomst kan skje et sted via område avsatt til SAA2 (kombinert naturområde og veg). Ny avkjørsel til gnr./bnr. 12/126 vil ikke bli opparbeidet i forbindelse med kommunens etablering av ny avløpsspumpestasjon med adkomst.

Planen legger til rette for fortau o_FO1 som adkomst til busstopp og gangfelt. Fortau vil ikke bli opparbeidet i forbindelse med etablering av avløpsspumpehus, men vil være del av ein evt. framtidig utvielse av busstopp. Den mindre trafikerte adkomstvegen vil fungere som adkomst til dagens busstopp og gangfelt.

Ledningstrase, naturområde, hensynssone og faresone

Ledning som ligger langs kanten av Tjøsvollvatnet vil flyttes til å ligge langs veg og videre i avsatt trase SAA1 via naturområde.

Naturområde skal sikres mot naturreservatet og framstå som grønt. Vegetasjonen i området skal i størst mulig grad skånes.

Område SAA1 er kombinert område for Vann og avløpsledning/boligbebyggelse. Både for SAA1 og hensynssonen H180 som er lagt over naturområde gjelder følgende: Det er ikke tillatt å føre opp bygninger eller andre anlegg innenfor område, dette gjelder også påfylling av masser. Unntatt fra bestemmelsene er bygg eller konstruksjoner knyttet til vann- og avløpsledningene. Sprengningsarbeid er ikke tillatt. Innenfor området skal det søkes særskilt VAR-avdelingen om bygging og graving. Det må utvises stor forsiktighet ovenfor vann- og avløpsledningene ved grave- og sprengningsarbeid innenfor formålet.

Det er avsatt faresone mot flom fra Tjøsvollvatnet.

Konsekvensutredning

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

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

Planprosess og innkomne merknader

Varsel om igangsetting av reguleringsarbeid er gjort i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 12-8. Frist for merknader var 18.06.2023.

Følgende uttalelser er kommet til oppstart av planarbeidet:

A: Offentlige myndigheter

1. Rogaland fylkeskommune, plan-, miljø og samfunn 22.06.23
2. Norges vassdrags- og energidirektorat 14.06.23
3. Statsforvalteren i Rogaland 26.05.23
4. Statens vegvesen 16.06.23

B: Private og organisasjoner

1. Aud Judith Tønnesen 25.05.23
2. Hein Olsen 13.06.23

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

Vurdering

Barn og unge, folkehelse, nærmiljø og friluftsliv

Planforslaget vil vere med på å fremme tilgjengeligheten for barn og unge ved å tilrettelegge for justering av busslomme i tråd med eksisterende geometrikrav og bedre trafiksikkerhet. Det reguleres fortau som adkomst til busstopp og eksisterende gangfelt.

Planområdet sikrer et naturområde mot naturreservatet Tjøsvollvatnet, som kan være med på og sikre en bedre opplevingsverdi i det konkrete området.

Universell utforming

Prinsipper om universell utforming skal inngå i planlegging av bebyggelse og anlegg. Det vil si at offentlig veg, fortau og tilkomst i så stor utstrekning som mulig blir utformet slik at de kan brukes av alle mennesker på like vilkår. Det skal legges til rette for oversiktlig, trafiksikker og lett orienterbar framkommelighet for gående.

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 saksframlegget hvordan disse prinsippene er vurderte og vektlagt.

Planen grenser til Tjøsvollvatnet naturreservat, som er vernet gjennom egen forskrift. Arealet for pumpehus er svært nær vernegrensen. I dette området er det i mange tiår blitt dumpet masser og hageavfall. Vegetasjonen domineres av fremmede arter, samt vanlige norske arter. Det er ikke registrert eller funnet på befaring noen rødlistede arter. Selv om området på eiendommer 12/266 og 12/265 domineres av fremmede arter er det en viktig buffersone mot vannet. Det er opplyst at pumpehuset skal ha tett tank, hvor septikk vil samles opp hvis det blir driftsstans på pumpen, for eksempel på grunn av strømbrydd. Skulle denne tette tanken mot formodning bli full vil kloakk renne ut i terreng og til reservatet. Dette vil trolig skje svært sjelden/aldri.

Dagens spillvannsledning ligger i Tjøsvollvatnet og er i dårlig forfatning. Det er mistanke om at den lekker til omgivelsene. En ny ledning, hvor spillvann og overvann er separert, samt at traseen flyttes bort fra reservatet, er svært gledelig og viktig for naturmangfoldet og for reservatet. Tjøsvollvatnet har moderat økologisk tilstand i vann-nett.no. Arbeidet med å skifte dagens ledningsnett er derfor en del av kommunens arbeid for å oppnå god miljøtilstand.

Karmøy kommune har god kunnskap om Tjøsvollvatnet naturreservat. Forvaltningsplan for reservatet er under utarbeiding. Kunnskapsgrunnlaget j.fr naturmangfoldloven § 8 ansees som godt. § 9 om føre-var-prinsippet kommer derfor ikke til anvendelse. Tjøsvollvatnet som økosystem er svært påvirket av for mye næringstilførsel fra både landbruk og kloakk. Dette arbeides det nå med å begrense. Sepsjon av spillvann og overvann, nye ledninger, samt påkobling til offentlig nett fra private utslipp er arbeid som pågår og som vil være bra for naturmangfoldet i vatnet. Tiltaket vil således forbedre forholdene i vatnet. Tiltaket kan også føre til negative konsekvenser, spesielt i anleggsfasen. Det er derfor viktig å lage reguleringsplanbestemmelser som ivaretar naturmangfoldet. Dette vurderes til å være rimelig ut fra tiltakets størrelse sett i lys av naturmangfoldloven §§ 11 og 12 om miljømessige metoder, og at tiltakshaver skal bekoste tiltak for å unngå skade.

Av hensyn til naturmangfoldloven §§ 11 og 12 er følgende bestemmelser innarbeidet i planforslaget:

Krav om dokumentasjon og planer

2.2 Ved søknad om igangsettelsestillatelse for tiltak innenfor planen, skal det dokumenteres tiltak for å hindre spredning av fremmede arter.

Fellesbestemmelser

3.5 Før flytting av løsmasser ut eller inn av området skal massene undersøkes for fremmede organismer (jf. Forskrift om fremmede organismer § 24). Ved funn skal det utarbeides en tiltaksplan godkjent av kommunen, og videre arbeid innenfor planområdet utføres i tråd med tiltaksplanen.

3.6 Bygge- og anleggsarbeid skal ikke foregå i tidsrommet 1. april til 30. juli.

3.7 Under grave- og anleggsarbeid skal det utøves forsiktighet i nærheten av naturreservatet. Anleggsområdet skal sikres slik at avrenning og partikler fra gravearbeidet, samt eventuelle forurensninger fra lekkasjer og søl, ikke kan renne ut i naturreservatet.

Naturområde

4.3.1.3 Det tillates skjøtsel av skog og vegetasjon etter skjøtselsplan, primært for å ivareta naturpreget. Forsiktig hogst og fornying av busk- og trebestand er tillatt. Det må tas hensyn til naturreservatet ved skjøtsel og det skal tas vare på vegetasjonen sin økologiske funksjon ved vedlikehold. Eventuelt uttak av vegetasjon må skje utenom hekketid (ikke mellom 1.april-30.juli).

Beredskap

Det er flere punkter som er avdekket med gul farge i ROS-analysen og hvor en bør vurdere avbøtende tiltak og/eller tiltak er sikret i planbestemmelsene der det er vurdert nødvendig. Det er ingen punkt med rødt – uakseptabel risiko og hvor man må iverksette tiltak. Det vises til den vedlagte ROS-analysen.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

I forbindelse med gjennomføringen av planen skal kommunen opparbeide offentlig veganlegg og teknisk infrastruktur. For å gjennomføre tiltakene er kommunen avhengig av å få hånd om/inngå avtaler for de deler av arealene som ikke er i kommunalt eie. Ferdig opparbeidet og godkjente samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal driftes og vedlikeholdes av kommunen. Planen inneholder ellers ikke tiltak som vil belaste kommunes økonomi.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

På bakgrunn av det som er sagt over, vil kommunalsjef teknisk anbefale at hovedutvalg teknisk og miljø ved 1.gangsbehandling vedtar at forslag til reguleringsplan, datert 22.08.23, legges ut til offentlig ettersyn.

1.

Vedlegg:

Planbestemmelser

Oversiktskart

Plankart_R2023003-htm1

Planbeskrivelse

Notat_overvasshandtering_2023003

ROS_2023003

Notat_laumasseskred

Skisse til teknisk plan for VA-anlegg

Merknadsvurdering

Uttale fra naturforvalter

Uttalelse fra Rogaland fylkeskommune - plan 2023003 - avløpspumpehus - Tjøsvollvatnet

Uttalelse fra Statens vegvesen - plan-ID: 2023003 - Detaljreguleringsplan for avlaupspumpehus, Tjøsvollvatnet.

Merknader frå NVE - plan 2023003 - Avlauspumpehus, Tjøsvollvatnet
Merknader fra Hein Olsen - 2023003 - Avlauspumpehus, Tjøsvollvatnet
Uttalelse fra Statsforvalteren i Rogaland

**Saksbehandler:** Govert Edvar Grindhaug**Kommunedirektør/rådmann:** Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
081/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	22.08.2023

Plan 2142 - plansak for offentlig ettersyn - Rundhagen - detaljregulering

Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

Alternativ 2:

Planforslaget sendes tilbake til forslagsstiller for utarbeidelse av et nytt revidert planforslag. Det legges føringer for bevaring av sjøhuset på gnr. 2 bnr. 328 i reguleringsplanen, samtidig som det åpnes for tilpasninger som er nødvendige for at bygningen skal kunne brukes som fritidsbolig. Hoveduttrykket til sjøhuset skal bevares.

Bakgrunn for saken

Ocean Eiendom AS har på vegne av Dag Josef Nilsen utarbeidet forslag til privat detaljregulering for plan 2142 Rundhagen. Formålet med planen er å legge til rette for etablering av 5 fritidsboliger innenfor planområdet.

Planområdet ligger sør for Salvøybrua på Vea, se vedlagt oversiktskart. Det har et areal på 1,3 daa, og omfatter i hovedsak eiendommene gnr. 2 bnr. 61, 70, 308 og 328 som man kan se på figur 1. Innenfor planområdet ligger to nyere naust og et gammelt sjøhus som er en del av et større kulturmiljø langs sjøen. Planområdet er omgitt av et forholdsvis godt bevart kulturlandskap med kystlynghei og knauser som er karakteristisk for vestsiden av Vea.

I saken har det vært uenighet om planforslaget skal innebære vern av et gammelt sjøhus som ligger innenfor planområdet på bnr. 328. Det har fra starten av blitt lagt frem for forslagsstiller at administrasjonen vil være negativ til rivning av sjøhuset som er identifisert som verneverdig.

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



Figur 1: Planens avgrensning vist med sort strek. Eiendomsgrenser i rødt. .

Forhold til overordnede planer

I kommuneplanens arealdel er området avsatt til naust og småbåthavn, planforslaget er derfor i strid med overordnet plan. Det har derimot blitt åpnet for å bygge fritidsboliger i naustformål i naboplanen 2101 Steinarsjøen som ble vedtatt den 12.11.2018.

Forhold til gjeldende reguleringsplan

Området er regulert til industri i plan 214 – Skuteberg, vedtatt 24.06.1981. Planforslaget legger opp til å erstatte deler av denne reguleringsplanen.

Eksisterende forhold

Som man kan se på figur 1, så ligger det 3 eksisterende bygg innenfor planområdet. På gnr. 2 bnr. 61 og 308 ligger det hvert sitt naust, hvor nauset på bnr. 308 har midlertidig brukstillatelse til fritidsbebyggelse. Det tredje bygget ligger i søndre del av planområdet på gnr. 2, bnr. 328. Dette er et gammelt verneverdig sjøhus fra starten av 1900-tallet som er godkjent til industri. Bnr. 70, som er tomten helt mot nord, er ubebygd.

Planområdet ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjø, og i aktsomhetssone for stormflo.

Sakshistorikk

I forbindelse med en tidligere byggesak på gnr. 2 bnr. 328 var kommuneantikvaren på befaring den 24.01.2022 for å vurdere bevaringsverdien, og eventuelle muligheter for tilpasning til ny bruk av det gamle sjøhuset. Referat fra befaringen ligger vedlagt. Med bakgrunn i befaringen har kommuneantikvaren foretatt en kulturhistorisk vurdering av det gamle sjøhuset hvor dette har blitt identifisert som verneverdig. Kommuneantikvaren er derfor negativ til rivning av bygningen.

Etter plan- og bygningslovens § 1-8 skal det i det i 100 metersbeltet til sjø tas særlig hensyn til

kulturmiljø. Administrasjonen støtter seg derfor på kommuneantikvarens vurdering, og er negativ til et planforslag som innebærer rivning av sjøhuset. Dette ble lagt frem for forslagstillers i oppstartsmøtet for planen som ble holdt den 24.01.2023.

For å komme videre i planprosessen ble det i oppstartsmøtet konkludert med at forslagsstiller og plankonsulent skulle ha et møte med kommuneantikvaren for å drøfte ulike løsninger for sjøhuset. Forslagstillers arkitekt, kommunens saksbehandler for planen og kommunens kulturvernkonsulent deltok også i dette møtet.

I møtet åpnet kommuneantikvaren opp for et liberalt bevaringssyn, hvor man kan godta at det blir gjennomført en rekke nødvendige tilpasninger for at sjøhuset skal kunne endres til to fritidsboliger, mot at det blir bevart. Det ble også åpnet opp for at forslagstillers kunne omgjøre hele sjøhuset til en stor fritidsbolig, med samme muligheter for å foreta nødvendige tilpasninger av bygningen. Altså ble det åpnet opp for at det kan etableres en fritidsbolig med BYA omkring 140m² i 100-metersbeltet, hvor det ellers etter kommuneplanens bestemmelse 8.2 c. ikke tillates å oppføre fritidsboliger med over 80m² BYA. Det ble videre spesifisert at kommuneantikvaren har ingen innvendinger til innvendig utforming, utseende eller materialvalg.

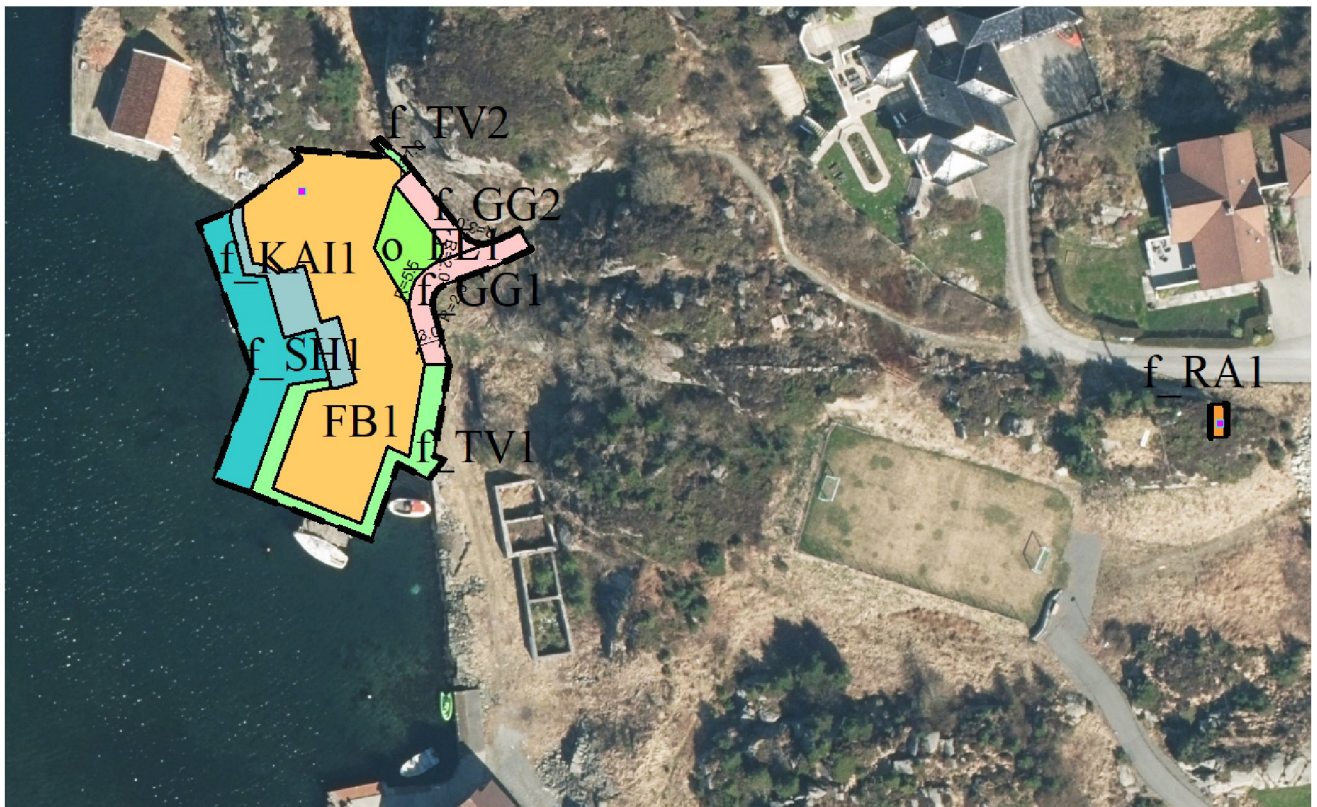
Etter møtet konkluderte forslagstillers med at de ikke ønsker å inkludere kommuneantikvarens forslag i planforslaget. Dette med bakgrunn i at de mener at kostnadene vil bli for høye, at det vil legge store begrensninger for bruken, og at de ønsker å utvikle eiendommen under like forutsetninger som omkringliggende nyere bebyggelse. Forslagstillers har derfor utarbeidet et planforslag hvor sjøhuset rives for å legge til rette for to nye fritidsboliger på denne eiendommen, og lagt inn en bestemmelse om at arkitekturen skal ta med seg tradisjonelle bygningstrekk fra området som avbøtende tiltak.

Til orientering legges det til at det ble søkt om dispensasjon for å etablere våtrom i sjøhuset for litt over et år siden (den 07.06.2022, saksnr. 22/5783). Dette med bakgrunn i at forslagstillers ønsket å legge til rette for bevaring og restaurering av sjøhuset. Det ble gitt dispensasjon til dette tiltaket i vedtak av 26.06.2022, da det ut fra et kulturminneperspektiv var ønskelig at det ble lagt til rette for ny bruk, bevaring og restaurering av bygningen. Søknad om dispensasjon, og vedtak om dispensasjon ligger vedlagt.

Siden administrasjonen støtter kommuneantikvaren sin vurdering om at sjøhuset må bevares, ønsker forslagsstiller en politisk avgjørelse om planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn, eller om det må revideres.

Planforslaget

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for 5 fritidsboliger, med felles småbåthavn. Bygningene som står på bnr. 61 og 308 er nyere og skal beholdes, mens det åpnes for at det kan føres opp en ny fritidsbolig på bnr. 70. Planforslaget legger videre opp til at det gamle sjøhuset på bnr. 328 rives og at det kan føres opp to fritidsboliger på denne eiendommen. Foran bebyggelsen på bnr. 328 legges det opp til turveg, mens det foran de andre fritidsboligene er lagt opp til felles kai. Planforslaget bidrar også til å knytte sammen en turveg og en gangveg slik at det sikres en sammenhengende turveg mellom områdene rundt Salvøy bru og boligfeltet Neset på Vea. Se figur 2 for plankart over flyfoto, og vedlagt plankart for fullstendig versjon.



Figur 2: Planområdet er i all hovedsak konsentrert nede ved sjøen, mens renovasjon er lagt som et eget punkt oppe ved offentlig kjøreveg.

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.

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 24.03.2023.

Følgende uttalelser er kommet til oppstart av planarbeidet:

A: Offentlige myndigheter

1. Kystverket 28.02.23
2. Statsforvalteren i Rogaland 17.03.23
3. Statens vegvesen 06.01.23

B: Private

1. Martin Leknes 07.03.23
2. Karen Vorraa 24.03.23

De innkomne uttalelsene er vurdert og vedlagt.

For sammendrag og vurdering, se vedlegget «Merknadsvurdering».

Vurdering

Kulturminner og kulturmiljø

I det følgende kommer en redegjørelse for hvorfor administrasjonen er negativ til rivning av sjøhuset på gnr. 2 bnr. 328.

Fiskerinæringen har lagt grunnlaget for utviklingen av Karmøy kommune og bygda Vea. Sjøhusene er derfor en av grunnsteinene i det som danner stedsidentiteten til bygda og kommunen. De siste tiårene har derimot antallet sjøhus i Karmøy blitt betraktelig redusert, og dessverre er det slik at mange av de gjenstående har gjennomgått store endringer i nyere tid, eller er i så dårlig stand at de vanskelig lar seg restaurere. Dette har gjort at autentiske sjøhus kommer til å bli satt opp som en utrydningstruet kulturminnetype i den nye kommunedelplanen for kulturmiljø som er under utarbeidelse. Sjøhuset på gnr. 2, bnr. 328 er derfor et av flere utvalgte sjøhus som kommer til å stå på listen over bevaringsverdige kulturminner til den nye kulturmiljøplanen.

Bevaringsverdi:

- Forslagstiller legger frem i planbeskrivelsen at sjøhuset per i dag har ingen status som vernet.

Administrasjonen vil påpeke at det stemmer at bygningen ikke er vernet etter plan- og bygningsloven. Dette kan forklares ut fra at da gjeldende reguleringsplan for området ble vedtatt i 1981 fantes mange bevarte sjøhus, og at man hadde en annen holdning til vern av nyere tids kulturminner. At det heller ikke er satt av til bevaring i kommuneplanen kan forklares ut fra at det fantes flere bevarte sjøhus da kommuneplanen ble utarbeidet, og at man normalt ikke legger hensynsoner for bevaring av enkeltbygninger på kommuneplannivå. Sjøhuset er heller ikke satt opp på kommunedelplanen for kulturminner sin kulturminneliste. Dette kan forklares ut fra at listen i dagens plan i hovedsak er basert på bygninger fra før år 1900. Dette betyr derimot ikke at bygningen ikke har bevaringsverdi og bør vernes, da kulturminnelisten ikke er uttømmende.

Det må poengteres at kulturminnevernet ikke fungerer slik at alle bygninger som har bevaringsverdi er fredet etter kulturminneloven, regulert til bevaring etter plan og bygningsloven, er en del av sefrak-registeret eller satt opp på kommunedelplanens liste over kulturminner. Hva som anses som bevaringsverdig endrer seg med tiden. Vurderingen av hvilke kulturminner som er bevaringsverdige er derfor en vurdering som blir tatt kontinuerlig, og kulturminnelisten kan med bakgrunn i dette ikke være uttømmende. Ofte blir slike vurderinger tatt i forbindelse med søknad om tiltak på kulturminner, eller i forbindelse med utarbeidelse av planer. Det er heller ikke slik at kommunen har ressurser til å utarbeide reguleringsplaner for alle kulturminner som er bevaringsverdige. Det kan derfor ikke forventes at det er fritt frem å rive alle bygninger som ikke er fredet, regulert til bevaring, ført opp i sefrak-registeret eller satt opp på kulturminnelisten.

Etter kulturminnelovens §2 defineres kulturminner som *alle spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø, herunder lokaliteter det knytter seg historiske hendelser, tro eller tradisjon til*. Det er

kulturminneforvaltningen sin oppgave å vurdere hvilke av disse kulturminnene det er viktig at bevarer for kommende generasjoner. Riksantikvaren betegner et kulturminne som verneverdig eller bevaringsverdig når det har gjennomgått en kulturhistorisk vurdering og er identifisert som verneverdig. Forvaltning av nyere tids kulturminner med regional og lokal verdi er normalt kommunenes forvaltningsområde. Kommuneantikvaren gjennomfører derfor mange kulturhistoriske vurderinger av kulturminner i løpet av et år, hvor det ofte konkluderes med at bygningen ikke er verneverdig. I dette tilfellet har man derimot konkludert med at sjøhuset på gnr. 2, bnr. 328 er et av få bevarte sjøhus på vestsiden av Veia, og at det derfor er verneverdig. Det er i tillegg i en slik tilstand at det kan restaureres.

- Forslagstiller trekker frem at det har blitt gjort en rekke tiltak og utskiftninger på bygningen etter at nåværende eiere overtok denne i 1993, og at den derfor ikke har bevaringsverdi. Kommuneantikvaren har også fått tilbud om å motta bygningen vederlagsfritt mot at den flyttes til et annet sted.

Det medfører riktighet at det har blitt gjort større tiltak på bygningen, men det er derimot ikke slik at den automatisk mister sin bevaringsverdi med bakgrunn i dette. Tiltakene som har blitt gjort anses å være av en sånn art at de ikke har degradert bygningens bevaringsverdi i særlig grad. De er derimot gjort i samme tradisjon. Dette har gjort at bygningen i stor grad har beholdt sitt opprinnelige uttrykk og sin tradisjonelle forankring i lokal byggeskikk. Eksempelvis har taksteinen blitt byttet ut med gjenbrukt takstein som er lik teglsteinen som lå på bygningen opprinnelig.

Når det gjelder å overta kulturminnet anser kommuneantikvaren dette som uaktuelt da det har sin verdi i det kulturmiljøet som den er en del av på vestsiden av Veia.

Byggesak kontra reguleringsplan:

- I planbeskrivelsen påstås det at bygget ikke ville fått avslag på en søknad om rivning i en eventuell byggesak, dersom dette ble søkt om utenom planarbeidet.

Administrasjonen er derimot av den oppfatning at man på samme grunnlag som administrasjonen er negativ til rivning i planarbeidet, har mulighet til å være negativ til rivning i en eventuell byggesak. Ved en eventuell søknad om rivning må det forventes at det ville bli fremmet midlertidig forbud mot tiltak etter plan- og bygningslovens § 13-1.

Det må i denne forbindelse også minnes om at det ble gitt dispensasjon den 26.07.2022 til å etablere våtrom i bygningen. En av forslagstillers hovedbegrunnelser for at det skulle gis dispensasjon var at tiltaket ville tilrettelegge for ivaretagelse av kulturminnet og «*vår felles kulturarv*». Dispensasjonen ble gitt fra administrasjonen med bakgrunn i at det ut fra et kulturminneperspektiv var ønskelig å tilrettelegge for ny bruk, bevaring og restaurering av sjøhuset. Søknad om dispensasjon og dispensasjonsvedtak ligger vedlagt.

Muligheter for tilpasninger av sjøhuset:

- Forslagstiller mener at administrasjonen har åpnet for at det kan gjennomføres mindre modifikasjoner på den verneverdige bygningen.

Administrasjonen har åpnet for et liberalt bevaringsperspektiv hvor det kan gjennomføres en rekke inngrep i den verneverdige bygningen, for å tilrettelegge for at den skal kunne endres til to fritidsboliger eller en stor fritidsbolig. Mulige inngrep som er lagt frem for forslagstiller er:

- Heving av bygget
- Gjenoppbygging av steinkai, samt heving av denne
- Etablering av smal kai i front av bygget
- Etablering av nye lysåpninger og vinduer
- Mulig takopplett
- Tilbygg
- Rivning av skut (se bildet under)
- Gjenoppbygging av et volum som bidrar til at bygget kan benyttes som fritidsbolig for to familier, samtidig som det hensyntar byggets uttrykk.
- Mulighet for å etablere et volum/takopplett på bakre del av byggets hovedtak som evt. kan kobles sammen med et nybygg der det i dag ligger en skut.

Den ovenfornevnte listen er ikke krav fra kommuneantikvaren, men mulige tiltak som kommuneantikvaren kan akseptere at blir gjennomført uten at dette går ut over sjøhusets bevaringsverdi.



Figur 3: Tilbygget som kalles «skut», markert med rødt, kan rives og erstattes av et nytt tilbygg. Det kan også føres opp et takopplett i bakkant av byggets hovedtak som kan kobles sammen med et eventuelt nytt tilbygg der dagens skut ligger.

Skuten som man kan se på figur 3 er i dårlig stand og kan rives. I praksis betyr dette at det åpnes for at nærmere en tredjedel av grunnflaten til sjøhuset kan rives. Administrasjonen mener at det er gitt

et meget stort handlingsrom for å tilpasse bygningens utforming til ny bruk, som to fritidsboliger. Det er videre viktig å spesifisere at kommuneantikvaren har ingen innvendinger til innvendig utforming, utseende eller materialvalg. Det er konstruksjonen, i tillegg til fasadens uttrykk og materialer, som er viktig å bevare. Dette da det er bygningens konstruksjon som setter premissene for bygningens volum og uttrykk. Det må derimot påpekes at det er mulig å foreta visse justeringer, så lenge dette ikke går utover hovedrammen i bygningens utrykk.

Administrasjonen vil presisere at heving av bygningen ikke er et antikvarisk krav, men et teknisk krav om laveste tillat golvnivå i bygninger for varig opphold ved sjø. Denne bestemmelsen gjelder dersom man ønsker å tilrettelegge for at førsteetasje skal benyttes som fritidsbolig. Dette kravet vil også gjøre seg gjeldende ved oppføring av ny fritidsbebyggelse på eiendommen. Kommuneantikvaren har derimot stilt seg positiv til heving og andre endringer dersom dette kan tilrettelegge for ny bruk av sjøhuset.

Når det gjelder eventuelle behov for fritak fra tekniske krav, for å kunne sikre bevaring av bygningen, vil disse problemstillingene kunne løses gjennom dialog mellom forslagsstiller, byggesaksbehandler og kommuneantikvar.

Kostnader:

Når det kommer til økonomisk lønnsomhet i prosjektet så har administrasjonen forståelse for at det å bevare bygningen vil kunne føre til et høyere kostnadsnivå for prosjektet. Etter forespørsel fra administrasjonen er det satt opp et kostnadsoverslag i planbeskrivelsen. Overslaget har derimot ikke tatt hensyn til at man kan rive hele skuten som tilsvarer nesten en tredjedel av grunnflaten til bygningen.

I overslaget kan man se at det å videreføre dagens natursteinsmur i forbindelse med heving av bygget vil koste 1 875 000 kr mens betongmur koster 500 000. Administrasjonen mener differansen her er så stor at det må kunne aksepteres at mur/kai blir i betong. Ved å akseptere betongmur blir bevaringsalternativet ut fra forslagstillers beregninger 1 334 000 kr dyrere. At det åpnes for at man kan rive skuten, er som nevnt ikke tatt med i dette regnestykket.

I den forbindelse må det også nevnes at det finnes flere muligheter for å søke om tilskudd til istandsetting av sjøhuset. Blant annet Kulturminnefondet, Norsk kulturarvs «Ta et tak»-aksjon, kommuneantikvaren og Rogaland fylkeskommune.

Overordnede vurderinger:

Etter plan- og bygningslovens §1-8 skal det i 100 metersbeltet til sjø og vassdrag tas særlig hensyn til kulturmiljø. Videre regner administrasjonen at det å åpne for rivning av en bygningstype som anses som utrydningstruet i Karmøy kommune som å være i strid med plan- og bygningslovens formålsparagraf, § 1-1. Den sier blant annet at loven skal fremme bærekraftig utvikling for fremtidige generasjoner. Vi minner om at kulturminner er en ikkefornybar ressurs, noe som medfører at dersom kulturminner går tapt kan de ikke erstattes. Vi anser videre at det å åpne for rivning gjennom reguleringsplanen vil være i strid med plan- og bygningslovens § 3-1 b. som sier at det i planlegging etter denne loven skal sikres vern av verdifulle kulturmiljøer.

Liberale utbyggingsholdninger fører til at norske utkantkommuner i et økende tempo blir stadig likere og pregløse. Dette gjelder også for Karmøy kommune. Dersom det ikke vektlegges at man skal ivareta viktige kulturminner, og at utviklingen skal ha en forankring i lokal byggeskikk, mister kommunen vår sin lokale og unike estetiske identitet. Kulturminner og kulturmiljø er også viktige informasjonskilder for nålevende og fremtidige generasjoner som forteller om tidligere tiders samfunn og levesett på Karmøy. Vi er derfor nødt til å påse at vi bevarer vår stedsidentitet, slik at vi fortsetter å være en kommune som skiller seg ut i mengden blant andre utkantkommuner og storbyer. Det er viktig å minne om stedsidentiteten forsvinner ikke over natten, men viskes ut

gjennom at det «bit for bit» gis aksept til mindre tiltak.

Det må videre påpekes at dersom man alltid skal velge den billigste løsningen for forslagsstiller når man møter på problemstillinger i kulturminnevernet, vil rivning være eneste alternativ i de aller fleste saker. En slik holdning favoriserer forslagstillere, og man unnlater å benytte den viktige ressursen som kulturminner er for utviklingen av kommunen. Dette fører til at Karmøy kommune mister viktige brikker av sin identitet bit for bit, noe som på sikt vil være negativt for bevaringen av kommunens unike stedsidentitet og dens attraktivitet som boområde og reisemål.

Strandsone

I gjeldende plan 214 – Skuteberg er hele arealet ned mot sjøen regulert til industri. Planforslaget legger derimot til rette for ferdsel i strandsonen med å binde sammen en oppdelt gangveg, og det legges inn turveg langs strandsonen foran bnr. 328.

For å sikre allmenheten retten til å bevege seg fritt i strandsonen har administrasjonen anbefalt at turvegen som er lagt inn foran bnr. 328 legges videre foran felles kai på bnr. 61, 70 og 308. Forslagstiller har derimot ønsket å legge frem planforslaget uten dette.

Planforslaget legger opp til å rive det gamle sjøhuset på bnr. 328 som er identifisert som et verneverdig kulturminne. Dette anser administrasjonen som å være i strid med plan- og bygningslovens § 1-8 hvor det står at det i 100-metersbeltet til sjø og vassdrag skal tas særlig hensyn til kulturmiljø.

Utnyttelsesgrad, høyder og estetiske kvaliteter

Det er lagt opp til to etasjes bygninger med en utnyttelse på 80 m² BYA per enhet, totalt 400m² fordelt på 5 bygninger. Det er lagt inn en bestemmelse om at nybygg skal ha en arkitektur som tar for seg bygningstrekk som tradisjonelt har vært i bruk i området. Det er dog ikke spesifisert ytterligere hvilke tradisjonelle bygningstrekk det siktes til i bestemmelsene, men det er lagt ved et skisseprosjekt for nybygg på bnr. 328. Det må forventes at det vil bli tatt utgangspunkt i denne skissen når det gis føringer for utforming av eventuell fremtidig bebyggelse.

Områdets karakter og tilpasning til omgivelsene

Planforslaget vil ikke føre til større terrenginngrep da utbyggingsområdet fra før av enten er planert eller bebygd. At det legges opp til at nybygg skal ha en arkitektur som tar for seg bygningstrekk som tradisjonelt har vært i bruk i området vil bygge videre på områdets karakter, samt at det bidra til at nye tiltak føyer seg inn sammen med det etablerte.

Folkehelse og universell utforming

Planforslaget anses ikke å ha noen negativ innvirkning på folkehelsen, hverken for brukerne av planområdet eller naboene til planområdet. I nærheten finner man blant annet turstier, fotballbane, lekeplass, badeplass, kollektivtransport, osv. Alle fritidsboligene vil ha tilgang til solrikt uteområde i nærhet til sjø.

Planforslaget sier at alle felles arealer og uteoppholdsarealer, skal være utformet ift. prinsipper for universell utforming, så langt det lar seg gjøre. Det vil bli tilrettelagt med ramper slik at man vil ha tilgang til kaiområde med rullestol. Resten av tomten er også tilgjengelig for rullestoler. I fritidsboliger skal gjeldende lover og forskrifter følges. Med bakgrunn i stedets terreng aksepteres det stigning bratter enn norm for universell utforming for gangvegen. Det argumenteres for dette med bakgrunn i stedets terreng, og at all teknisk infrastruktur i all hovedsak er opparbeidet og har

fått godkjent avvik.

Barn og unge, nærmiljø og friluftsliv

Det er i kommunens norm krav til lekeplass ved 4 fritidsboliger. Planforslaget argumenterer derimot med at de ikke ønsker å legge til rette for lekeplass i umiddelbar nærhet til sjø med tanke på sikkerhet. Det vises heller til at det finnes flere lekeplasser i nærheten med tilstrekkelig kapasitet til at det bygges flere enheter. Det ligger også et forholdsvis stort friluftsområde i bakkant av planområdet. Sammen med lekeområdene som ligger i nærheten anses dette som tilstrekkelig.

Planområdet ligger like ved et større friluftsområde, samt at det finnes flere friluftsområder til sjø med turmuligheter i nærheten. Planen legger også til rette for bruk av skjærgården utenfor Vea.

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.

Området ligger innenfor en del av den modellerte skjellsandlokaliteten Svartholmen-Veavågen med svært viktig verdi. Det legges derimot til grunn i planforslaget at forurensingsloven følges, og at utbyggingen ikke medfører utslipp til sjø. Skjellsandsområdet i sjøbunnen utenfor planområdet vil dermed ikke bli berørt.

Det er ikke registret forekomster av trua arter eller miljø innenfor området. Innenfor selve utbyggingsarealet er det minimalt med vekster, da området i sin helhet er utbygd og planert. Ved to nyere undersøkelser i nærheten er det observert ålegras i sjø, men utbyggingen vil ikke påvirke dette området. Eksisterende flytebrygge som ligger i nærheten av dette området blir tatt bort, og småbåthavn er lagt på det arealet som ligger lengst fra lokaliteten. Ut fra føre-var prinsippet i naturmangfoldlovens § 9 er det innarbeidet i fellesbestemmelsene at «Dersom man under gjennomføring av planen støter på ålegras eller arter/miljø som er fredet/vernet etter naturmangfoldloven må kommunens naturforvalter straks varsles».

Av rødlistede fuglearter som lever i sjø er det i nærheten observert næringsøkende ærfugl (VU), svartand (VU), sjøorre (VU), havelle (NT) og storskarv (NT). Økt bruk av området vil generelt medføre noe økning i aktivitet og vil kunne føre til noen forstyrrelser og redusert forekomst av fugl. Området er imidlertid i dag preget av at det i all hovedsak er utbygd og med menneskelig aktivitet.

Kommunen vurderer med bakgrunn i det ovenfornevnte kunnskapsgrunnlaget som godt nok (naturmangfoldloven § 8) og at det er tilstrekkelig kunnskap om virkningen på naturmangfoldet. Det er ikke lagt opp til utvidelse av utbyggingsareal i forhold til gjeldende reguleringsplan, og berørt areal er svært begrenset. Det vurderes at det ikke er behov for tiltak etter § 12, og at økosystemet som helhet vil tåle at det etableres fritidsboliger i området etter § 10. Naturmangfoldlovens § 11 om kostnader ved miljøforringelse blir dermed mindre aktuell i denne saken.

Teknisk infrastruktur

Eksisterende bygninger er i dag koblet til vann og avløp, og ny bebyggelse skal koples opp mot dette.

Det har vært en diskusjon vedrørende tekniske løsninger innenfor området. Dette gjelder blant annet slokkevann, overvann og stormflo. Problemstillingen vil bli ytterligere vurdert ved 2. gangs behandling og det vil bli stilt krav om at det utarbeides en egen teknisk plan for planforslaget som blant annet inneholder plan for slokkevann og overvann fra bakenforliggende terreng.

Avfallshåndtering

Det legges opp til felles renovasjonspunkt oppe ved offentlig kjøreveg. Renovasjonspunktet skal være skjermet/innebygget og ligger sammen med renovasjonspunktet til naboplanen plan 2101 Steinarsjøen.

Samferdsel

Tilkomst til planområdet skjer til fots eller med sykkel via gangveg eller turveg. Bestemmelsene til planforslaget legger opp til tinglyste parkeringsplasser innenfor 500 meters gåavstand. Planforslaget bidrar til å binde sammen en viktig gangtrase for nærmiljøet.

Beredskap

Det vises til ROS-analysen som er utarbeidet for planforslaget. Det er totalt 9 punkter som er avdekket med gul farge i ROS-analysen, avbøtende tiltak anses som tilstrekkelige.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget innebærer ingen kjente økonomiske konsekvenser for kommunen.

Kommunalsjef teknisk sin samlede vurdering av alternativenes konsekvenser

Konsekvenser av alternativ 1:

Planforslaget legges ut til offentlig ettersyn uten føringer for bevaring av sjøhuset på gnr. 2 bnr. 328.

Konsekvensen for forslagsstiller:

Reguleringsplanen legges ut til offentlig ettersyn uten føringer for bevaring av sjøhuset på gnr. 2 bnr.328. Muligheten for å etablere en stor fritidsbolig utgår, og nye fritidsboliger på eiendommen må forholde seg til kommuneplanens bestemmelse 8.2 c. om maks 80m2 BYA per fritidsbolig.

Konsekvensene for kommunens innbyggere og besøkende:

Man mister et utrydningstruet kulturminne som er i forholdsvis god stand, og man fjerner en informasjonskilde om tidligere tiders bruk av strandsonen og byggeskikk i bygda Veia. Videre svekkes Karmøys unike kulturhistoriske stedsidentitet, som er viktig for å opprettholde kommunen som et attraktivt boområde og reisemål. I tillegg kan det ha negativ presedensvirkning for bevaring av andre gjenværende sjøhus i kommunen.

Konsekvenser av alternativ 2:

Planforslaget sendes tilbake til forslagsstiller for utarbeidelse av et nytt revidert planforslag. Det legges føringer for bevaring av sjøhuset på gnr. 2 bnr. 328 i reguleringsplanen, samtidig som det åpnes for tilpasninger som er nødvendige for at bygningen skal kunne brukes som fritidsbolig. Hoveduttrykket til sjøhuset skal bevares.

Konsekvensen for forslagsstiller:

Reguleringsplanen slik den nå foreligger blir ikke lagt ut til offentlig ettersyn, men blir sendt i retur for revisjon til forslagsstiller. Sjøhuset må bevares, med de mulige økonomiske merkostnader dette medfører. Det åpnes derimot opp for at det kan gjennomføres nødvendige tilpasninger slik at sjøhuset skal kunne brukes som to fritidsboliger. Forslagstiller får også mulighet til å omgjøre hele sjøhuset til en stor fritidsbolig med samme mulighet for å foreta nødvendige tilpasninger av bygningen. Altså åpnes det opp for at det kan etableres en fritidsbolig med BYA omkring 140m² i 100-metersbeltet hvor det ellers etter kommuneplanen bestemmelse 8.2 c. ikke skal tillates å oppføre fritidsboliger over 80m² BYA.

Konsekvenser for kommunens innbyggere og besøkende:

Det legges til rette for at et utrydningstruet kulturminne, som er viktig for å opprettholde kommunens unike kulturhistoriske stedsidentitet, blir bevart. Videre åpnes det for bevaring og videreutvikling av en viktig informasjonskilde om tidligere tiders bruk av strandsonen og byggeskikk i bygda Vea.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

Som tidligere nevnt har antallet sjøhus i Karmøy kommune blitt betraktelig redusert de siste tiårene. Mange av de gjenstående sjøhusene har gjennomgått store endringer i nyere tid, eller er i så dårlig stand at de vanskelig lar seg restaurere. Autentiske sjøhus, som er i en slik tilstand at de kan restaureres, er derfor en utrydningstruet kulturminnetype. Disse er viktige for bygda Vea og kommunens unike kulturhistoriske stedsidentitet.

I denne saken forelå det allerede en grundig antikvarisk vurdering, hvor sjøhuset var identifisert som verneverdig. Kommunalsjef teknisk støtter seg derfor til kommuneantikvaren sin vurdering, og anbefaler at alternativ 2 vedtas.

Alternativ 2:

Planforslaget sendes tilbake til forslagsstiller for utarbeidelse av et nytt revidert planforslag. Det legges føringer for bevaring av sjøhuset på gnr. 2 bnr. 328 i reguleringsplanen, samtidig som det åpnes for tilpasninger som er nødvendige for at bygningen skal kunne brukes som fritidsbolig. Hoveduttrykket til sjøhuset skal bevares.

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>

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

Kulturminneloven – kulml. (1979) Lov om kulturminner (LOV-1978-06-09-50). Lovdata.
<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1978-06-09-50>

Vedlegg:

Plankart - plan 2142 Rundhagen

Oversiktskart - plan 2142 Rundhagen

planbestemmelser - plan 2142 Rundhagen

Planbeskrivelse - plan 2142 Rundhagen

Skisseprosjekt nybygg – plan 2142 Rundhagen

Bilder fra forslagstiller – plan 2142 Rundhagen

Kommuneantikvarens referat fra befaring – plan 2142 Rundhagen

Dispensasjonsvedtak - Gnr. 2 bnr. 328 - Dispensasjon fra kommuneplanen - Sævik - plan 2142 Rundhagen

Søknad om dispensasjon fra kommuneplanen - Gnr. 2 bnr. 328 Sævik - plan 2142 Rundhagen

Merknadsvurdering - plan 2142 Rundhagen

Uttalelser og merknader - plan 2142 Rundhagen

Kommuneantikvarens uttale til 1. gangs behandling – plan 2142 Rundhagen

Tidligere uttaelser fra kommuneantikvaren - plan 2142 Rundhagen

Referat fra oppstartsmøte - plan 2142 Rundhagen



Saksbehandler: Yvonne S. Løvseth

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
082/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	22.08.2023

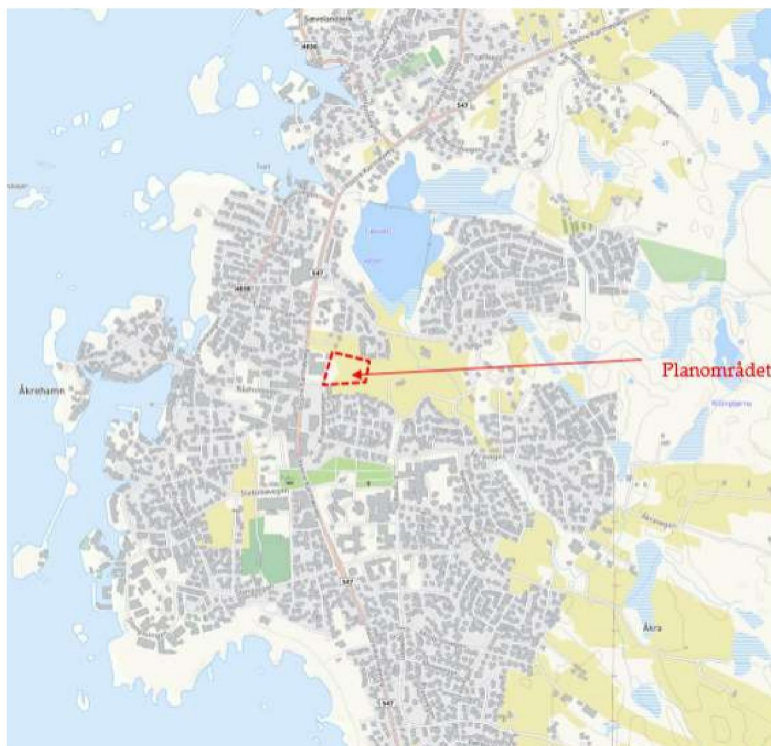
Plan 2023002 - plansak for offentlig ettersyn - Coop Obs Bygg Åkrehamn

Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1. gangsbehandling at forslag til detaljreguleringsplan 2023002 for Coop Obs Bygg Åkra gnr/bnr 15/2304, datert 22.08.23, legges ut til offentlig ettersyn. Berørte grunneiere varsles, jf. plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.

Sammendrag

Planforslaget omhandler detaljregulering for etablering av COOP Bygg i Åkrehamn med tilhørende anlegg. Det tar med seg ny kryssløsning fra Fv. 47, samt tilrettelegger for ett bygg til som det ikke er bestemt hvem som skal inn i. Tilhørende anlegg er i denne sammenheng varelevering, hent-i-butikk-løsning og parkeringsareal.



Figur 1: Lokalisering av planområdet i Åkrehamn

Bakgrunn for saken

Saks- og faktaopplysninger

Planprosess

Gjeldende plan 2027 – Coop Åkrehamn ble godkjent i kommunestyret i 2008. I planbestemmelsene er det krav om bebyggelsesplan (detaljregulering).

Oppstartsmøte ble holdt 28.03.2023. Oppstart ble varslet 14.04.2023, med frist 12.05.2023. Innkomne merknader er listet lenger nede i saksfremlegget og vurdert i eget vedlegg.

Planstatus

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Planretningslinjens hensikt er å fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.

Planforslaget følger opp planretningslinjen ved å legge handelsvirksomhet til sentrumsområdet i Åkrehamn, tett til hovedvegen. Nyere forskning fra TØI tyder på at all handelsvirksomhet utenfor sentrumsområdene bidrar til økt trafikk, også såkalte storhandelsvarer som byggevarer. Ved å legge virksomheten til sentrumsområdet kan en oppnå synergi – effekter med andre handelsvirksomheter i samme område.

Regionalplan for areal og transport på Haugalandet (ATP)

Regionalplanen skal blant annet;

- gi rom for vekst og utbygging av boliger, næringsvirksomheter og offentlige funksjoner
- dekke daglige behov, skape møteplasser og styrke lokal identitet
- Gi korte avstander til handel, service, arbeidsplasser og andre funksjoner
- Tilrettelegge for å gå og sykle, eller ta bussen der det er mulig
- Videreutvikling av vegnettet, tilgjengelighet og trafiksikkerhet – differensiert ut fra forutsetninger og utfordringer i ulike deler av regionen.

Åkrehamn er definert som områdesenter. Det kan lokaliseres publikumsrettede eller besøks-/arbeidsintensive funksjoner, men ikke tilbud som vurderes å konkurrere med regionsenter eller regiondelsentrene.

Nyetablering eller utvidelse av eksisterende handelsvirksomhet er bare tillatt i områder avsatt til sentrumsformål, slik disse er lokalisert, dimensjonert og avgrenset i gjeldende kommuneplaners arealdel eller kommunedelplan. Unntak for nærbutikk og varegruppene biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, framgår av retningslinjene.

Planforslaget legger til rette for etablering av en byggevarehandel innenfor sentrumsområdet i kommunedelplanen for Åkrehamn. Ny arm til fylkesvegen er under etablering fra ny rundkjøring i sentrum av Åkrehamn langs planområdet. Området blir liggende sentralt og tilgjengelig innenfor byens avgrensing. Det vil bli lett tilgjengelig for gående og syklende. Mens selve byggevarene ikke nødvendigvis hentes/handles av denne gruppen, har slike butikker gjerne mindre, assosierte varegrupper som kan tas med i et nett, som skruer, lim og annet mindre verktøy.

Kommunedelplan for Åkrehamn

Området er satt av til sentrumsområde SEN01 i kommunedelplanen.

Planforslaget legger opp til en bruk av arealet som er i tråd med kommunedelplanen.

Gjeldende detaljregulering for området

Reguleringsplan 2027 godkjent 2008. Arealet er regulert til kombinert formål bolig/forretning/kontor med noe samferdsels/trafikkarealer og parkbelte mot boligene i nord. BYA er satt til 70%.

Deler av planforslaget overlapper også med plan 2017 FV47 Åkra- Veakrossen i forbindelse med kryssløsningen.

Forslagsstiller

Forslagstiller er CSV Eiendom Åkra AS. Plankonsulent er LY areal og landskap AS.

Eiendomsforhold

Eiendommene som blir berørt er i stor grad i privat eie. Det er noe veiareal med tilhørende sideareal som eies av kommunen eller fylkeskommunen som også inngår i planforslaget.

Planforslaget

Planforslaget gjelder to forretningsbygg, ett for COOP Obs bygg og et som det foreløpig ikke er fastsatt hvem som flytter inn i. Planforslaget omfatter også tilhørende adkomst for besøkende og varelevering, samt parkeringsareal.

Konsekvensutredning

Planforslaget er i tråd med tidligere områderegulering for området, og med kommunedelplanen for Åkrehamn. Det er ikke stilt krav om konsekvensutredning.

Innkommne merknader / uttalelse fra parter

Merknader er oppsummert og kommentert i eget vedlegg. Kommunalsjef teknisk har ikke ytterligere kommentarer til merknadene enn de som kommer frem av forslagstillers kommentarer.

Forslagstiller har lagt til grunn bestemmelser i kommunedelplanen for Åkrehamn. Denne er nyere enn areal- og transportplanen for Haugalandet. Det er forslagstillers valg å gjøre dette, selv der det skulle være avvik mellom kommunedelplanen og areal- og transportplanen. Kommunedelplanen er nyere enn ATP for Haugalandet, og en må gå ut ifra at overordnede myndigheter godtok eventuelle avvik da kommunedelplanen var under behandling.

Vurdering

Økonomiske konsekvenser

Areal avsatt til offentlige trafikkarealer (annen veggrunn, fortau og vegareal) skal overtas av henholdsvis kommunen og fylkeskommunen.

Beredskap

Området er under marin grense. Det er mye gravearbeider i området, og det er ikke påtruffet marin leire. Åkra med omland er ellers kjent for å ha svært sandholdige løsmasser. For sikkerhets skyld er det tatt med en bestemmelse dersom marin leire påtreffes under gravearbeidene.

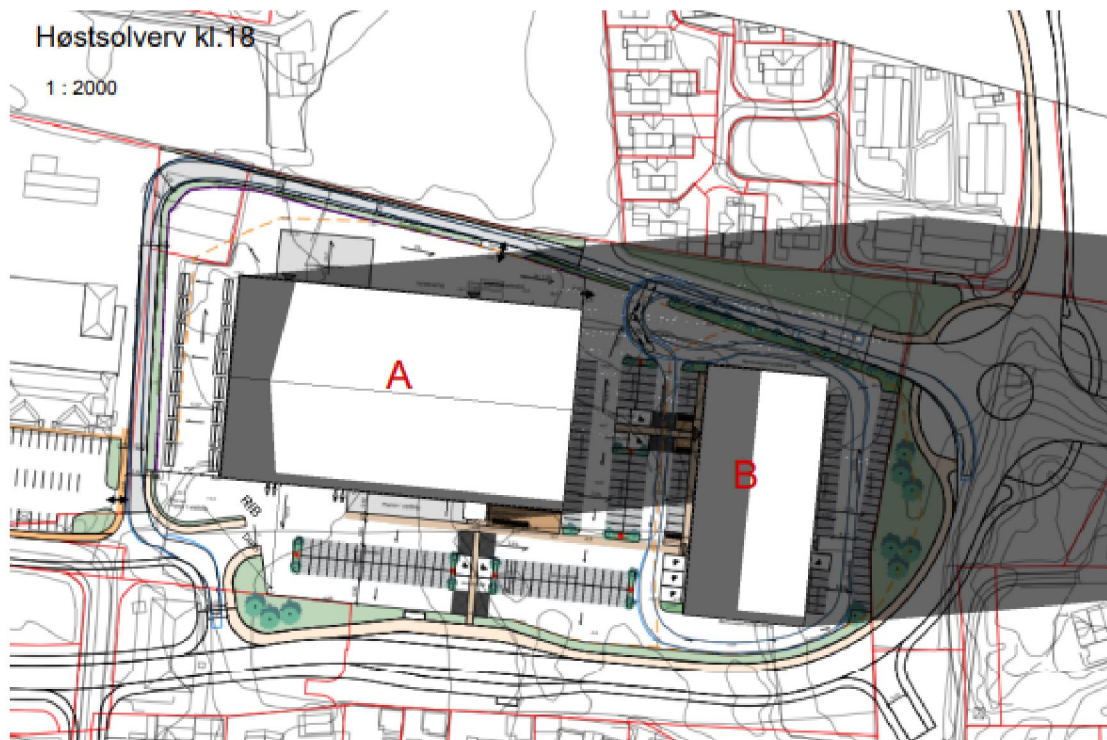
Det er en viss sjanse for ulykker i alle kryss og avkjørsler som er trafikkert. Veganlegget skal dimensjoneres for trailere med lengde 19,5 meter, og farten på tilførselsvegen skal bli 50 km/h. Varelevering og henting i butikk skal skje separat fra parkeringen, slik at gående og tung trafikk i mest mulig grad holdes adskilt.

Det er ellers ikke oppdaget sider ved tiltaket som berører beredskapen. Det er mye plass rundt byggene som eventuelle utrykningskjøretøy kan ha oppstilling på ved f. eks. brann.

Områdets karakter, tilpasning til omgivelsene

Det er gjort et solstudie for omgivelsene. Disse er vedlagt. Ved sommersolverv rekker ikke skyggene til noen av de omkringliggende bebygde eiendommene. Størst skyggevirkning får naboer i nordøst ved høstsolverv kl. 18.00. Solen går ned rundt 19.30 ved høstsolverv.

Det er verdt å merke seg at tiltaket ligger sør for de berørte eiendommene, og de har sine uteplasser sentrert mot tiltaket. Tiltaket vil ha konsekvenser for disse uteplassene ved høstsolverv, se figur under. Solforhold vil allikevel ligge innenfor den kommunale normens anbefaling.



Figur 2: skyggevirkning på eiendommer gnr/bnr. 13/656, 13/655, 13/654 og 13/654 ved høstsolverv (22. eller 23. september avhengig av år).

Høyden på terrenget innenfor planområdet er tilpasset høyden på tilstøtende veganlegg fv. 547. Veganlegget setter høyder for kryssene som utgjør adkomst til området. Det vil være en høydeforskjell mellom terreng under bygg A og bygg B. Bygg B vil ligge noe lavere i terrenget enn bygg A.

Utnyttelsesgrad og høyder

Utnyttelsesgrad er økt fra 70 % i reguleringsplan 2027 til 80 % i forelagte planforslag. Det oppgis at det i hovedsak er på grunn av arealeffektivitet.

Det planlegges to bygg, ett med grunnflate 5700 kvm (bygg A, COOP Bygg) og ett med grunnflate ca. 2400 kvm (bygg B).

Byggehøyde med maks gesimshøyde 12,5 meter videreføres fra gjeldende plan.

Bosetting

I reguleringsplan 2027 er området vist med stiptet formål, en kombinasjon av bolig/forretning/kontor. Det er derimot ikke et krav i reguleringsplan 2027 at alle formålene videreføres i detaljreguleringen. For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at det innenfor området ville vært krav om 77 – 154 boenheter dersom en hadde bygd ut for boliger.

Folkehelse

Det er ikke funnet sider ved saken som påvirker den generelle folkehelsen. Fortau opprettholdes langs vegnettet.

Barn og unge

Det er ikke krav om leke- eller uteoppholdsareal til forretningsbygg/lagerbygg. Området har ikke arealer avsatt til barn og unge, eller er ment til bruk for barn og unge, utover normal

handelsvirksomhet. Det er planlagt fortau langs veganlegget for sikker ferdsel til butikklokalene. Utenomhusplanen viser interne gangveger for å sikre gående fra parkeringsareal til innganger.

Universell utforming

Adkomst for gående og syklende er i rette linjer fra parkeringsarealer og fra gang- og sykkelveg tilliggende fylkesvegen. Parkeringsareal for bevegelseshemmede er plassert i nærheten til inngangene tilliggende areal avsatt til interne gangveger.

De interne gangvegene bør være minimum 3 meter brede, siden gående vil dele arealet med syklende og eventuelt mennesker i rullestol eller med rullator. Sykkelparkeringen er per norm plassert i nærheten til inngangene. Ut ifra utomhusplanen ser det ut som om mange av de interne gangvegene enten er 2 eller 2,5 meter brede. Det er ikke alle gangvegene som er målsatt, så det er vanskelig å avgjøre ut ifra skissen. Kommunalsjef teknisk vil avklare dette med konsulenten før saken går til sluttbehandling.

Det er noe høydeforskjell innenfor området, men høyden det er snakk om er ca. 1 meter fra planområdet grense i vest til grensen i øst. Det er ingen store høydesprang innenfor planområdet, som vil oppleves som flatt med ca. 2 % helning.

Store asfalterte flater skal i den grad det er mulig brytes opp slik at parkeringsplasser, kjøreveger og gangarealer er klart definerte.

Bygningene vil ha krav til universell utforming i henhold til TEK17.

Naturmangfold

Planforslaget har ingen påvirkning på naturmangfoldet innenfor planområdet. I Miljødirektoratets Naturbase eller i Artsdatabanken er det ikke registrert arter av nasjonal forvaltningsinteresse eller fremmede arter innenfor planområdet. Det er heller ikke registrert utvalgte naturtyper innenfor planområdet. Området er imidlertid registrert med sensitive artsdata for havørn, vandrefalk og hubro, hvor havørn og vandrefalk er kategorisert som livskraftige, mens hubro som sterkt truet.

Årvollsåna med tilhørende kantvegetasjon er registrert som sårbart område mht. forurensning. Overvann fra planområdet vil til slutt ende i Årvollsåna etter infiltrasjon og/eller fordrøyning. Ved svært store nedbørshendelser over 200års frekvens vil overvannet gå på overflaten til Årvollsåna. Aktiviteten som planforslaget åpner for, skal ikke gi forurensning til vassdrag.

§8 Kunnskapsgrunnlaget

Det er ikke registreringer i naturbase og artsdatabanken innenfor planområdet. Det er ikke foretatt spesifikk befarings mht. kartlegging av naturmangfold i området for dette planarbeidet. Området er imidlertid registrert med sensitive artsdata for hubro og vandrefalk. Sensitive artsdata har svært grov inndeling for aktuelle områder. Området ligger omsluttet på to sider av reguleringsplan for ny fylkesveg. Det er rimelig å anta at planområdet også har vært del av denne vurderingen, og det står ingenting nevnt om planområdet i planbeskrivelsen for fylkesvegen. Det er heller ikke foreslått spesifikke planbestemmelser for fylkesvegen for det aktuelle området.

§9 Føre-var prinsippet

Ingen rødlistearter blir berørt direkte av tiltakene i planforslaget, og det er ikke grunn til å ta ekstra hensyn til naturmangfoldet i området. Hubro, som er registrert under sensitive artsdata, og derfor ikke er konkretisert med leveområde, blir trolig ikke berørt av planarbeidet da arealet er omkranset av ny fylkesveg, boligområder og næringsområder og derfor har stor aktivitet.

Det er i planbestemmelsene satt krav om at dersom det oppdages fremmede plantearter innenfor

planområdet skal tiltak for å hindre spredning ved masseforflytning iverksettes.

§10 Samlet belastning

Ingen arter påvirkes av tiltaket, og samlet belastning endres derfor ikke sammenlignet med dagens situasjon.

§11 Kostnader

Kostnader for tiltak knyttet til å hensynta naturmangfold bæres av tiltakshaver.

§12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Det er ikke påvist noen belastning for naturmangfoldet ved å gjennomføre planforslaget. Det er i planbestemmelsene satt krav om at dersom det oppdages fremmede plantearter innenfor planområdet skal tiltak for å hindre spredning ved masseforflytning iverksettes.

Landbruk

Det er estimert 20 000m³ matjord innenfor planområdet. Det er i planbestemmelsene tatt med et punkt om at jorden skal gjenbrukes, og at plan for bruk av matjord skal godkjennes av kommunens landbruksforvalter.

I tillegg er det i bestemmelsene beskrevet at dersom det er risiko for funn av potetål skal dette undersøkes, og masser med potetål skal ikke plasseres der dette ikke finnes fra før.

Kulturminner, kulturmiljø

Det er ingen kjente kulturminner eller kulturmiljø i planområdet.

Teknisk infrastruktur

Overvannshåndtering

Det er i overordnet VA – plan lagt til grunn treleddstrategi som flomveg ved nedbørsmengder over 200års nedbørsfrekvens, der trinn 1 er å fange opp og infiltrere vannet. Dette kan gjøres med f. eks. permeable dekker og slisserenner som fanger opp og infiltrerer mindre nedbørsmengder og startfasen av større hendelser. I tillegg må det fanges opp overvann som renner mot tilstøtende veger og eiendommer. Der det ikke kan gjøres med andre metoder må sandfang tilknyttet infiltrasjon eller fordrøyning benyttes. Dette er i hovedsak mot vest og nord, der det kan være vanskelig å holde vannet på eiendommen.

For å sikre overvannshåndteringen ved store regn kan de grønne områdene, som i foreløpig utomhusplan er vist i sør og øst langs ny fylkesveg, brukes til åpen forsinking og fordrøyning. Ved store regn legges det til grunn at vannet kommer såpass fort at infiltrering ikke tar unna, eller at infiltrasjonsvolumene allerede er fulle. Arealene som planlegges til åpen forsinking og fordrøyning kan utformes som forsenkninger slik at de leder vann i gress eller rullesteinsrenner ned mot øst. Her kan f. eks. etableres en større forsenkning i øst med strupet utløp. Nøyaktig plassering og utforming av løsningen vil være del av detaljprosjekteringen og teknisk plan for området.

Beregninger av overvannsmengder er vist i VA rammeplan.

Vann og avløp

Det er i VA – rammeplan foreslått vannforsyning både fra nytt ledningsanlegg som er etablert i forbindelse med bygging av ny fylkesveg i øst, og fra eksisterende vannledning i fylkesveg i vest. Det legges til grunn dimensjonerende vannmengde 75l/s.

VA – rammeplan foreslår at området knyttes til nytt spillvannsnett som etableres i ny fylkesveg sørøst for planområdet. Det er ikke planlagt for aktivitet hvor det krav om olje- eller fettutskiller.

Høyspentkabler

Det er ikke kommet tilbakemeldinger om behov for oppgradering av nettstasjoner i området. Det er trafo like vest for planområdet, ved parkeringsplassen på gnr/bnr 15/1984. Det er ellers ingen høyspentkabler i planområdet.

Slokkevann

Det er i overordnet VA – plan beskrevet at brannvannsutttak i kum eller hydrant skal plasseres 25 – 50 meter fra hovedangrepsvei.

Avfallshåndtering

Avfallshåndtering er planlagt på egen grunn. Det er i planbestemmelsene satt krav om at områder for avfallsinnsamling i størst mulig grad skal være skjermet/innbygget.

Samordnet areal og transport

Trafikk

Krysset mot den nye fylkesvegen sør for forelagte planforslag har fått noe utvidet kjørebane enn det som er vist i tidligere reguleringsplaner. Grunnen er at krysset tilrettelegges for trailere med lengde 19,5 meter. Dette betyr at bredden på fortauene fra utvidelsen har blitt redusert fra 2,5 meter til 2 meter. Samferdsel har uttalt at fortauene må opparbeides i 2,5 meters bredde, da dette er et sentrumsområde og det er mange sårbare trafikanter i slike områder. Kommunal norm krever også minimum 2,5 meter bredde på fortauene i sentrumsområder.

Grunnen til at det ikke er gjort her er at fylkesvegen er under opparbeiding nå, og at endringene i krysset derfor er gjort innenfor regulert vegareal. Det begrenser plassen noe, men gjør at de ikke trenger å endre gjeldende planer for å opparbeide krysset. Forelagte plan vil ikke være gjeldende før den eventuelt blir vedtatt i kommunestyret, som er for seint for et veganlegg som er under opparbeiding allerede.

Sikkerhet

Det er 3 punkt som er vurdert til gul risikofaktor i ROS - analysen og som er knyttet til endret bruk av området. Dette er punkt «54. Ulykke med gående/syklende», punkt 53 «Ulykke i av-påkjørsel» og punkt «59. Ulykke ved anleggsgjennomføring». Da området i dag hovedsakelig er beite og derfor ikke benyttes av gående og syklende vil risikoen være større enn i dag. Den er allikevel mindre enn med gjeldende detaljreguleringsplan, da gangveg som er regulert nært til varelevering er foreslått tatt ut av planen. Avbøtende tiltak som er foreslått er:

- Frisikt iht. kommunal norm til offentlig veg, og Statens vegvesen sine håndbøker langs fylkesveg.
- Varelevering plasseres på andre steder på eiendommen enn der det blir tilrettelagt for myke trafikanter.
- Vise gangsoner i situasjonsplan/utomhusplan

For punktet vedrørende ulykke i kryss mellom kjørende, er det hovedsakelig fartsnivået på ny

Fylkesveg.

I vurdering av risikoen for ulykker i kryss er det vektlagt at planforslaget inkluderer kryss mot fylkesvegen. På ny fylkesveg vil farten være høyere enn ellers innenfor planområdet. Ingen av de planlagte vegene er tiltenkt høyere fart enn 50km/t, så konsekvensen er derfor ikke vurdert til å være spesielt høy. Avbøtende tiltak som er foreslått er:

- Bestemmelse om at for alle tiltak som berører fylkesvei skal det før igangsetting foreligge teknisk plan som er godkjent av vegmyndighet.
- Frisikt iht. kommunal norm til offentlig veg, og Statens vegvesen sine håndbøker langs fylkesveg.
- Utforming som sikrer tilgjengelighet for varelevering.

For punktet vedrørende anleggsgjennomføring er det ikke påvist spesielle forhold ved planområdet som gir økt risiko, men det vil være risiko knyttet til anleggsvirksomhet. Dette vil fremkomme nærmere i SHA plan, og her blir også avbøtende tiltak knyttet direkte til anleggsgjennomføringen vurdert.

Ellers er punkt «53. Ulykke i av-påkjørsler» og «25. Vei, bru, tunnel, knutepunkt» vurdert til grønn risikofaktor.

Før sluttbehandlingen ønsker kommunalsjef teknisk å se på om fortau F02 skal tas ut av planen og erstattes med lav natursteinmur/rabatt etc. som ikke leder fotgjengere inn denne innkomsten. Fotgjengerne bør heller ledes inn på F03, slik at de ikke passerer rett foran inn/utkjørslene til hent-i-butikk delen av forretningen. Å komme ut av en bygning på den måten kan sammenlignes med å komme ut av en tunnel. En bør derfor av sikkerhetsgrunner prøve å lede gående og syklende slik at det blir litt avstand mellom utkjørselen og der de passerer. Se utsnitt av utomhusplan under.

For de som ikke kjenner området, er det en dagligvarebutikk som ligger vest for det nye coop bygg bygget. Det antas derfor at det vil være noe trafikk mellom de to bygningene da folk kan ha ærend i begge bygningene og gå mellom dem.



Figur 3: F02 er fortauet som ligger ovenfor det mørk oransje fortauet til venstre i bildet. Bygningen er i lilla. Inn og utkjørseler for hening av varer er vist med piler inn og ut av bygningen.

Gange, sykkel

I plan 2027 er det regulert en gangveg mellom den eksisterende dagligvarebutikken i vest og det nye COOP bygg bygget. Denne er ikke videreført i forelagte planforslag. Dette er fordi den anses som en trafikkfarlig løsning, da dagligvarehandelen har sin varelevering og renovasjon fra baksiden av bygget via en atkomstvei mellom bygningene. Det er også kjøreatkomsten til leilighetene over dagligvarebutikken.

Det ligger gang- og sykkelveg langs fylkesvegen i vest, i øst og i sør. Det vil være mulig å gå mellom bygg A og bygg B i forelagte plan, dersom en passerer over parkeringsplassen mellom byggene. Det er derimot ingen åpenbare målsteder for gangvegen som tas ut av plangrunnlaget som ikke kan nås like raskt ved å bruke gang- og sykkelveger langs fylkesvegene.

Parkering

I regionplan for areal og transport Haugalandet (ATP) er det henvist til at kategoriseringen av næringsvirksomheter i bynære områder skal detaljeres gjennom kommuneplan. Det er ikke beskrevet krav eller retningslinje for arealutnyttelse eller parkeringsdekning utenfor byområdet Haugesund og fastlands – Karmøy. I foreløpig situasjonsplan er det skissert opp 179 parkeringsplasser, hvorav 5% skal være utformet for bevegelseshemmede.

Det er ingen krav til sykkelparkering for kontor, industri eller lagerbebyggelse i bestemmelsene til gjeldende kommuneplan. Det er krav til at det ved forretningsbygg over 3000 kvm skal etableres 20 sykkelparkeringsplasser. Det antas at dette er tilstrekkelig, sett at mye av varene i byggevarehandelen vil være upraktiske å frakte med sykkel. Det vil være de samme mindre varene som kan fraktes for hånd.

Det er foreløpig ikke planlagt lading for elbiler, men ifølge rundskriv H-6/20 må det i dagens moderne samfunn anses at ladestasjoner er nødvendig teknisk utrustning til bl.a. parkeringsplasser.

Støyhåndtering

Planforslaget innebærer ikke behov for støyfaglig utredning. Støyberegninger for ny fylkesveg og tiltak knyttet til denne er ivarettatt i det planarbeidet. Det er i planbestemmelsene satt at T-1442 2021 gjøres gjeldende for planområdet.

Grunnforhold

Det er registrert noen brønner med brukstype energi i nærheten av planområdet.

Planområdet er under marin grense, og dette kan innebære en mulighet for kvikkleire i grunnen. Det er foretatt geotekniske undersøkelser i 2017 rett ved tomten i øst som viser at grunnen består av matjord over sand og sand/grusholdig jord. Dybde til berg varierer fra 0,8 til 3m.

Rapporten er ikke konkret fra eiendommen, men gir en god indikasjon på grunnforhold og type jordmasser. Under graving i forbindelse med opparbeidelse av nye fylkesveg er det påtruffet en del dypere sandmasser enn rapporten tilsa. Dette tilsier at det kan være lokale variasjoner, og at det vil kunne være en viss grad av usikkerhet knyttet til dybder også innenfor planområdet. Dette gjelder i hovedsak området i nordvest, da det er fjell med skrint gressdekke på forhøyningene innenfor dagens planområde.

Det er ikke påtruffet tette masser som skulle tilsi at det er dårlig infiltrasjon av overvann til grunnvann i området.

Samlet vurdering

Det er noen mindre punkter som må avklares med forslagstiller før saken legges frem for sluttbehandling, men disse anses ikke som så store at saken ikke kan legges ut til høring. Disse fremgår i saksfremlegget.

Planforslaget holder seg for det meste innenfor rammene i reguleringsplan 2027, med unntak for bebygd areal (BYA). Dette er 10 % høyere enn i plan 2027. Dette utgjør 1920 kvm. Med tanke på størrelsen på hele området, og at det ikke planlegges boenheter innenfor planområdet, kan ikke kommunalsjef teknisk se at denne utvidelsen har store konsekvenser i eller rundt området.

Bygningene i seg selv og omkringliggende areal er typiske for denne typen virksomhet. Det er ikke spesielle krav til estetikk eller utforming i kommuneplan eller kommunedelplan. Det er fra administrasjonens side stilt krav om at store asfalterte flater må brytes opp slik at arealer til kjørevege, parkering og gange er klart definerte. Dette er fulgt opp, som vist i utomhusplanen.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

På bakgrunn av det som er sagt over, vil kommunalsjef teknisk derfor anbefale at hovedutvalg teknisk og miljø ved 1.gangsbehandling vedtar at forslag til reguleringsplan, datert 22.08.23, legges ut til offentlig ettersyn.

1.

Vedlegg:

Oversiktskart

Planbestemmelser Åkra Obs Bygg

2023002- plankart

Planbeskrivelse Åkra Obs Bygg

Risiko og sårbarhetsvurdering

23035 - 03 - Solstudie Sommer (bygninger 12,5M) A3

23035 - 04 - Solstudie Høst (bygninger 12,5M) A3

Utomhusplan 28.06.23

GH01

Rammeplan VA COOP Obs Åbygg Åkra

Merknadsvurdering

Brev fra fylkeskommunen

Brev fra Statsforvalteren

Svar på nabovarsel

Brev fra Statens vegvesen



Saksbehandler: Elin Davidsen

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
083/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	22.08.2023

Samlesak for referatsaker

Underliggende saker:

023/23, Gnr. 149, bnr. 230 - Klageavgjørelse i byggesak - pergola og terrasse

024/23, Gnr. 42, bnr. 153 - Plan 116-10 - Klageavgjørelse - reguleringsplan - endring av detaljregulering Hålandshøgda - planID 116-10

025/23, Gnr. 53, bnr. 74 - Klageavgjørelse fra Statsforvalteren i Rogaland

026/23, Tiltaksstrategi for nærings- og miljøtiltak i skogbruket

027/23, Gnr. 143, bnr. 7 - Klagevedtak - dispensasjon og fradeling av tomt med bolighus



Saksbehandler: Elin Davidsen

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
084/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	22.08.2023

Samlesak for spørsmål