



Innkalling

Utvalg:	Hovedutvalg teknisk og miljø
Møtested:	Rådhuset
Dato:	17.10.2023
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.

I forkant av møtet blir det befaring i forbindelse med sak 86/23:

Gnr. 16, bnr. 52 - vedtak i klagesak - endring av bygg, utvidelse av speiderhus - Vestre Karmøyveg 375.

Oppmøte på parkeringsplassen nordøst for eiendommen kl. 15.55.

Saksliste

Sak nr.	Sakstittel
085/23	Rullering av handlingsprogram Temaplan for idrett og fysisk aktivitet 2024-2027
086/23	Gnr.16, bnr. 52 - vedtak i klagesak - endring av bygg, utvidelse av speiderhus - Vestre Karmøyveg 375
087/23	Gnr. 66, bnr. 516 - vedtak i klagesak - deling av grunneiendom - Kittilhaugen 5
088/23	Gnr. 3, bnr. 2 - vedtak i klagesak - Bruksendring, ombygging av naust - Klagebehandling
089/23	Vedtak i klagesak - Nybygg, oppføring av driftsbygning - gnr. 74 bnr. 2 - Ytralandvegen 66
090/23	Gnr. 23, bnr. 13 - Vedtak i klagesak - riving og oppføring av ny enebolig - Slettenesvegen 52
091/23	Vedtak i klagesak - Gnr. 15, bnr. 2465 - Pergola med takoverbygg - Stongtunet 32 og 34
092/23	Gnr. 119, bnr. 57 - vedtak i klagesak - påbygg på eksisterende fritidsbolig - Lønnavegen 29
093/23	Gnr. 21, bnr. 14 - Stava, dispensasjon 3 parseller, påklaget av Statsforvalteren - klagebehandling
094/23	Gnr. 58, bnr. 142 - vedtak i klagesak - Flytebrygge - Hovedgaten 53
095/23	Gnr. 50, bnr. 13 - vedtak i klagesak - Brygge - Austre Karmøyveg 870
096/23	Gnr. 53, bnr. 74 - vedtak i klagesak - Pålegg om riving og

097/23	tvangsmulkt - Ulovlig oppførte tiltak - Austre Karmøyveg Plan 2052-3 - plansak for offentlig ettersyn - Sørbo - endring vedr. undervisning til bolig - detaljregulering
098/23	Plan 5108 - til sluttbehandling - Dovamyrsvegen og Skogvegen - detaljregulering
099/23	Samlesak for referatsaker
028/23	Gnr. 102, bnr. 72 - Vedtak - Klageavgjørelse i byggesak
029/23	Gnr. 148, bnr. 289 - Klageavgjørelse i byggesak
030/23	Gnr. 85, bnr. 34 - Klageavgjørelse i byggesak
031/23	Gnr. 86, bnr. 248 - Klageavgjørelse i byggesak fra Statsforvalteren i Rogaland
032/23	Plan 2123 - Klage fra Haver Advokatfirma AS trekkes - Ny brannstasjon Veakrossen
100/23	Samlesak for spørsmål

Karmøy, 06.10.2023

Rune Midtun
leder

**Saksbehandler:** Øyvind Flatebø**Kommunedirektør/rådmann:** Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
085/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	17.10.2023
	Karmøy ungdomsråd	
	Hovedutvalg oppvekst og kultur	
	Eldrerådet	
	Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne	
	Formannskapet	
	Kommunestyret	

Rullering av handlingsprogram Temaplan for idrett og fysisk aktivitet 2024-2027

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Karmøy kommunestyre vedtar kommunedirektørens forslag til rullering av handlingsprogram Temaplan for idrett og fysisk aktivitet 2024-2024

Saksutredning

Bakgrunn for saken

Alle kommuner er pålagt av Kulturdepartementet å utarbeide temaplan for idrett og fysisk aktivitet. Dette er også en forutsetning for å kunne søke om spillemidler etter bestemmelsene om tilskudd til anlegg for idrett og fysisk aktivitet.

Temaplan for idrett og fysisk aktivitet er en helhetlig plan for idrett og fysisk aktivitet i kommunen. Planen består av en tematisk del med klare føringer for det videre arbeidet innen feltet. Videre er det laget et handlingsprogram for utbygging av idretts-, friluft- og nærmiljøanlegg i perioden.

Departementet pålegger kommunen å rullere handlingsprogrammet hvert år og den tematiske delen hvert 4. år. Siste gjeldende plan ble vedtatt av kommunestyret 10.05.2021 og gjelder for perioden 2021-2024. Det er derfor kun handlingsprogrammet som er oppe til rullering nå.

Hovedmålsettinger i gjeldene plan er:

1. I Karmøy kommune skal alle som ønsker det ha mulighet til å drive idrett og fysisk aktivitet i form av trening og mosjon.
2. Den frivillige, medlemsbaserte idretten skal sikres gode rammevilkår, slik at idretten kan gi gode og inkluderende aktivitetstilbud. Det legges særlig vekt på å utvikle attraktive tilbud til barn og unge.
3. Kommunen skal ha idrettsanlegg og friluftsområder i nærmiljøet hvor folk bor.

Handlingsprogrammet er et svært viktig dokument for kommunen og organisasjoner som søker om spillemidler. Det årlig vedtatte handlingsprogrammet danner grunnlaget for prioriteringen av spillemiddelsøknadene samt rekkefølgen på utbetaling av kommunalt tilskudd.

Det er viktig å presisere at plass på handlingsprogrammet ikke er en lovnad om at anlegget vil få tildelt spillemidler eller kommunalt tilskudd. Det er de årlige budsjettvedtakene som avgjør utbetaling av kommunalt tilskudd og svaret på spillemiddelsøknaden som avgjør om og når det tildeles spillemidler.

Karmøy kommune legger bestemmelsene om tilskudd til anlegg for idrett og fysisk aktivitet V-0732 fra kulturdepartementet til grunn for hvilke type anlegg som godkjennes og saksbehandling for øvrig (heretter kalt spillemiddelbestemmelsene). Det kan spesielt nevnes at anleggene skal være universelt utformet.

Etter bestemmelsene er det mulig å søke om spillemidler til:

- Ordinære anlegg (som også inkluderer rehabilitering av anlegg og større friluftsanlegg)
- Nærmiljøanlegg

Hovedregelen for ordinære idrettsanlegg er at det gis 20 % i kommunal støtte og 1/3 i spillemidler begrenset oppad til maksimalt godkjent kostnad fastsatt i spillemiddelbestemmelsene. Det ble gjort en endring i kommunal støtte ved sist hovedrullering. Tidligere var støtten 1/3 i kommunal støtte til foreningsbygde anlegg. For anlegg som søkte spillemidler og/eller hadde forhåndsgodkjenning før 31.02.2021 tildeles kommunalt tilskudd etter gammel ordning. Det gjelder rehabilitering av garderobes Sk Nord og rehabilitering av kunstgressbane Torvastad IL, Sk Nord og Avaldsnes IL.

I tillegg er det fastsatt i temaplan at for anlegg med godkjent kostnad over kr. 15 millioner skal det fremmes egen politisk sak som fastsetter det kommunale tilskuddet.

For nærmiljøanlegg er tilskudd i spillemidler 50 %, begrenset oppad til kr. 300 000. Her er maksimal kommunal støtte begrenset til 20 % av godkjent kostnad.

Hvor stor andel av spillemidlene som hvert år tildeles Karmøy kommune er avhengig av en rekke faktorer. Blant annet anleggsdekning, antall søknader og søknadssum i vår kommune i forhold til de andre kommunene i fylket og ikke minst hvor mye som tildeles vårt fylke. I tillegg har fylkestinget vedtatt en modell for prioritering av ulike typer anlegg. Den totale potten tildelt Rogaland fylkeskommune har økt betydelig de siste årene. Det var i 2023 kr. 183 millioner til fordeling. Det er en liten nedgang fra 2022. Spillemidlene som er til fordeling kommer fra en andel av overskuddet til Norsk tipping.

Siste fem år har gitt følgende utbetaling av spillemidler til ordinære anlegg og nærmiljøanlegg i Karmøy:

År	2023	2022	2021	2020	2019
Sum	15 051 000	15 134 000	8 517 000	9 088 000	6 242 000

Rogaland fylkeskommune har et stort etterslep i forhold til tilskudd av spillemidler. Om lag 33 % av godkjente søknader for ordinære anlegg fikk tilskudd. Når man ser på forholdstallene som legges til grunn, må søkere i Rogaland regne med å vente i 2 år før det kan ytes tilskudd, hvis man legger et kø-prinsipp til grunn. Det er noe kortere ventetid enn tidligere. Ventetiden vil være lengre i Karmøy grunnet stor kommunal søkermasse. Anlegg fra Karmøy som fikk tilskudd i 2023, kom stort sett inn på listen i 2018.

Den store tildelingen til Karmøy de siste to årene skyldes i all hovedsak en kraftig økning i godkjent søknadssum i kommunen. Det skyldes blant annet de tre kommunale idrettshallene: Stangalandshallen, Åkrahallen og Vormedal idrettshall. Det er nå tildelt tilskudd til to av disse. Det må

derfor påregnes nedgang i tildelingen neste år. Det ble totalt søkt om over kr. 47 millioner i spillemidler fra Karmøy i 2023.

Tildelingen til Karmøy kommune i 2023 var tilnærmet lik gjennomsnittlig tildeling i fylket. Ventetiden i fylket er beregnet fra når det er levert godkjente søknad og ikke fra når søkerne kommer inn på det kommunale handlingsprogrammet. Det er derfor viktig at søkerne ikke slår seg til ro med en plass på listen, men sender en faktisk søknad om spillemidler. Fra en kommer inn på det kommunale handlingsprogrammet til spillemidler tildeles tar det nå 5-6 år. Bakgrunnen for hvorfor det ikke sendes spillemiddelsøknad straks anlegget er kommet på handlingsprogrammet er forskjellige. Det kan f.eks. være uavklart eiendomsforhold (turveier), avventer reguleringsplaner eller byggesak, uavklart finansiering, behov for tid til planlegging m.m..

I år er det bevilget kommunalt tilskudd til idrettsanlegg med kr. 3,25 millioner. Det gir en anslått ventetid på 5-6 år.

Årets rullering

Det er på vanlig måte utsendt invitasjon til aktuelle søkere om å komme med innspill. I tillegg er det bedt om tilbakemelding på status for de anleggene på handlingsprogrammet som ikke allerede er realisert. Det er også opplyst om at for anlegg det ikke gis tilbakemelding for eller som ikke har nødvendig fremdrift vil bli vurdert tatt ut av handlingsprogrammet. Søkere som har fått utbetalt spillemidler og tildelt kommunalt tilskudd, er tatt ut av listen.

Dette gjelder:

- Idrettshall Åkra ved søker Karmøy kommune
- Idrettshall Stangaland ved søker Karmøy kommune
- Riflebane Karmøy sentralskytteranlegg ved søker Karmøy jeger, fisker og naturvernforening
- Rehabilitering klubbhus ved søker Skudenes ungdoms- og idrettslag
- Utelager ved søker Åkra idrettspark as
- Rehabilitering av kunstgressbane ved søker Åkra idrettslag
- Rehabilitering tennisbaner ved Karmøyhallen ved søker Karmøy kommune
- Treningspark ved Åsebøen ved søker Kopervik idrettslag

I tillegg er treningspark ved Liarlund ved søker Kopervik IL tatt ut av handlingsprogrammet i samråd med søker. Fremdriften i prosjektet er svært lav og det er på nåværende tidspunkt høyst uklart om prosjektet blir realisert. Endres forutsetningene seg kan tiltakshaver komme tilbake med et oppdatert innspill ved senere rullering.

Gjennomgang av innspill med kommentarer:

Alle innspillene ligger vedlagt. For nærmere detaljer vises det til disse.

Nytt vanningsanlegg ved Torvastad idrettssenter gressbanen ved søker Torvastad IL

Nåværende vanningsanlegg ble etablert i 1986. Det er etter nærmere 40 års bruk utslitt og må skiftes. Vanningsanlegget er nødvendig for å sikre en god gressmatte og dermed gi et hensiktsmessig antall brukstimer. Fotball er klubbens største aktivitet. For å opprettholde og utvikle aktivitetene trenger klubben funksjonelle trenings- og kampfasiliteter.

Vanningsanlegg ved gressbaner er en såkalt fasilitet (tilleggselement). Tilleggselement vanningsanlegg er tilskuddsberettiget etter spillemiddelbestemmelsene for eier av gressbanen. Torvastad idrettslag er ikke eier av gressbanen. Det er Karmøy kommune. Når en mottar spillemidler,

har en plikt til drift av idrettsanlegget i 30 år. Departementet ønsker å unngå «dobbelt eierskap». Ved dobbelt eierskap kan baneier legge ned eller på annen måte endre driften av tilskuddsberettiget hovedelement. Det vil da være umulig for en eier av et tilleggselement som vanningsanlegg, lysanlegg, undervarme e.l. å etterkomme plikten til drift i 30 år. Regelverket sier derfor at det må være samme eier på hovedelementet (gressbanen) og på evt. tilleggsfasiliteter (vanningsanlegget). Torvastad IL kan ikke søke spillemidler til formålet.

Behov for fungerende vanningsanlegg er forståelig, men Karmøy kommune har ikke avsatt midler til å bygge nytt vanningsanlegg i kommunal regi. Det er dermed p.t. ikke aktuelt eller mulig for Karmøy kommune å bygge vanningsanlegget. Frem til neste rullering bør Karmøy kommune inngå dialog med Torvastad idrettslag for å finne en løsning på problemstillingen. En kan se for seg ulike løsninger: f.eks. kommunal utbygging eller at Torvastad idrettslag overtar eieforholdet til eksisterende gressbane (hovedelement). Sistnevnte løsning krever forhåndssamtykke fra kulturdepartementet.

Vanningsanlegg foreslås ikke lagt inn i handlingsprogrammet som ordinært idrettsanlegg.

Vanningsanlegg motocrossbanen Helganes motorsportsenter ved søker Karmøy motocrossklubb

Motocrossbanene er gruslagt. Behovet for vanningsanlegg er får å øke sikkerheten med tanke på sikt og bedre grep (traction) i banen under kjøring. Dette er et behov under alminnelig trening og i veldig stor grad under arrangementer. Vanningsanlegget vil også bidra til at grusen blir liggende bedre i traseen og dermed redusere behovet for tid- og kostnadskrevende vedlikehold.

Vanningsanlegg ved motorsportbaner er en såkalt fasilitet (tilleggselement). Tilleggselement vanningsanlegg er tilskuddsberettiget etter spillemiddelbestemmelsene for eier av motocrossbanen. Karmøy motocrossklubb er ikke eier av motocrossbanen. Det er Karmøy kommune. Når en mottar spillemidler, har en plikt til drift av idrettsanlegget i 30 år. Departementet ønsker å unngå «dobbelt eierskap». Ved dobbelt eierskap kan baneier legger ned eller på annen måte endre driften av tilskuddsberettiget hovedelement. Det vil da være umulig for en eier av et tilleggselement som vanningsanlegg, lysanlegg, undervarme e.l. å etterkomme plikten til drift i 30 år. Regelverket sier derfor at det må være samme eier på hovedelementet (motocrossbane) og på evt. tilleggsfasiliteter (vanningsanlegget). Karmøy motocrossklubb kan ikke søke om spillemidler til formålet.

Behov for fungerende vanningsanlegg er forståelig, men Karmøy kommune har ikke avsatt midler til å bygge nytt vanningsanlegg i kommunal regi. Det er dermed p.t. ikke mulig eller aktuelt for Karmøy kommune å bygge vanningsanlegget. Frem til neste rullering bør Karmøy kommune inngå dialog med Karmøy motocrossklubb for å finne en løsning på problemstillingen. En kan se for seg ulike løsninger: f.eks. kommunal utbygging eller at Karmøy motocrossklubb overtar eieforholdet til eksisterende motocrossbane (hovedelementet). Sistnevnte løsning krever forhåndssamtykke fra kulturdepartementet.

Vanningsanlegg foreslås ikke lagt inn i handlingsprogrammet som ordinært idrettsanlegg .

Leirduesti ved leirduebanene ved Stiklene ved søker Karmøy jeger, fisker og naturvernforening

Anlegget ved Stiklene har i dag 3 faste leirduebaner og en 100 m lang leirduesti vestover og en 150 m lang leirduesti østover. På stiene settes det ut kastemaskiner som kan flyttes etter behov. Foreningen ønsker nå å knytte sammen disse stiene i en rundløype. Dette vil blant annet gi mer varierte skyteforhold, bedre sikkerhet, større kapasitet og bedre tilrettelegging for handicappede med gode veier med fast dekke. Ferdig utbygget vil anlegget ha kapasitet til større arrangementer som f.eks. NM.

Leirduesti er et i utgangspunktet tilskuddsberettiget element etter spillemiddelbestemmelsene. Anlegget har allerede mottatt spillemidler til leirduesti i 2019 og leirduebane i 2008.

Fylkeskommunen, som administrerer spillemiddelordningen på vegne av Kulturdepartementet, opplyser at de kun gir tilskudd til en type skyteanlegg på hvert anleggssted. Muligheten for spillemidler er således «brukt» opp og med dagens regelverk kan det tidligst søkes om tilskudd til rehabilitering når anlegg har passert 20 år.

Leirduesti legges ikke inn i handlingsprogrammet som ordinært idrettsanlegg da det ikke er tilskuddsberettiget.

Rehabilitering av lys turvei Bjørgene på Torvastad ved Karmøy kommune

Lysanlegget ble etablert i 2008. Det kan søkes om rehabilitering av lysanlegg dersom tilstandsrapport anbefaler dette etter 10 år. Lysanlegget er i meget dårlig forfatning. Det vises til utarbeidet dokumentasjon fra Haugaland kraft. Overgang til Led lys vil redusere strømforbruket og behovet for vedlikehold til et minimum. Rehabilitering av lys er et tilskuddsberettiget element etter spillemiddelbestemmelsene.

Rehabilitering av lys foreslås lagt inn i handlingsprogrammet som ordinært idrettsanlegg.

Rehabilitering av lys turvei Lialund i Kopervik ved Karmøy kommune

Lysanlegget ble etablert i 1997. Det kan søkes om rehabilitering av lysanlegg dersom tilstandsrapport anbefaler dette etter 10 år. Lysanlegget er i meget dårlig forfatning. Det vises til utarbeidet dokumentasjon fra Haugaland kraft. Overgang til Led lys vil redusere strømforbruket og behovet for vedlikehold til et minimum. Rehabilitering av lys er et tilskuddsberettiget element etter spillemiddelbestemmelsene.

Rehabilitering av lys foreslås lagt inn i handlingsprogrammet som ordinært idrettsanlegg.

Nytt dekke av tennisbane Torvastad idrettssenter ved Torvastad idrettsanlegg

Tennisbanen ble etablert som et nærmiljøanlegg i 2006. Det er ikke eget regelverk for rehabilitering for nærmiljøanlegg. Plikt til drift av anlegg er 10 år. Etter 10 år kan det søkes om nytt tilskudd. Anlegget er ellers i god forfatning. Nytt dekke vil sikre god bruk i fortsatt mange år. Dekke på tennisbane er et tilskuddsberettiget element etter spillemiddelbestemmelsene.

Dekke tennisbane foreslås lagt inn i handlingsprogrammet som nærmiljøanlegg.

Discgolfbane i Bjørgene ved søker Torvastad idrettslag

I et samarbeid mellom Torvastad idrettslag, Torvastad bygdeutvalg og Storesund velforening planlegges det discgolfbane i Bjørgene. Forslag til bane er utarbeid i samråd med berørte grunneier og naturforvalter i Karmøy kommune. Eksisterende baner på Karmøy viser meget stor bruk og har vist seg som et kostnadseffektivt tiltak for å stimulere til fysisk aktivitet spesielt for barn og unge. Discgolfbane er tilskuddsberettiget element etter spillemiddelbestemmelsene.

Discgolfbane foreslås lagt inn i handlingsprogrammet som nærmiljøanlegg.

Aktivitetsanlegg ved søker Østremneset velforening

Velforeningen ønsker å etablere et aktivitetsanlegg som særlig setter søkelys på utvikling og mestring innen balanse, motorikk og bevegelse for en bred brukergruppe fra 3-16 år. Anlegget er tenkt sentralt plassert i et stor boligområdet på en grusbane som i dag blir lite brukt. Denne type

aktivitetsanlegg er tilskuddsberettiget element etter spillemiddelbestemmelsene.

Aktivitetsanlegget foreslås lagt inn i handlingsprogrammet som nærmiljøanlegg.

Forslag til handlingsprogram

Det har så langt vært et prinsipp i Karmøy at det ikke gjøres endringer i prioriteringene fra år til år. Dette av hensyn til forutsigbarhet. I Karmøy realiseres nesten alltid anleggene før en mottar spillemidler og/eller kommunalt tilskudd. Utbygger tar kostnadene og risikoen med finansiering i påvente av tilskudd ut fra en forventning om at tilskudd kommer i henhold til listen. Denne forutsigbarheten ønsker rådmannen å videreføre. Det er viktig å forstå at dersom nye anlegg legges inn fremme på listen er det søkerne lengre bak på listen som må betale i form av lengre ventetid og dermed større renteutgifter.

I handlingsprogrammene er det, i tråd med tidligere praksis, ikke gjort endringer i prioriteringene. Det er gjort noen justeringer av beløper. Faktiske kostnader og tilskuddsbeløp er lagt inn når disse er endelig bekreft ved spillemiddelsøknad og/eller regnskap (endringer er understreket). Nye tiltak som er foreslått tatt med er ført inn nederst i handlingsprogrammet. Det har over tid vært en vekst i handlingsprogrammet. Den er nå stoppet opp. I forslag til handlingsprogram er det lagt inn forslag om tiltak med spillemidler og kommunale tilskudd på henholdsvis rundt kr. 1,7 millioner og kr. 0,35 millioner.

Hvis en ser på de siste årenes utbetaling av spillemidler (ca.kr. 11 millioner i snitt siste 5 år) og kommunalt tilskudd (kr. 3,25 millioner i 2023) vil forslaget til handlingsprogram medføre reduksjon i ventetid både for spillemidler for kommunalt tilskudd.

(Tiltak markert i fet skrift har levert spillemiddelsøknad)

Ordinære anlegg

	Tiltak	Ansvar	Kostnad	Kom. tilskudd	Spillemidler	Merknad
1	Lysløype Sletten	Karmøy	3 500 000		1 750 000	2006
2	Lysløype Skudenes	Karmøy	2 300 000		1 150 000	2008
3	Ridebane	Skudenes rytterklubb	3100000	620 000	1 000 000	2016
4	Idrettshall Vormedal	Karmøy kommune	46 000 000		10 000 00	2016
5	Kunstgressbane med lys	Kopervik IL	<u>12 331 320</u>	<u>2 460 000</u>	<u>4 100 000</u>	2018
6	Dekke friidrettsbane med lys	Kopervik IL	<u>13 870 474</u>	<u>2 460 000</u>	<u>4 100 000</u>	2018
7	Turvei Skarvedene (Torvastad)	Karmøy kommune	4 500 000		850 000	2 018
8	Rehabilitering garderobes	Sk. Nord	3 790 000	1 000 000	1 000 000	2019

9	Rehab. kunstgress	Torvastad IL	3 309 000	1 000 000	1 000 000	2019
10	Rehab. kunstgressbane	Sk. Nord	2 820 000	940 000	940 000	2019
11	Rehab. kunstgressbane	Avaldsnes IL	4582 000	1 000 000	1 000 000	2019
12	Rehab. gulv Håvikhallen	Karmøy kommune	1 438 000		479 000	2019
13	Ridehall med klubblokaler	Nord-Karmøy rideklubb	<u>9 110 159</u>	<u>1 802 000</u>	<u>3 037 000</u>	2020
14	Rehab. kunstgress Karmøyhallen	Kopervik IL	<u>3 765 350</u>	<u>720 000</u>	<u>1 200 000</u>	2020
15	O-kart Fotvatn	Kopervik IL	<u>253 600</u>	<u>51 000</u>	<u>85 000</u>	2020
16	Rehab. lys kunstgressbane	Kolnes IL	<u>1 083 000</u>	<u>217 000</u>	<u>361 000</u>	2021
17	Rehab. Lys	Sk. Vedavåg	813 000	162 000	271 000	2021
18	Rehab. Kunstgress	Ferkingstad il	<u>3 021 000</u>	<u>420 000</u>	<u>700 000</u>	2021
19	Naust	Friluftsrådet Vest	2 000 000		300 000	2021
20	Lagerlokale	Friluftsrådet Vest	3 000 000		900 000	2021
21	Lagerlokale	Kopervik IL	3 600 000	420 000	700 000	2021
22	Kunstgressbane 30x50m Vormedal	Karmøy kom.	2 321 000		700 000	2021
23	Dagsturhytte	Karmøy kommune	1 690 000		563 000	2021
24	Idrettshall (16x24m) Veavågen Skole	Karmøy kommune	30 000 000		4 000 000	2021
25	Rehab lys kunstgressbane	Skudenes UIL	500 000	100 000	167 000	2022
26	Rehab kunstgress Avaldsnes hall	Avaldsnes IL	1 406 000	240 000	400 000	2022
27	Rehab lys Karmøyhallen	Kopervik IL	1 271 000	254 000	450 000	2022
28	Rehab lys Åsebøen	Kopervik IL	1 271 000	254 000	419 000	
29	Klubblokaler	Storhall Karmøy	<u>2 370 000</u>	<u>300 000</u>	<u>50 000</u>	

30	Akt.park Veavågen skole	Karmøy kommune	6 000 000		2 000 000	
31	Ledlys Bjørgene	Karmøy kommune	980 000	490 000		
32	Ledlys Liarlund	Karmøy kommune	739 000	370 000		
	Nærmiljøanlegg					
	Tiltak	Ansvar	Kostnad	Kom. Tilskudd	Spillemidler	Merknad
1	Skateanlegg	Kolnes IL	600 000	120 000	300 000	2014
2	Treningspark Liarlund	Kopervik IL	300 000	60 000	150 000	2020
3	Pumptrackbane	Kolnes IL	781 000	120 000	300 000	2021
4	Treningspark	Kolnes IL	775 000	120 000	300 000	2021
5	Rehab. Ballbinge Mykje	Karmøy kommune	531 000		266 000	2021
6	Innebandybane	Karmøy innebandyklubb	800 000	120 000	300 000	2022
7	Hoppegrop Vormedal u-skole	Karmøy kommune	250 000		125 000	2022
8	Paddelbane Vormedal u-skole	Karmøy kommune	800 000		300 000	2022
9	Dekke tennisbane	Torvastad IL	550 000	275 000	110 000	
10	Motorikkipark	Østremneset velfor.	673 000	300 000	120 000	
11	Discgolfbane Bjørgene	Torvastad IL	600 000	300 000	120 000	

Idrettsrådets behandling

Karmøy idrettsråd har fått presentert alle innspillene. Idrettsrådet og Karmøy kommune ved rådgiver idrett ble i møte 29.08.2023 enig om et felles forslag til handlingsprogram 2024-2027. Forslaget som her presenteres er i tråd med dette. Idrettsrådet er positiv til tiltakene som ikke kommer med på listen, men tar til etterretning at disse ikke tilfredsstiller kravene til å motta spillemidler.

Kommunedirektørens kommentarer

Handlingsprogrammet til temaplan for idrett og fysisk aktivitet er et dokument som må rulleres årlig for å være kvalifisert til å søke spillemidler. Handlingsprogrammet er et nødvendig redskap for å sikre

en forsvarlig prioritering av spillemidler og kommunalt tilskudd. Det har over tid vært lang ventetid for å få spillemidler/kommunalt tilskudd i Karmøy kommune. Det er derfor positivt at årets rullering gir betydelig flere ut av listen enn inn. Det er naturlig med en nedgang av innspill da stor utbygging over flere år har gitt bedre anleggsdekning. Et generelt høyere rentenivå gir også en demper på evnen for idrettslagene til egenfinansiering og forskuttering av spillemidler ved bygging av idrettsanlegg.

Det har vært et prinsipp i Karmøy at det ikke gjøres endringer i prioriteringene fra år til år. Det har gitt en forutsigbarhet som har gjort at mange lag og foreninger har valgt å bygge anlegg før tilskudd foreligger. Dette til stor glede for brukerne. Denne forutsigbarheten ønsker kommunedirektøren å videreføre.

Kommunedirektøren gjør spesielt oppmerksom på at plass på handlingsprogrammet ikke anses som en lovnad om fremtidige tildelinger. Det er de årlige budsjettvedtakene som avgjør utbetaling av kommunalt tilskudd og svaret på spillemiddelsøknaden som avgjør om og når det tildeles spillemidler.

Kommunedirektørens konklusjon

Kommunedirektørens anbefaler at handlingsprogrammet blir vedtatt slik det er foreslått. Dette er også i samsvar med anbefalingen til Karmøy idrettsråd.

Aktuelle lover, forskrifter, avtaler m.m.

Bestemmelser om tilskudd til anlegg for idrett og fysisk aktivitet V-0732, Kulturdepartementet

Vedlegg:

Torvastad IL vanningsanlegg
Karmøy motocrossklubb vanningsanlegg
Karmøy jeger fisker og naturvernforening leirduesti
Karmøy kommune ledlys Bjørgene
Karmøy kommune ledlys Liarlund
Torvastad IL nytt dekke tennisbane
Østremneset velforening motorikkipark
Torvastad IL discgolf Bjørgene



Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
077/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	22.08.2023
086/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	17.10.2023

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.

Hovedutvalg teknisk og miljø 22.08.2023:

Behandling:

Forslag til vedtak i sak HTM 77/23 16/52 endring av speiderhus Vestre Karmøyveg 375., foreslått av Trygve Hagland, Karmøylista

Saken utsettes for befaring.

Haglands (KL) utsettelsesforslag enstemmig vedtatt.

HTM- 077/23 Vedtak:

Saken utsettes for befaring.

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 en 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



Saksbehandler: Birthe Smistad

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
087/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	17.10.2023

Gnr. 66, bnr. 516 - vedtak i klagesak - deling av grunneiendom - Kittilhaugen 5**Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:**

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 1199/23

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Saksutredning**Saks- og faktaopplysninger**

I delegert sak nr. 1199/23 ble det gitt avslag på deling av grunneiendom. Avslaget ble hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 26-1, jf. 27-4 vedrørende krav til atkomst. Vedtaket ble pålagt av tiltakshaver i brev mottatt 15.09.23. Klagen er rettidig.

Klagen:

I klagen fremkommer det følgende:

«Grunnen til at jeg klager:

Jeg er uenig i kommunens begrunnelse for avslag.

Hvilke endringer ønskes:

Vi ønsker at avslag blir opphevet og omgjort til et vedtak.

Foreslåtte forbedringer:

1. Veibredde langs egen eiendom økt med 1 m.

Det smaleste partiet på veien er foreslått bredere. Dette forbedrer manøvrering for avkjørsel til Kittelvegen 14 og 16. Bredere vei gir større plass for biler å passere myke trafikanter.

2. Tilfører snuhammer:

Kommunen kommenterer at det ikke er snuhammer på Kittelvegen. Ny avkjørsel kan fungert som en snuhammer for eksisterende eiendommer. Det er også diskutert oppføring av snuhammer i eiendomsgrense mot Kittelvegen 13.

3. Belysning:

2 lysstolper på eiendommen for å forbedre belysning av skoleveien.

Argumenter:

- Krysset til FV er utbedret og skal tåle økt trafikk for en ekstra boenhet/ eiendom.
- Kittelveien er en blindvei. Trafikk på denne veien er minimal.
- Trafikksikker vei

Vegen er klassifisert som en «trafikksikker vei». Forslag til utbedring av vei forbedrer trafikksituasjon til eksisterende eiendommer.

- Bokkvalitet

En ny avkjørsel til Kittilvegen for fradelte parsell gir best utnyttelse og bokkvalitet for begge tomter. Det er sett på alternativer med vei via eksisterende avkjørsel. Eksisterende avkjørsel er i dag utfordrende grunnet plassering og stigning. Eiendommen har en høydeforskjell fra tilkomstside til hagenivå på 10m. Det er derfor veldig utfordrende å få til tilkomst via eksisterende avkjørsel uten bekostning av bokkvalitet.

- Frisikt

Avkjørsel er dimensjonert for personbil og frisikt for avkjørsel er ivarettatt.

- Trafikkmengde

Forventet trafikkmengde fra avkjørsel vil være en boenhet. Ved oppretting av en ny avkjørsel til en boenhet vil ikke trafikkmengde bli vesentlig økt og påvirke sikkerhet av skolevei.

- Fortetting

Gjeldende området er i dag stort sett utbygd. Det blir ikke mulig med mer fortetting av eiendommer mot Kittilvegen. Omsøkt fradelte eiendom blir derfor den siste tilførte avkjørselen til Kittilvegen. Økt trafikkmengde blir minimal og vil ikke påvirke sikkerhet skolevei.

- Fortetting i eksisterende området er i henhold til overordnede planer.

Miljøvennlig by- og tettstedsutvikling forutsetter at ny utbygging i hovedsak skjer som transformasjon og fortetting gjennom mer effektiv bruk av arealer som allerede er bebygd og i knutepunkter. Høyere utnyttelse av allerede ubebygde områder reduserer behovet for å bygge ned jordbruksareal og areal som binder karbon.

- Merknader

Naboer er positive til fortettingen. Det foreligger ingen merknader fra naboer.

Forslag til endringer forbedrer trafikksituasjon.

Ved oppretting av en ny avkjørsel til en boenhet vil ikke trafikkmengde bli vesentlig økt.

Skoleveien vil få en forbedret trafikksituasjon.

Vi ønsker at vårt forslag til utbedring skal vurderes politisk.»

Vurdering:

Fradeling av eiendom er søknadspliktig etter pbl. § 20-1, første ledd, bokstav m). Etter pbl. § 26-1 skal eiendom ikke deles eller opprettes på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot lov, forskrift eller plan.

Det følger av pbl. § 27-4 at «byggetomta» må være sikret «lovlig atkomst til veg som er åpen for alminnelig ferdsel eller ved tinglyst dokument eller på annen måte være sikret vegforbindelse som kommunen godtar som tilfredsstillende». Bestemmelsen er blant annet begrunnet i samfunns- og beredskapsmessige hensyn.

Det er søkt om ny avkjørsel fra omsøkt parsell til den kommunale vegen Kittilvegen. I klagen er det blant annet vist til at Kittilvegen er en blindvei med minimal trafikk, samtidig at krysset til fylkesveg skal tåle økt trafikk. Klager argumenterer videre med at forslag til utbedring av vei forbedrer trafikksituasjonen, at frisikt er ivarettatt, og at oppretting av en ny avkjørsel til en boenhet ikke vil vesentlig øke trafikkmengden, ei heller påvirke sikkerhet av skolevei. Videre er fortetting i

eksisterende områder i tråd med overordnede planer.

Kommunalsjef teknisk viser til uttale fra sektor samferdsel og utemiljø, som etter å ha sett på løsningen til tiltakshaver og vært på befaring, finner at ytterligere merbelastning ikke er ønskelig slik vegen fremstår i dag. Selv med etablering av snuplass ifbm ny avkjørsel, og økt belysning, har vegen utfordrende kurvatur og standard. Kittilvegen er bratt og smal, og lite egnet for møtende trafikk. Adkomstvegen er regulert, men følger i stor grad eksisterende vegbredde. Denne ville nok blitt utvidet dersom det var mulighet for det, og dette tolkes dithen at vegen ikke er dimensjonert/tiltenkt ytterligere utbygging. Kittilvegen er en sentral skoleveg, og videre planlagt utbygging i dette område vil tilføre enda flere skoleelever.

Basert på en helhetlig trafikksikkerhetsvurdering kan ikke kommunalsjef teknisk se at krav til atkomst er sikret i henhold til pbl. § 27-4 og fradeling av parsell kan derfor ikke godkjennes.

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. 1199/23 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 66, bnr. 516 - Klage på avslag

E-post

1. Sit-kart Kittilhaugen 5 deling rev A

Bilde

Bilde

Bilde

Avslag på søknad om deling - Gnr. 66, bnr. 516 - Deling av grunneiendom - Kittilhaugen 5

Situasjonskart

Gnr. 66, bnr. 516 - Ber om at søknaden behandles - Kittilhaugen 5

tomt 2

Gnr. 66, bnr. 516 - dialog om ny avkjørsel

Gnr. 66, bnr. 516 - revidert situasjonskart

situasjonskart

Svar - Gnr. 66, bnr. 516 - Ønsker å ta saken videre

Erklæring om rettighet i fast eiendom

Gnr. 66, bnr. 516 - Ønsker å ta saken videre

Ny uttale samferdsel og utemiljø, deling av grunneiendom, kv. 1168 Kittilvegen

Uttale samferdsel og utemiljø, deling av grunneiendom

Epost fra saksbehandler

Situasjonskart

Gnr. 66, bnr. 516 - Tilleggsopplysninger - Deling av eiendom

Gnr. 66, bnr. 516 - Tilleggsopplysninger - Deling av eiendom

E-post

Epost fra saksbehandler

Gnr. 66, bnr. 516 - Supplering av dokumentasjon

Kart VA

Gnr. 66, bnr. 516 - Deling av grunneiendom - Kittilhaugen 5

E-post

Følgrebrev

Svar på nabovarsel - Reinert Hansen - Merknad

Situasjonskart

Opplysninger gitt i nabovarsel
Kvittering for nabovarsel

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

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
088/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	17.10.2023

Gnr. 3, bnr. 2 - vedtak i klagesak - Bruksendring, ombygging av naust - Klagebehandling**Kommunedirektørens forslag til vedtak:**

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 320/23.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

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.

Vedtak om avslag ble påklaget, og på møte i HTM 13.06.2023 ble saken utsatt for befaring.

Befaring ble avholdt på møte i HTM 22.08.2023 og det ble fattet følgende vedtak, sak nr. 75/23:

«Saken sendes tilbake til administrasjonen for å avklare misforståelser om begreper / definisjoner og hva som var gjeldende da tiltaket ble utført.

Saken må behandles på nytt der en legger til grunn at det ikke er behov for bruksendring da bygningen allerede er godkjent for det formålet den brukes til i dag.

Behandlingen må også legge til grunn at området var uregulert båthavn da tiltak ble utført, og at planen for området er endret til naust område i nyere tid.

Begrunnelse for vedtaket:

- Det ble i 2003 gitt tillatelse til å oppføre 4 enheter i ett bygg i uregulert båthavn (Nybygg, Sjøhus).
- 03 desember 2016 ble det sendt inn søknad om innlagt vann og kloakk via rørlegger S.O. Lund.
- 24 januar 2017 ble det fra kommunen sendt ut tillatelse til å legge inn vann og kloakk i sjøhus som omsøkt.
- Noen måneder senere blir det installert vann og kloakk i noen enheter. Her ble det innsendt rørleggermelding etter utført arbeid som ble gjort i henhold til beskrivelse i tillatelse fra kommunen.
- I forbindelse med seksjonering av bygningen, ble det utført tilsyn 11 mars 2022. Der ble det avdekket forhold / tiltak som er gjort, som kommunen mener er lovstridige.
- Kommunen sier følgende at det må søkes om dispensasjon / bruksendring for tiltak som er gjort.
- Det påpekes fra utbygger at det ikke er nødvendig å søke om bruksendring til noe som allerede er på plass, men velger allikevel å søke for å unngå at det blir en ulovlighetssak som kommunen sier det vil bli (dette var i det tidsrommet administrasjonen hadde en delegert myndighet til å sende ulovlighetssaker direkte til statsforvalter uten lokal politisk behandling).
- Søknaden om dispensasjon ble avslått 24 mars 2023.
- Da opprinnelige tillatelser ble gitt, var området uregulert båthavn, men var under kategorien naustområde da tilsynet fra kommunen ble utført.
- Saken blir behandlet utfra gjeldende plan og det blir ikke hensyntatt hva som gjaldt når alt ble godkjent.
- Det fremstår som om det er misforståelser i definisjoner om sjøhus og naust, og hva som skal gjelde i denne saken.
- Det finnes ingen legal definisjon om forskjell på sjøhus og naust, men det foreligger en allmenn forståelse / beskrivelse om er brukt i Norge.
- Godkjennelser som tidligere er gitt er i henhold til det som defineres som sjøhus og kan på ingen måte komme inn under det som i dag er definisjonen på naust.
- Areal og utforming av bygning kommer ikke inn under det som i dag defineres som naust.
- Havnen som i dag er definert som naust område består av mange bygninger som må defineres som sjøhus. Det er ikke mulig å finne noen bygninger som er utformet som naust slik allmenn oppfatning beskriver (beskrivelsene av sjøhus og naust er hentet ut fra kommunens egne sider).
- I tilsynsrapporten fra kommunen beskrives flere ting som er søknadspliktig. Flere av disse anmerkningene er ikke relevante i forhold til ting som allerede er godkjent fra kommunen og om en bevisst bruker definisjonen sjøhus og ikke naust. Noe kan være relevant og må vurderes i ny saksbehandling.»

Kommunalsjef teknisk sin kommentar til HTM-vedtak nr. 75/23:

Kommunalsjef teknisk kan ikke se at det er noen misforståelser i saken. Det finnes ikke noen juridisk definisjon på sjøhus, og dette er heller ikke noen bygningstype etter matrikkeloven. Kommunen ser at sjøhus tidligere er brukt som begrep, blant annet i forbindelse med større naust som er brukt til fiskeri/næring. Det dokumentet fra kommunen som det er vist til, med definisjon av sjøhus, er et arbeidsdokument som ikke er vedtatt, og heller ikke juridisk bindende. Kommunalsjef teknisk kan dermed ikke se at dette dokumentet kan tillegges vekt i saken.

Omsøkt tiltak er registrert som naust/båthus/sjøbu i matrikkelen (kode 183). Når omsøkt tiltak ble godkjent, ble byggene i søknaden omtalt som sjøhus og sjøhus i rekke. De godkjente tegningene viser rom for båt – «garasje» eller «sjøhus/garasje» - nede og bøloloft oppe. Det er ikke vist rom for opphold på plantegningene på søknadstidspunktet, og det fremkommer av tillatelsene at det ikke skal være innlagt vann i byggene, da de er omtalt som tørre bygg. Sjøhusene er prosjektert, omsøkt og godkjent som uisolert og med fritak for tekniske krav ettersom de ikke skulle benyttes til varig opphold. Slik byggene er omsøkt og godkjent fremstår det derfor som klart for kommunen at det med etterfølgende endringer er foretatt en søknadspliktig bruksendring, jf. pbl. § 20-1 første ledd bokstav d), jf. SAK10 § 2-1. Om bygningene er definert som naust eller sjøhus har for øvrig ikke noe å si i forhold til vurdering av om det er foretatt en søknadspliktig bruksendring. Så lenge byggene ikke er godkjent med rom for varig opphold, vil dette uansett være søknadspliktig dersom dette blir gjennomført.

Når det gjelder endret formål fra båthavn til naust i kommuneplanen, er ikke dette vesentlig i pågående sak. Omsøkt bruksendring ville også vært avhengig av dispensasjon dersom formålet i kommuneplanen fortsatt var båthavn, da bruksendring til varig opphold også ville vært i strid med formålet båthavn.

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 bøloloft 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

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.

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

Vurdering om hensynet bak byggeforbudet i strandsonen er vesentlig tilsidesatt

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

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

«Det er et nasjonalt mål at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. Regjeringen ønsker en strengere og mer langsiktig strandsoneforvaltning. Det er derfor nødvendig med en streng praksis ved behandlingen av dispensasjoner i 100-metersbeltet langs sjøen. Forbudet i § 1-8 mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen veier tungt. Det skal svært mye til før dispensasjon kan gis til bygging her, spesielt i områder med stort utbyggingspress. Det kan i forbindelse med kommune- eller fylkesplanleggingen være gitt retningslinjer som differensierer hensynene ut fra konkrete vurderinger av strandsonen. Slike retningslinjer bør legges til grunn for vurderingen av dispensasjonssøknader»

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

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

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

Vurdering om hensynet bak kommuneplanbestemmelse 8.4 a er vesentlig tilsidesatt

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

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

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

Klagerne søker om å få godkjent en allerede utført oppgradering av sine naust som innebærer installering av vann- og avløpsledninger, toalettrom, dusjrom og kjøkkeninnredning. I en uttale fra kommunaldepartementet den 7. februar 2023 er det uttalt at installering av toalett, dusj m.v. i naust innebærer en søknadspliktig bruksendring. Uttalelsen viser til at et naust vil være en form for bod eller oppbevaringsrom og dermed definert som en tilleggsdel, mens et toalett/bad vil være en hoveddel.

En kommuneplan er utarbeidet gjennom en omfattende demokratisk prosess. Det skal ikke være 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. Innstrammingen er likevel ikke til hinder for at det f.eks dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjestående eiendommene.»

Klagerne viser til at bygningene er godkjent som sjøhus, ikke naust og mener at naustbestemmelsen derfor ikke gjør seg gjeldende. Klagerne viser også til at 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.

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. Det fremgår for øvrig av godkjent rørleggermelding at «bruksendring må avklares med forvaltningsavdelingen, teknisk etat». 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.

Kommunedirektørens konklusjon

Kommunen vurderer at tiltaket vesentlig tilsidesetter hensynet bak bestemmelsene om byggeforbud i strandsonen jf. pbl. § 1-8 og kommuneplanens bestemmelser pkt 8.4 a. 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 oppfyller vilåårene for å innvilge dispensasjon fra pbl. § 1-8 og kommuneplanens bestemmelser pkt 8.4 a. På bakgrunn av dette opprettholdes vedtak om avslag på dispensasjon jf. pbl § 19-2.

Vedlegg:

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

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

Løve 2003

Godkjent teikning 2010

Løve 2010

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

Gjenpart nabovarsel

Kvittering for nabovarsel

Eksisterende tegninger

Tegning - Fasader nord og sør

Tegning - Fasader vest og øst

Foto - Fasade vest

Foto - Trapp i sør

Foto - Fasade øst

Tegning - Planer

Tegning - Snitt

BRUKSENDRING FRA NAUST TIL FRITIDSBOLIG - POLITISK ARBEIDSDOKUMENT VERSJON 200418

Gjennomføringsplan

Tilsynsrapport - gnr. 3, bnr. 2 - Fiskebergvegen

Svar på spørsmål om ulovlegheitsoppfølging - begrepsbruk naustsjøhus - Formannskapet



Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
089/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	17.10.2023

Vedtak i klagesak - Nybygg, oppføring av driftsbygning - gnr. 74 bnr. 2 - Ytralandvegen 66

Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 672/23.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

I delegert sak nr. 672/23 ble det gitt avslag på søknad om oppføring av garasje/driftsbygning. Avslaget ble hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 11-6, vedrørende arealanvendelsen i kommuneplanen (LNF-formål). Avslaget ble påklaget av ansvarlig søker.

Klagen

Klagen kan oppsummeres med følgende:

«Kommunen viser i begrunnelsen for avslaget på dispensasjonssøknaden til at det ikke er «grunnlag» for en driftsbygning på eiendommen. Dette forstår vi som en faktaopplysning som definerer søknadsprosessen, jf. landbruksavdelingens vurdering, og ikke som en del av selve dispensasjonsvurderingen.

Bakgrunnen for vår dispensasjonssøknad er at bygningen ifølge kommunen ikke kan defineres som en

landbruksbygning. Slik vi ser det vil det likevel være gode grunner for å tillate en slik bygning på landbrukseiendom, men dette må da løses gjennom en dispensasjonssøknad og påfølgende behandling av denne.

I kommunens vurdering av dispensasjonssøknaden blir det påpekt at plan- og bygningsloven krever at det først tas stilling til om hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt og etterpå skal det gjøres en vurdering av fordeler og ulemper med tiltaket. I vedtakets konklusjon står det imidlertid at aktuelle interesser «blir satt til side». Vi forstår dette som at interessene ikke blir vesentlig tilsidesatt og legger til grunn at dette har sammenheng med at tiltaket er relativt lite og i liten grad medfører faktiske ulemper for hensynet til jordvern.

Argumentene i kommunens avslag fremstår som teoretiske og av prinsipiell karakter, og ikke som en konkret vurdering av situasjonen. Vi mener at selv om det ikke er et formelt driftsgrunnlag for å ha nye driftsbygninger på denne eiendommen, er det likevel naturlig at eieren av en gård har en del maskiner og utstyr og da også behov for lagring av disse. Det å ha et egnet bygg som muliggjør innendørs lagring av slikt utstyr vil også være positivt for både naboer, omgivelsene og landskapet, fremfor å la alt stå utendørs til sjenanse og irritasjon.

Foreslått plassering er også i tilknytning til tunet og medfører ingen reell ulempe for jordvernet. Hvis det å endre plassering av redskapshuset kan være med å redusere ulempene for hensynet til jordvern, er vi imidlertid positive til å vurdere en alternativ plassering. Vi ber derfor HTM gjøre en ny vurdering av saken.»

Uttale fra landbruksvdelingen

«Alle landbrukseiendommer omfattes av jordloven (jfr. § 1). Omsøkte eiendommen ligger i et område som i gjeldende arealplan (kommuneplanens arealdel) prioriterer landbruk-, natur- og friområde (LNFområde).

Kommunens digitale markslag viser at jordbruksareal berøres av tiltaket. I følge kommunens LNF-kartlegging ligger eiendommen i et viktig jordbruks- og naturområde.

Den landbruksmessige driftsenheten består av gnr. 74, bnr. 2. Totalarealet på driftsenheten er 306,3 dekar – hvorav 69,2 dekar er definert som jordbruksareal (22,1 dekar fulldyrka jord og 47,1 dekar innmarksbeite). Driftsenheten er registrert med følgende bygninger; våningshus, driftsbygning, 2 garasjer og naust. Opplysningene er hentet fra kommunens digitale kartverk (GISLINE-Innsyn),

Gårdskart fra NIBIO og jordregisteret. Det er ikke selvstendig landbruksdrift på eiendommen, og jordbruksareal er leid ut til bruk med aktiv drift.

Det er allerede en driftsbygning på eiendommen, og det er ikke selvstendig jordbruksvirksomhet på eiendommen. Det er ikke dokumentert et jordbruksmessig behov for ny driftsbygning fra jordleier.

Søker argumenterer med at det landbruksmessige behovet for driftsbygningen er i forbindelse med skogbruksressursene på eiendommen, og at det er behov for lagerplass til store og dyre maskiner som eier har kjøpt inn i forbindelse med dette.

Kommunens rådgiver på skog er derfor blitt tatt med i vurderingene rundt det driftsmessige behovet for en driftsbygning for skogbruket.

Det er riktig at det i løpet av de siste årene er tatt ut skog på deler av eiendommen. Dette er det imidlertid utført av en profesjonell skogsentreprenør, AT Skog. Behovet for at skogeier har gått til innkjøp av store, dyr maskiner er derfor ikke relevant i denne sammenheng.

Gjenværende skog er for ung og for lite areal til å kunne hogges nå. Skogbruket har et langsiktig perspektiv, og den faglige vurderingen er at det ikke er faglig forsvarlig å hugge gjenværende skog her før det er gått flere tiår.

I følge NIN kartlegging ligger også en del av det som i dag er registrert som skog innenfor registrert kystlynghei. Det vil derfor ikke kunne drives kommersielt med skogbruk på disse arealene.

Beskrivelsen av skogsutstyr som skal lagres, står på ingen måte i stil med de skogressursene som finnes

på eiendommen. Dersom det skulle være snakk om vedproduksjon på de skogsarealene som gjenstår, vil det heller ikke være behov for en driftsbygning av denne størrelsen.

Deler av arealet der omsøkte driftsbygning skal ligge er i markslagskartet registrert som fulldyrka jord.

På grunnlag av tilgjengelige ortofoto og innsendt søknad om driftsbygning, ser vi at det i løpet av det siste året etablert en velteplass for tømmer på dette arealet. Dette tiltaket er et søknadspliktig tiltak etter landbruksveiforskriften, og er derfor ulovlig.

Kommunen har godkjent en jordleieavtale som omfatter alt jordbruksareal på eiendommen, i tillegg til

utmarksarealer. Det er ikke spesifisert hvor stor del av utmarksarealet som er leid ut. Jordleier har også

søkt om produksjonstilskudd på arealet i siste søknadsomgang i 2022. Kommunens landbruksavdeling mener det derfor er helt klart at eier i dag ikke disponerer noe av eget jordbruksareal, og heller ikke deler av, eller hele utmarksarealet, slik det er oppgitt i dispensasjonssøknaden. Vi kan derfor ikke se at

det er et landbruksmessig behov for bygningen.

Ortofoto fra 2021 viser at arealet er i samsvar med AR5 klassifiseringen som viser dyrka mark. Om dette er overflatedyrka jord slik søker påstår, eller fulldyrka jord har liten praktisk betydning i denne saken. Plassering av en bygning som ikke er relatert til landbruksdriften, vil kreve omdisponering av jordbruksareal etter jordloven § 9. I tillegg er etablering av omtalte traktorvei i øst et søknadspliktig tiltak etter landbruksveiforskriften.

Jordvernet står sterkt i dag. Det er i tillegg sterke føringer for at en i langt større grad skal benytte allerede bebygde arealer og heller tillate erstatningsbygg, enn å bygge ned jordbruksareal. Søker argumenterer med at eldre driftsbygning må beholdes, fordi den kan benyttes til en eventuell fremtidig

selvstendig landbruksdrift. Det er tidligere blitt hevdet at den i dag ikke er egnet hverken som verksted

eller lagringsplass for maskiner. Vi går derfor ut fra at en i fremtiden ser for seg at dette bygget skal brukes til husdyrhold. Hold av husdyr setter stadig større krav til bygninger, og kommunen kan ikke se

for seg at nåværende bygning en gang i fremtiden kan holde fremtidige krav uten store ombygginger. Landbruksfaglig kan vi derfor ikke se at dette er god argumentasjon for å øke bygningsmassen på bruket.

Økt bygningsmasse uten et reelt landbruksmessig behov for hverken verksted eller lagerplass, vil kunne

tilrettelegge for næringsvirksomhet som ikke er i tilknytning til eiendommens landbruksvirksomhet, i et

område der kommuneplanens arealdel utelukkende skal tillate bygninger i tilknytning til stedbunden næring. Det presiseres at det skal være oppegående selvstendig landbruksdrift, og ikke fremtidige planer om drift.

Kommunens landbruksavdeling er på bakgrunn av dispensasjonssøknaden fortsatt har sterke innvendinger til behov og plassering av omsøkte verksted og lager for maskiner på gnr. 74, bnr. 2.»

Merknad fra nabo

Eier av 74/16 har følgende merknad:

«Det fremkommer av nabovarsel at bygget skal settes opp noe innpå fulldyrka jord. Det er 108 kvm stort og

område er regulert LNF. Normalt kreves dispensasjon fra jordloven. Om kommunen aksepterer søknad uten

disp ønsker jeg å vite begrunnelse for avgjørelse. Jeg håper kommunen ikke forskjellsbehandler når naboer skal

søke om liknende bygg på sine eiendommer. I des 2009 på samme eiendom ble det utført ein ulovlig oppmåling

som fikk store konsekvenser for naboeiendommen og den gang felleseie 74/2,16. Det pågikk en jordskiftesak

mellom mai 2009-nov 2012 på 74/16 som betød at kun Jordskifteretten sammen med berørte parter kunne

utføre oppmåling med endring av grenser på alle eiendommer på Gnr 74.»

Tilsvar fra søker:

«Ansvarlig søker ser det slik at det er minimalt vi kan svare på i denne merknaden. Som innsender av merknad

til nabovarsel går vi utfra at Ytreland får tilsendt vedtaket i saken når dette er klart. Vi vil ta en ekstra sjekk og

sørge for at hun får nødvendige papirer dersom hun ikke står som mottaker på kopi. Likhet for naboer antar vi

kommunen vurderer fra sak til sak og i henhold til gjeldende regler og bestemmelser.»

Vurdering

Oppføring av garasje/driftsbygning er søknadspliktig i medhold av pbl. § 20-1 første ledd bokstav a), jf. § 20-2. Eiendommen er avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF-formål) i kommuneplanen. I LNF-områder skal bygging/deling kun skje i tilknytning til stedbunden næring, og da det ikke er tilfelle i denne saken så er tiltaket avhengig av dispensasjon fra formålet i kommuneplanen.

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 fremkommer det i hovedsak at avslaget forstås som at hensyn bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side, samt at argumentene i avslaget fremstår som teoretiske og av prinsipiell karakter.

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

De generelle hensyn bak at et område avsettes til LNF-formål er å ivareta landbruksproduksjon og/eller sikre

naturområder med spesielle naturkvaliteter og/eller spesiell betydning for friluftslivet. Dette er arealer som i

det vesentlige skal være ubebygget, eller bare bebygget i tilknytning til landbruket og for bruk av området til

friluftsliv.

Omsøkt eiendom er en landbruksmessig driftsenhet med et totalareal på 306,3 dekar, hvorav 69,2 dekar er definert som jordbruksareal (22,1 dekar fulldyrka jord og 47,1 dekar innmarksbeite). Det er ikke selvstendig landbruksdrift på omsøkt eiendom, og jordbruksareal er leid ut til bruk med aktiv drift. Både i dispensasjonssøknaden og klagen er det fremhevet et behov for maskiner og utstyr, samt lagring av disse. Det er i hovedsak vist til at behovet knytter seg til landbruksdriften, og hogst av skogsområder. Dette behovet er konkret vurdert av kommunen i forbindelse med søknadsbehandlingen, og kommunen er ikke enig med klager at avslaget er av prinsipiell karakter. Kommunen viser til at det ikke er behov for skogbruksmaskiner, da skogen er tatt ut av entreprenør, og ikke av tiltakshaver selv. Fremtidig uttak av skog ligger langt frem i tid, da gjenværende skog er for ung og har for lite areal til å kunne hogges nå, og den faglige vurderingen fra kommunens rådgiver for skog er at det ikke er faglig forsvarlig å hogge gjenværende skog før det er gått flere tiår. Kartlegging viser at en del av arealet som er vist som skog ligger innenfor registrert kystlynghei, og det vil derfor ikke kunne drives kommersielt med skogbruk på disse arealene.

Omsøkt bygning vil videre beslaglegge et areal som inntil nylig har vært fulldyrka areal. At det har blitt benyttet til tømmervelteplass uten tillatelse, kan ikke begrunne en dispensasjon for en bygning på dette arealet. Jorda er leid ut i sin helhet og jordleier har fått tilskudd for driften av det. Dette arealet kan derfor ikke tas ut av jordleiers avtale og kan heller ikke tas ut av driften som det er gitt tilskudd til.

Eksisterende driftsbygning kan godt brukes til lagring inntil det blir aktuelt med husdyrhold igjen. Dersom

denne bygningen ikke er egnet for formålet, vil kommunen være positiv til en ombygging. Ombygging kan

gjøres på en slik måte at den også i framtida kan benyttes til husdyrhold. Framtidig husdyrhold vil uansett

kreve ombygging for å oppfylle moderne krav til husdyrbygninger.

På bakgrunn av vurderingen ovenfor kan ikke kommunen se at det er grunnlag for en ny driftsbygning på eiendommen. Landbrukshensyn blir vesentlig satt til side ved omsøkt tiltak, og vilkår for dispensasjon etter pbl. § 19-2 er ikke oppfylt.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

Kommunalsjef teknisk kan ikke se at det i klagen er fremlagt nye momenter som skulle tilsi at vedtak i delegert sak nr. 672/23 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes, og sendes videre til Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Vedlegg:

Gnr. 74, bnr. 2 - Klage på vedtak

Gnr. 74 bnr. 2 - Avslag - Nybygg, oppføring av driftsbygning - Ytralandvegen 66

Gnr. 74, bnr. 2 - Nybygg, oppføring av driftsbygning - Ytralandvegen 66

Følgebrev

Kvittering for nabovarsel

Gjenpart nabovarsel

Svar på nabovarsel - Wenche Ytreland - Merknad

Situasjonsplan

Tegning - Plan og snitt A

Tegning - Fasader

Ledningskart

Landbrukskart

Markslagskart

Markslagskart

Gnr. 74, bnr. 2 - Søknad om dispensasjon

Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel

Gnr. 74, bnr. 2 - Oppføring av driftsbygning - landbruksfaglig uttalelse

Oversiktskart 74.2

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

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
090/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	17.10.2023

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

Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø tar klagen delvis til følge, og gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 dispensasjon fra samme lovs § 11-6, vedrørende arealanvendelsen i kommuneplanen (LNF-område).

Dispensasjon gis på følgende vilkår:

- Før det kan gis rammetillatelse skal det foreligge reviderte tegninger som viser en bolig med maks 200 m² bebygd areal (BYA).

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

I delegert sak nr. 296/23 ble det gitt avslag på søknad om rivning og oppføring av ny enebolig. Søknaden gjaldt oppføring av en bolig med BYA på 254,6 m².

Vedtaket ble påklaget av ansvarlig søker i brev datert 11.03.2023.

På HTM-møte 30.05.2023 ble saken utsatt for befaring.

På HTM-møte 13.06.2023 ble befaring avholdt, og det ble fattet følgende vedtak:

«HTM anbefaler dispensasjon fra PBLs § 11-6, størrelse på bolig, etter medhold i samme lovs § 19-2, slik at eldre bolig kan rives og ny bolig oppføres som omsøkt.

Begrunnelse for dispensasjonen.

Omsøkte er å betrakte som en erstatningsbolig og oppføres på samme sted som før og landbruksjord berøres ikke.

Tiltakshaver reduserer bygget til 200 KVM. BYA slik at det er iht. kommuneplanens bestemmelser.»

Saken ble således oversendt på uttale til Statsforvalteren i Rogaland og Rogaland fylkeskommune.

Uttaler

Statsforvalteren i Rogaland

«Vi har ingen merknader til at kommunen gir dispensasjon til oppføring av erstatningsbolig, med forbehold om at boligens størrelse tilsvarer kommuneplanens bestemmelse pkt 9.1.

Vi gjør oppmerksom på at vi som uttaleinstans skal ha kommunens dispensasjonsvedtak tilsendt når det er gjort.»

Rogaland fylkeskommune

«Fylkesdirektøren har ingen merknader til tiltaket så lenge ny bolig ikke overskrider størrelsen satt i kommuneplanen.»

Kommunens landbruksavdeling

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

Kommunens landbruksavdeling har ingen innvendinger til omsøkte tiltak.»

Klagen

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

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

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

Saksbehandler uttaler seg også positiv til erstatningsbolig, ettersom eldre bolig blir erstattet med ny og moderne bolig med vesentlig mindre energibruk enn eldre bolig. Det beskrives også at det er positivt at ny bolig kan benytte eksisterende infrastruktur som vei og VA nett. Saksbehandler er negativ til størrelsen på erstatningsbolig, og mener at overskridelse av tillatt BYA i kommuneplan er en vesentlig overskridelse.

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

Eiendommen har gjennomgått et generasjonsskifte. Etter en nøye vurdering av eksisterende bolig og eiendom ble det vurdert at både driftsbygning og eksisterende bolig var modent for omfattende reparasjons/rehabiliterings arbeider. Tidligere eier av boligen, var ikke i stand til å gjennomføre disse endringene på eiendommen, og overførte derfor eiendommen til datter.

Det ble laget en plan og en tidslinje for fremdrift og arbeider på eiendommen, og ny bolig er første punkt på listen. Tidligere eier har boret på eiendommen livet ut, og det er derfor satt av areal for dette i prosjektet. Det er ikke snakk om leilighet, men er i søknad beskrevet som hybel. Delen av boligen skal ikke ha eget elektrisk anlegg, eller separat røranlegg, og vil ikke bli benyttet som utleiedel i fremtiden. Det er også adkomst fra hybel til bolig.

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

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

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

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

dette er problematisk for området. Urørt natur, eller jordbruksarealer blir ikke berørt, boligen blir tidsriktig, og får energieffektive løsninger. Det er ikke nabomerknader til prosjektet, og som

beskrevet tidligere er det ikke merknader fra landbruk. Boligen har også en form, farger og høyde som gjør at den ikke vil virke prangende i terrenget.

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

Vurdering

Rivning og oppføring av bolig er søknadspliktig i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1 første ledd bokstav a) og e), jf. § 20-2.

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

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

Etter pbl § 19-2 (2) skal ikke dispensasjon gis:

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

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

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

Den nye boligen erstatter en eldre bolig og situasjonen vil derfor ikke endres i forhold til i dag. Det er ikke knyttet natur- eller friluftsinteresser til byggetomta og huset skal plasseres omtrent som eksisterende bolig. Det vektlegges også at boligen ikke vil legge beslag på jordbruksareal, og at kommunens landbruksavdeling ikke har innvendinger til tiltaket. Bebygde boligeiendommer i LNF-formål tillates bebyggd under visse vilkår. Så lenge vilkårene om størrelse overholdes vil ikke hensynet bak bestemmelsen settes til side. Det settes dermed som vilkår for dispensasjon at søker skal sende inn reviderte tegninger som viser en bolig på maks 200 m² BYA.

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

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

Kommunalsjef teknisk anbefaler at klagen tas delvis til følge, og at det gis dispensasjon fra pbl. § 11-6, vedrørende arealanvendelsen i kommuneplanen (LNF-område). Med vilkår om maks. BYA for boligen på 200 m², anses vilkårene i pbl. § 19-2 å være oppfylt.

Vedlegg:

Gnr. 23, bnr. 13 - Uttalelse fra Rogland fylkeskommune

Gnr. 23, bnr. 13 - Uttalelse fra Statsforvalteren i Rogaland

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

Gnr. 23, bnr. 13 - Klage på avslag

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

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

Situasjonskart

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

Nabovarsel

Kvittering for nabovarsel

Situasjonsplan

Tegning ny fasade sør og nord

Tegning ny fasade øst og vest

Plantegning 2 etg.

Plantegning 1 etg.

Tegning nytt snitt

Erklæring om ansvarsrett - Pro-HJR Rasmussen bygg AS

bilde eksisterende bolig.pdf

Følggebrev søknad om ramme

Gjennomføringsplan



Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
091/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	17.10.2023

Vedtak i klagesak - Gnr. 15, bnr. 2465 - Pergola med takoverbygg - Stongtunet 32 og 34

Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 1904/22.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

I delegert sak nr. 1904/22 ble det gitt avslag på søknad om tilbygg (pergola med tak) til Stongtunet 32 og 34. Det ble i samme vedtak gitt tillatelse til innglassing av verandaer i Stongtunet 30, 32 og 34, samt tilbygg (pergola med åpen konstruksjon) til Stongtunet 30. Tiltakene er allerede oppført. Den delen av vedtaket som gjelder avslag er påklaget av ansvarlig søker.

Klagen

Klagen kan oppsummeres med følgende hovedpunkter:

- Frisikt og byggegrense i reguleringsplanen
- Visuelle kvaliteter

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Uttale sektor samferdsel og utemiljø

«Viser til søknad om oppføring pergola mot offentlig veg og fortau.

Oppføring av pergola kan godtas på følgende vilkår:

- Ingen bygningsdel må plasseres nærmere regulert formålsgrense veg enn 1 meter.*
- Vegger og/eller tak skal ikke være tette.»*

I forbindelse med innsendte reviderte tegninger så uttalte sektor samferdsel og utemiljø seg på nytt:

«Denne uttalelsen står ved lag. Bygningsdeler i frisikt er ikke tillatt.

Dersom frisikt skal reduseres, må dette gjøres i en reguleringsendring.

Det er satt opp/montert en blomsterkasse i innerkurve fG2 til BK-01, 11.

Se vedlagt bilde.

Blomsterkassen hindrer sikt i innerkurve og virker negativt inn på trafiksikkerheten for gående/syklende

Dersom regulert frisikt skal endres, må dette gjøres ved en reguleringsendring hvor følgende hensyn tas. - Regulert f G2 reguleres til f GS. Frisikt skal da regnes fra ytterkant kantstein og 5 meter inn. Da blir det frisikt (5x45m) både for gående og syklende. Fartsgrense på Stongvegen er 40 km/t.»

Vurdering

Oppføring av tilbygg er søknadspliktig i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1 første ledd bokstav a). Eiendommen er omfattet av reguleringsplan nr. 2066 – detaljregulering for Stongtunet – del av 15/59, og regulert til konsentrert boligbebyggelse. Omsøkte tilbygg er plassert slik at de bryter byggegrensen mot veg, og er dermed avhengig av dispensasjon fra regulert byggegrense, samt regulert siktlinje.

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.

Det må først vurderes om hensyn bak regulert byggegrense og siktlinje blir vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon.

Hensyn bak bestemmelsene er i hovedsak å ivareta trafikksikkerhet, sikre areal til vedlikehold og evt. utvidelse av veg/fortau.

Omsøkt tiltak omfatter pergola som tettes med plate og bygges med tett tak. Tiltaket hindrer frisikt i kryss, noe som kan føre til trafikkfarlige situasjoner. Det vektlegges at sektor samferdsel og utemiljø, som er kommunal vegmyndighet, har uttalt seg negativt til omsøkt tiltak. Klager anfører at regulert frisikt ikke er i henhold til kommunal norm. Kommunen viser til at frisikt er konkret vurdert i reguleringsplanen, og en evt. endring av frisikt bør vurderes i en planendring, og ikke gjennom enkeltvis dispensasjoner. Etter kommunens vurdering blir hensyn bak bestemmelsen vesentlig tilsidesatt ved omsøkt dispensasjon.

Klager har videre vist til at siste revisjon av tegningene ivaretar lovens krav om visuelle kvaliteter.

Kommunen viser til pbl. § 29-2 der det heter følgende om visuelle kvaliteter:

«Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.»

Selv om et tiltak i seg selv har gode kvaliteter, er det ikke sikkert det kan plasseres i alle typer omgivelser. Det kreves ikke at det skal være helt likt sine bygde omgivelser, også kontraster kan være positive, men avvikene må framstå som faglig begrunnede valg framfor tilfeldig utforming.

Omsøkt tiltak er del av en ensartet rekkehusbebyggelse. I denne saken har de to omsøkte pergolaene en annen utforming enn øvrige pergolaer som er godkjent på samme rekke. Utformingen er ikke ensartet, og fremstår som tilfeldig. Kommunen kan dermed ikke se at krav til visuelle kvaliteter i pbl. § 29-2 er oppfylt.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

Kommunalsjef teknisk kan ikke se at det i klagen er fremlagt nye momenter som skulle tilsi at vedtak i delegert sak nr. 1904/22 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 15, bnr. 2465 - Klage på vedtak i byggesak

E-post

Fasade Nord og Vest (03-10-22)

Fasade Sør og Øst (12-10-22)

Stongtunet Ny-Siktlinje

Tillatelse til tiltak - pergola uten tett tak (nr. 30) og innglassing av verandaer (nr. 32 og 34). Avslag -

Pergola med tak og innglassing av terrasse (nr. 32 og 34) - gnr. 15 bnr. 2465 - Stongtunet 14

Situasjonsplan

Uttale samferdsel og utemiljø, pergola med takoverbygg, friskt.

Uttale samferdsel og utemiljø, pergola med takoverbygg.

Stongvegen, bilde blomsterkasse

Gnr. 15, bnr. 2465 - Pergola med takoverbygg og innglassing av terrasse - Stongtunet 14

Gjenpart nabovarsel

Kvittering for nabovarsel

Foto 1

Foto 2

Foto 3

Foto 4

Foto 5

Erklæring om ansvarsrett - Innglasset balkonger

Erklæring om ansvarsrett - UTF GR-GLASS AS

Brannkonsept

Uttake Karmøy Kommune etter befarings

Gjennomføringsplan

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

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
092/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	17.10.2023

Gnr. 119, bnr. 57 - vedtak i klagesak - påbygg på eksisterende fritidsbolig - Lønnavegen 29**Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:**

Kommunalsjef teknisk opprettholder vedtak i delegert sak nr. 824/23.

Saken sendes til Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Saksutredning**Saks- og faktaopplysninger**

I delegert sak nr. 824/23 ble det gitt tillatelse til oppføring av påbygg på eksisterende fritidsbolig. Vedtaket ble påklaget av nabo, gnr./bnr. 119/48.

Klagen

I klagen fremkommer i hovedsak at det bør være mulig å ha vindu eller dør i front, da klager føler at de blir «beglodd» med direkte innsyn til klagers uteplass, samt at påbygget forringer klagers eiendom. Klager påpeker videre at det er rart at det ikke blir tatt hensyn til at tiltaket er langt innenfor 100-metersbeltet.

Søkers tilsvaer til klagen

Søker viser i sitt tilsvaer til sitt tidligere svar på nabomerknad. I tillegg påpekes det at det ikke er direkte innsyn på naboens uteplass der tiltaket kommer, samt at naboens fritidsbolig ligger høyere enn der tiltaket kommer, og det er derfor ingen grunn til at tiltakshaver har mer innsyn på deres tomt enn motsatt.

Søkers kommentar til merknaden:

«Merknaden gjelder glass skyvedør i sørfasaden, der nabo uttrykker bekymring for innsyn på naboens uteoppholdsareal.

Det vises til situasjonsplan, vedlegg D-1 , der tiltakets sørfasade ligger ca. 15 meter fra naboens tomtegrense. Det er ikke i konflikt med avstandskravene i pbl § 29-4. Tiltaket består primært av å etablere et ekstra soverom, fritidsboligens oppholdsareal vil fortsette å ligge i 1 . etg. slik det gjør i dag.

Det vises også til tiltaket er tegnet på det som i dag er takterrasse. Det kan derfor argumenteres at å minske areal for takterrasse til fordel for ett soverom vil resultere i mindre innsyn. Tiltaket har begrenset med glassfelt, én 2-felts skyvedør, resten av fasaden mot sør er lukket, for å begrense innsyn.

Tiltakshaver ønsker ikke glassfelt mot øst, da denne veggen har en vinkel, og vanskeliggjør mulighet for å sette inn skyvedør. Dette vil også endre fasadeuttrykket fra sjøen, noe som taler mot hensiktene i pbl. § 1 -8».

Uttaler fra sektormyndigheter

Rogaland fylkeskommune har hatt saken til uttale. Fylkeskommunen, seksjon for kulturarv, har vurdert

søknaden, og har ingen merknader.

Statsforvalteren i Rogaland har hatt saken til uttale, og uttaler følgende:

«...Av hensyn til de nasjonale ansvarsområdene som Statsforvalteren er satt til å ivareta gjennom plan

og bygningsloven, har vi følgende merknader til dispensasjonssøknaden:

Tiltaket plasseres på den allerede etablerte fritidsboligen, og vil ikke ha en vesentlig privatiserende virkning utover det fritidsboligen allerede har på området. Vi vurderer at det omsøkte tiltaket ikke vil komme i vesentlig konflikt med de sektorinteressene vi ivaretar».

Vurdering

Omsøkt påbygg er søknadspliktig i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1 første ledd bokstav a), jf.

§ 20-2. Eiendommen er uregulert og er dels avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF-formål) og dels naustformål i gjeldende kommuneplan. Oppføring av påbygg til fritidsbolig er i strid med arealanvendelsen i kommuneplanen, og er dermed avhengig av dispensasjon. Da tiltaket er omsøkt nærmere enn 100 meter fra sjøen, 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.

I klagen fremkommer det i hovedsak at påbygg vil føre til innsyn på klagers uteplass, samt at det er rart at det ikke blir tatt hensyn til 100-metersbeltet.

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

I strandsonen skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne

interesser. Disse hensynene skal ikke bli skadelidende om dispensasjon gis. Strandsonen er definert som

område av nasjonal verdi. Karmøy kommune er blant de kystkommuner i Rogaland med stort press på

arealene.

Eiendommen er bebygd med fritidsbolig. Omsøkt tiltak er et mindre påbygg på en del av fritidsboligens takterrasse, og tiltaket fører ikke til utvidelse av bebygd areal. Eiendommen er allerede privatisert, opparbeidet og bebygd. Omsøkt påbygg er trukket inn på takflaten, og ligger dermed ikke nærmere sjøen enn fritidsboligen gjør i dag.

Det er ingen friluftsinnteresser som går tapt som følge av omsøkt tiltak, og tilgangen til og ferdsel i strandsonen

vil være uendret. Omsøkt tiltak anses ikke å gi noen større privatiserende virkning av strandsonen enn hva

eiendommen har i dag. Hensyn bak bestemmelsen anses ikke vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon for omsøkt tiltak.

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

De generelle hensyn bak at et område avsettes til LNF-formål er å sikre at slike arealer benyttes til bygge- og

anleggsvirksomhet som har direkte tilknytning til stedbunden næring, og at arealer som ikke benyttes til dette

skal bevares som natur- og friluftsområder. Hensyn bak at et område avsettes til naustområde, er at det skal benyttes til naustformål.

Omsøkt eiendom er i kommuneplanen avsatt dels til LNF-formål, og dels til naustformål. Eiendommen er allerede bebygd med fritidsbolig og bruken av eiendommen endres ikke som følge av omsøkt tiltak. Det er ikke knyttet landbruks- eller friluftsinteresser til eiendommen, og omsøkt tiltak vil ikke føre til ytterligere privatisering av området. Kommuneplanens bestemmelser om fritidsbygg er retningsgivende, og omsøkt tiltak er prosjektert i samsvar med bestemmelsene. Hensyn bak arealformålet i kommuneplanen anses ikke å bli vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon for omsøkt tiltak.

Det må videre vurderes om fordelene er større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Nabo anfører at omsøkt påbygg vil føre til ulempe ved økt innsyn på uteplass, samt verdiforringelse på deres eiendom. Kommunen kan ikke se at dette er en nevneverdig ulempe, da påbygget oppføres på eksisterende takterrasse, og omsøkt påbygg gjelder soverom og bod. Påbygget er også trukket inn på takflaten i forlengelse av eksisterende trapperom. Kommunen antar at det foreligger et gjensidig ønske om mindre innsyn både til soverom og uteoppholdsareal. Det presiseres at tiltaket er i tråd med pbl. § 29-4 vedrørende avstand til nabogrense (minimum 4 meter), og en måling i kartet viser at påbygget på det nærmeste kommer ca. 20 meter fra klagers fritidsbolig. Kommunen kan ikke se at klager belastas mer enn tidligere med omsøkt påbygg.

Øvrige ulemper ved dispensasjon fra LNF-formål og 100-metersbeltet er i hovedsak negativ virkning på landbruksinteresser, natur- og friluftsliv og privatisering. Disse ulempene vurderes som svært små i denne saken, da eiendommen allerede er bebygd med fritidsbolig, og tiltaket ikke utvider bebygd areal. Etter omsøkt tiltak vil fritidsboligen få et noe tyngre uttrykk da 2.etasjen utvides, men ved å videreføre formgiving og materialvalg anses bygningen å fremstå helhetlig også etter omsøkt tiltak.

Fordeler med dispensasjon er i hovedsak tiltakshavers, som får utvidet fritidsboligen slik de ønsker. Det må også anses som en fordel at fritidsboligen blir bebygget i samsvar med kommuneplanens bestemmelser for fritidsboliger, samt at omsøkt påbygg er i tråd med prinsippet om å samle inngrep i strandsonen for å hindre bit-for-bit nedbygging. Kommunen vurderer at fordelene er større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd anses oppfylt, og kommunen *kan* dermed gi dispensasjon. Omsøkt tiltak er et mindre tiltak til eksisterende fritidsbolig, og tiltaket er i tråd med kommuneplanens bestemmelser for fritidsboliger. Kommunen kan dermed ikke se at dispensasjon vil føre til uheldige presedensvirkninger. For øvrig anses tiltaket å være fint tilpasset eksisterende fritidsbolig, og det er hensiktsmessig å gi 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. 824/23 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes, og oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Vedlegg:

Gnr. 119, bnr. 57 - Klage på vedtak om rammetillatelse

Gnr. 119, bnr. 57- Uttalelse til klage på rammetillatelse

Uttale på klage-gnr 119 bnr 57- Lønnavegen 29

Vedlegg C-1 Svar på nabomerknader

Vedlegg D-1_Bilder

Vedtak om rammetillatelse - Påbygg på eksisterende fritidsbolig - gnr. 119 bnr. 57 - Lønnavegen 29

Gnr. 119, bnr. 57 - Uttalelse fra Statsforvalteren i Rogaland vedr. dispensasjon

Gnr. 119, bnr. 57 - Uttalelse fra Rogaland fylkeskommune - dispensasjon - påbygg på eksisterende fritidsbolig

Situasjonsplan

Gnr. 119, bnr. 57 - Påbygg på eksisterende fritidsbolig - Lønnavegen 29

Søknad om dispensasjon

Gjenpart nabovarsel

Kvittering for nabovasel

Svar på nabovarsel- ELI MARIE STRØM RASMUSSEN - merknad

Svar på nabomerknader

Tegning - Fasader

Tegning - Planer

Tegning - Snitt

Erklaering om ansvarsrett - Plus arkitektur as

Gjennomføringsplan

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

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
093/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	17.10.2023

Gnr. 21, bnr. 14 - Stava, dispensasjon 3 parseller, påklaget av Statsforvalteren - klagebehandling**Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:**HTM opprettholder sitt vedtak i sak nr. 074/23:

Klagen tas til følge. HTM gir dispensasjon fra PBLs § 11-6 etter medhold i samme lovs § 19-2 slik at omsøkte fradelinger kan gjennomføres.

Grunnlag for dispensasjonen:

Gårdens landbruksjord skal selges til igangværende nabogårdsbruk. Kjøper er ikke interessert i å overta driftsbygning/sauehus, søkes utskilt på eget gnr./bnr. En parsell er selgers eget bolighus, En parsell er enebolig hvor selgers familie bor med livslang borett. Selger leier endel jord hvor han beiter sauer. Selger beholder derfor sauehus på eiendommen, for å drive med sauehold noen år fremover. Selger ble i utgangspunktet anbefalt å gå frem på omsøkte måte av Karmøy kommune. HTM finner her ikke noen problemer, hverken arronderingsmessig eller i forhold til landbruksdriften på stedet. HTM ser det som en fordel at igangværende bruk får styrket sitt næringsgrunnlag. Basert på ovenstående og befaring på stedet kan ikke HTM se at hensynene i loven det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt. Sett fra et landbruksmessig synspunkt er fordelene vesentlig større enn ulempene om dispensasjon gis. Ut fra forholdene på stedet og en samlet vurdering av ovenstående, finner HTM betingelsene for å gi dispensasjon etter PBLs § 19-2 er oppfylt.

Saken sendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Saksfremlegg**Bakgrunn for saken**

- 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. 9).
- I brev - journalført innkommet 9. mai-23, klager kjøper på avslaget (se vedl. 1).
- I HTM-sak 074/23 tok utvalget klagen til følge, og dispensasjon ble gitt.
- I brev datert 15. sept.-23 klager Statsforvalter i Rogaland på vedtaket ti HTM-sak 074/23.

Vurdering

Klagefrist

Etter forvaltningsloven § 29 er klagefristen i denne type saker 3 uker. Vedtaket til HTM i klagebehandlingen med sak nr. 074/23 ble den 28. aug.-23 ekspedert, og klagen fra Statsforvalteren er journalført innkommet den 19. sept.-23. Med bakgrunn i disse datoene anses klagen å være innkommet innenfor den klagefristen som gjelder, og legges derfor frem for behandling.

Oppsummering, argumentasjon klagen fra SFR:

- I Regionalplan for Haugalandet pkt. 30 står det følgende: *«Driftsbygninger bør ved fradeling som hovedregel følge tilleggsjorden. For driftsbygninger med liten driftsmessig verdi, bør det vurderes vilkår om rivning.»*
- Kommunen har ikke vurdert rivning av driftsbygningen som et alternativ.
- Etablering av 3 nye boligparseller har for store langsiktige ulemper for landbruket – sett i forhold til fordelene av at arealgrunnlaget på kjøpers eiendom styrkes.
- Som del av en god bruksrasjonalisering - hvor driftsbygningen (på parsell 2) medfølger tilleggsjorden, kan fradeling av parsell 1 og 3 aksepteres.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

Kommunalsjef teknisk viser til administrasjonens tidligere vurderinger, og konstaterer at klagen fra SFR i stor grad er sammenfallende med disse. Med basis i utvalgets forutgående vedtak legger kommunalsjef teknisk saken frem for behandling uten ytterligere vurderinger.

Vedlegg:

Gnr. 21, bnr. 14 - Statsforvaltaren klager på vedtak om fradeling
Gnr. 21 bnr. 14 - Stava, avslag dispensasjon, 3 boligparseller - klagebehandling
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
094/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	17.10.2023

Gnr. 58, bnr. 142 - vedtak i klagesak - Flytebrygge - Hovedgaten 53**Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:**

Hovedutvalg teknisk og miljø omgjør vedtak i delegert sak nr. 928/23.

Hovedutvalg teknisk og miljø gir midlertidig dispensasjon fra regulert formål samferdsel i fem år til etablering av flytebrygge på gnr 58 bnr 142. Dispensasjon gis på vilkår om at flytebryggen fjernes før det har gått fem år dersom havnepromenade som nevnt i kommunedelplan for Kopervik skal realiseres før dispensasjonen er utløpt.

Saksutredning**Saks- og faktaopplysninger**

Den 23.01.12 ble klager gitt tillatelse fra Karmsund havnevesen til utlegging av flytebrygge ved gnr. 58 bnr. 142. I tillatelsen ble det presisert at tiltaket må være i tråd med godkjent plan for området og det ble gjort oppmerksom på at bryggen også måtte søkes om etter plan- og bygningsloven og at søknaden derfor måtte avklares med Karmøy kommune. Flytebryggen ble utlagt uten at det ble sendt inn søknad til kommunen og det ble derfor sendt varsel om pålegg om retting og tvangsmulkt den 04.07.14. Kommunen mottok i ettertid nabovarsel med merknader, men noen søknad ble ikke innsendt.

Etter en gjennomgang av uavsluttede saker ble det den 19.07.22 sendt nytt varsel om pålegg om retting og tvangsmulkt ettersom flytebryggen hverken var omsøkt eller fjernet. Klager, ved Ing. Geir Tveit søkte den 23.08.22 om tillatelse til utlegging av flytebryggen. Flytebryggen er i strid med kommunedelplanens formål samferdsel og er dermed avhengig av dispensasjon fra plan- og bygningsloven (pbl) § 11-6. Etter å ha blitt gjort oppmerksom på at tiltaket var i strid med formål samferdsel i kommunedelplan for Kopervik, ble det søkt om en midlertidig dispensasjon den 19.12.22. Søknaden ble avslått den 10.07.23.

Klage

Klage ble innsendt den 31.07.23. Klagen er rettidig. Klagen er vedlagt, men omhandler i korte trekk:

- Presiseres at det søkes om en midlertidig dispensasjon på anslagsvis 5-6 år. En midlertidig dispensasjon vil ikke være til hinder for gjennomføring av kommunedelplanen.

- Ikke enig i at dispensasjonen vil virke uheldig på utvikling i området som helhet. En midlertidig dispensasjon vil ikke gi føringer for søknader om permanente dispensasjoner.
- Bemerker at kommunens innstilling er endret etter Statsforvalterens uttale.
- Kan ikke se at en kort, midlertidig dispensasjon vesentlig tilsidesetter hensynet bak kommunedelplanen.
- Kan heller ikke se at flytebryggen utgjør noen fare for natur- kultur, friluftsliv osv.

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Uttalelse fra Statsforvalteren i Rogaland

*«I dette tilfelle er det allerede flere etablerte småbåtanlegg i områdene rundt tiltaksområdet. Det er svært uheldig om man etablerer en praksis for enkeltvis flytebrygger i områder hvor behovet for småbåtanlegg allerede er avklart. I oversendelsesdokumentene forutsetter kommunen at flytebryggen fjernes når områdene skal videreutvikles, og at man derfor kan gi en midlertidig dispensasjon. Vi vurderer at en midlertidig dispensasjon kan gi uheldige føringer for videreutviklingen av området som en helhet, og **fraråder** kommunen å gi dispensasjon til tiltaket.»*

Vurdering av klagen

Tiltaket er i strid med kommunedelplanens formål samferdsel og er dermed avhengig av dispensasjon fra pbl § 11-6.

Etter pbl § 19-2, andre ledd, første punkt, kan det søkes dispensasjon fra plan dersom «hensynene bak bestemmelsen det disponeres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt.» Videre er det et vilkår etter andre punkt at fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Begge vilkår må være oppfylt for at dispensasjon skal kunne gis.

Hovedregelen er at arealstyring i en kommune skal skje gjennom arealplanlegging. Anledningen til å gi dispensasjon etter pbl § 19-2 er en unntaksbestemmelse fra denne hovedregelen og er ment til å fungere som en sikkerhetsventil der bestemmelser i lov eller plan medfører urimelige utfall i enkeltsaker. Videre følger det av § 19-2 at kommunen «kan» gi dispensasjon dersom vilkårene er oppfylt. Dispensasjon er ikke noe tiltakshaver har krav på selv om de øvrige vilkårene for å gi en dispensasjon er oppfylt.

Vurdering om en dispensasjon vesentlig tilsidesetter hensynet bak formål samferdselsanlegg

Det følger av pbl § 11-6, første ledd at kommuneplanens arealdel fastsetter framtidig arealbruk for området og er (..) bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i § 1-6. Etter pbl § 11-6, andre ledd må tiltak «ikke være i strid med planens arealformål og generelle bestemmelser, samt bestemmelser knyttet til arealformål og hensynssoner».

Flytebryggen er plassert på et areal som er avsatt til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur i kommunedelplanen for Kopervik. I planbeskrivelsen til kommunedelplanen er havneområdet beskrevet på følgende måte på side 27:

«Kopervik er i dag en viktig småbåthavn langs Karmsundet og har et utviklingspotensial med tanke på båtturnisme. Man ser i dag en gradvis transformering og privatisering av sjønære industriområder og havneområder. Denne utviklingen begrenser allmennhetens tilgang til sjø, deriblant båtplasser.

I kommunedelplanen spesifiseres arealbruken på strekningen Kopervik havn-Straumsund fra sentrumsformål til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Grepene vil ikke medføre reelle endringer i nyttebruk, men vil i større grad sikre at arealene fortsatt blir benyttet til småbåter,

fritidsbåter og fiskefartøy. Arealene vises som område SAM1 – SAM5 i plankartet.»

Videre står det at «arealer langs Kopervik havn - Straumsund vises til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Dette sees i sammenheng med utviklingen av havnepromenade i Kopervik». Arealet er også regulert til kjøreveg i reguleringsplan 334 for Kopervik sentrum fra 1981. Under kapittel 9. Bruk og vern av sjø, vassdrag med tilhørende strandsone er det uttalt som et langsiktig prosjekt å sikre allmenn ferdsel langs strekningen fra Stølebukta og rundt Vågen til og med Stangelandsvågen. Klagers eiendom befinner seg midt i denne strekningen.

Det fremgår av planbeskrivelsen at en del av bakgrunnen for å regulere området til samferdselsanlegg er å sikre arealer for bruk til småbåter, fritidsbåter og fiskefartøy. Klager søker om en midlertidig tillatelse til oppføring av flytebrygge og tiltaket kan fjernes dersom dette er til hinder for gjennomføring av havnepromenade i Kopervik. Kommunen kan derfor ikke se at etablering av flytebrygge vesentlig tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen regulert formål samferdsel i kommunedelplan for Kopervik.

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

Selv om kommunen vurderer at formålet med regulert formål samferdsel ikke vesentlig tilsidesettes dersom det gis dispensasjon til etablering av flytebrygge må også fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter pbl § 19-2, andre ledd, andre punkt for at dispensasjon skal kunne gis.

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.»

Fordelene ved å gi dispensasjon er at det gir en bedre utnyttelse av en liten og sentral sjøeiendom. Bryggen på eiendommen er 11 meter bred og det er ikke mulig å plassere fritidsbåter av en viss størrelse langs kaien i dag. En flytebrygge ut fra den etablerte kaien vil dermed gi en bedre utnyttelse av kaien på den smale tomten.

Eiendommen er allerede bebygd helt ned til sjøen og den etablerte kaien er dermed utilgjengelig for allmenheten. Etablering av flytebrygge her innebærer følgelig ikke noen ulempe for allmenheten. Flytebryggen er også midlertidig og skal fjernes når kommunedelplanens mål om promenade skal realiseres. Det er en forutsetning for vurderingen om manglende ulemper at flytebryggen er midlertidig og at det kan gis dispensasjon for et kortere tidsrom.

Kommunalsjef teknisk vurderer at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene i dette konkrete tilfellet. Vilårene for å kunne gi dispensasjon etter pbl § 19-2, andre ledd, andre punktum er dermed oppfylt og dispensasjon «kan» derfor gis etter § 19-2, første ledd.

Vilårene for å kunne gi midlertidig dispensasjon er oppfylt.

Kommunalsjef teknisk overlater den skjønnsmessige vurderingen om det skal gis en midlertidig dispensasjon til etablering av flytebrygge til hovedutvalg teknisk og miljø.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

Kommunalsjef teknisk vurderer at tiltaket oppfyller vilårene for å gi midlertidig dispensasjon fra pbl § 11-6 herunder formål samferdselsanlegg. En midlertidig dispensasjon «kan» dermed gis jf. pbl § 19-2, første ledd.

Vedlegg:

Gnr. 58, bnr. 142 - klage på avslag

Avslag- Utlekking av flytebrygge - gnr. 58 bnr. 142 - Hovedgaten 53
Gnr. 58, bnr. 142 - Uttale fra Statsforvalteren i Rogaland - dispensasjon - utlegging flytebrygge
Situasjonsplan flytebrygge
Gnr. 58, bnr. 142 - Søknad om midlertidig dispensasjon
Redegjørelse
Tillatelse til utlegging av flytebrygge - fra Karmsund havnevesen
Standardtegning
Gnr. 58, bnr. 142 - Supplering av nabovarsel
Kvittering for nabovarsel
Nabovarsel
Tilbakemelding om mangler - Utlekking av flytebrygge - gnr. 58, bnr. 142 - Hovedgaten 53
Gnr. 58, bnr. 142 - søknad om tillatelse til tiltak - flytebrygge
Kvittering for nabovarsel
Erklæring om ansvarsrett
Søknad om ferdigattest - 2020
Søknad til Karmsund Havnevesen - søknad om tillatelse
Gjennomforingsplan-2020
Nabovarsel
Endret.tillatelse
Tillatelse
Varsel
Situasjonskart.Kommunedelplan

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

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
095/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	17.10.2023

Gnr. 50, bnr. 13 - vedtak i klagesak - Brygge - Austre Karmøyveg 870**Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:**

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 681/23.

Saken oversendes til Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Saksutredning**Saks- og faktaopplysninger**

Saken gjelder klage på avslag på dispensasjon fra plan- og bygningsloven (pbl) § 1-8, byggeforbud i strandsonen, og pbl § 12-4, herunder formål LNF.

Dispensasjonssøknaden gjelder oppføring av bryggeplatting på klagers eiendom med gnr. 50 bnr 13. Bryggen, som allerede er oppført, er plassert på en del av eiendommen som er regulert til LNF-område vist som hensynsone bevaring kulturmiljø. Det er ikke regulert byggegrense mot sjø og tiltaket er dermed avhengig av dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen jf. pbl § 1-8 samt LNF formål.

Som en del av dispensasjonssøknaden har klager argumentert for at bryggen er midlertidig, eller temporær, da plattingen fjernes hver vinter og en da kun har festeanordningen igjen. Etter kommunens syn vil det være misvisende å kalle bryggen for temporær ettersom deler av innretningen er permanent plassert i terrenget. Etter tiltakshavers beskrivelse kommer heller ikke bryggen til å bli fjernet etter to år, noe som er et krav for midlertidige innretninger jf. pbl § 20-4, første ledd, bokstav c. Bryggen må dermed regnes som et permanent tiltak.

Bryggen er allerede oppført og ble oppdaget i 2020 i forbindelse med kommunens ulovlighetsoppfølging. Under kartleggingen ble det oppdaget flere tiltak som var utført uten søknad på eiendommen. I ettertid er det gitt tillatelse til oppføring av bod og brygge lenger nord-øst på eiendommen, mens en opparbeidet veg og utfylling i sjø der det opprinnelig var en gammel båtstø skal tilbakeføres. Bryggen som er omsøkt i denne omgang var en del av en redegjørelse i den opprinnelige byggesøknaden som ble innsendt i 03.02.2021, der den ble benevnt som brygge nr 1, se vedlegg. Etter dialog med byggesaksbehandler der klager ble gjort oppmerksom på at han ikke kunne påregne å få tillatelse til opparbeidet veg, utfylling i sjø og brygge nummer 1 ble det besluttet å gå videre med søknad om brygge nummer 2 samt naustbod. Det ble gitt tillatelse til naustbod og brygge

nummer 2 i vedtak av 16.07.21. I tillatelsen presiseres det at de andre tiltakene som er utført på eiendommen, som opparbeiding av veg/sti, fylling i sjø, kaifront og brygge nummer 1 ikke omtales videre da de skal tilbakeføres.

Den 06.04.2022 ble det gjennomført befaring knyttet til tilbakeføring av båtstø, vei og fjerning av brygge nummer 1. På befaringen var ikke innretningen til bryggeplattingen fjernet, kun plankene. Klager fikk beskjed om at hele innretningen måtte fjernes og valgte etter mye dialog med kommunen å søke om tillatelse til bryggen den 08.08.22. Kommunen varslet avslag på søknad om brygge den 14.12.22 og klager valgte etter flere utsettelse å trekke søknaden den 03.03.23. Samtidig som søknaden trekkes informerer klager om at bryggen er fjernet. På befaring den 21.04.23 ser saksbehandler for byggetilsyn at det fortsatt bare er plattingen som er fjernet. Det sendes nytt brev om at hele bryggen må fjernes. Klager ber etter samtale med fagansvarlig for byggetilsyn om at returnert søknad likevel behandles. Søknaden ble avslått i vedtak den 26.05.23.

Klage

Klager fikk innvilget utsatt frist for innsendelse av klagen til den 4. august 2023. Klagen er mottatt innen fristens utløp og er rettidig fremsatt.

Klager har følgende anførsler i klagen:

- Grunnet bryggens plassering i bratt terreng begrenses ikke ferdsel langs sjøen.
- Bryggen er liten og kan ikke ha vesentlig virkning på hensynene som nevnes i avslaget. Videre mener klager at kommunen her bruker alt for mye tid på en «fillesak».
- Kommunens behandling av tiltak og søknader på 50/13 oppleves som sterkt urimelig sammenlignet med naboeiendommen.
- Ikke informert/feilinformert om kostnader for et avslag.

Klagen er vedlagt i sin helhet.

Uttale Statsforvalteren i Rogaland

«Av dei nasjonale ansvarsområda Statsforvaltaren er sett til å ivareta gjennom plan- og bygningslova, har me følgande merknader til saka: Først vil me påpeike at det her er tale om ei brygge, og ikkje ei midlertidig eller temporær brygge slik som tiltakshavar og kommunen viser til. Me oppfordrar kommunen til å halde seg til definisjonar som angitt i lova og ikkje lage egne definisjonar av brygger og andre byggverk. Dette svekker rettstryggleiken til tiltakshavar, og er uheldig for sakshandsaminga.

Sjølv om brygga tas ned om vinteren, vil den komme i strid med gjeldande kommuneplan sitt føremål, som er LNF-føremål. Den vil også like mykje som ei brygge som blir brukt heile året vere i strid med byggeforbodet i plan- og bygningsloven § 1-8. Det er slik me kan sjå det kanskje spesielt i sommarhalvåret at strandsonevernet i pbl. § 1-8 gjer seg gjeldande, av di det er då ålmenta i større grad vil oppsøke strandsona og nyte friluftslivet, og slik privatisering vil føre til å redusere den frie ferdsla i strandsona. Me er av den klare oppfatning av at omsynet bak føresegna blir vesentleg tilsidesett i denne konkrete saka. Det er difor ikkje naudsynt å gå vidare i dispensasjonsvurderinga for å vurdere om fordelane er større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Me vil på bakgrunn av dei ovannemnde vurderingane rå ifrå at det blir gitt dispensasjon til oppføring av omsøkt brygge, då den er i strid med både LNF-føremålet i kommuneplanen og ikkje minst byggeforbodet i plan- og bygningslova § 1-8.»

Uttale Rogaland fylkeskommune

«Omsøkt tiltak ligger i et område som er vist som hensynssone bevaring kulturmiljø i gjeldende reguleringsplan. Fylkesdirektøren har derfor vurdert saken som sektormyndighet innenfor kulturminnevern. Tiltaket gjelder brygge på 8m² som kun skal brukes om sommeren. Bryggerammen er festet på punkter som er boret fast i fjell, og det er ikke støpt med betong. Bryggeplattingen består av innfestede bord i tre som skal fjernes hver høst/vinter når brygga ikke er i bruk. Fylkesdirektøren vil bemerke at selv om bryggeplatting skal tas bort når brygga ikke er i bruk, så kan ikke omsøkt konstruksjon defineres som en temporær eller midlertidig brygge. I denne saken må omsøkt tiltak behandles som en permanent brygge. Brygga er forholdsvis liten og fra et kulturvernsperspektiv vurderes den å ha begrenset virkning i kulturmiljøet. Fylkesdirektøren ser imidlertid at denne saken kan skape negativ presedens i bevaringsområder. Fylkesdirektøren fraråder som regel tiltak som kan skape negativ presedens i kulturmiljø som er regulert med hensynssone bevaring. Vi anbefaler derfor kommunen å gi en vurdering av eventuelle presedensvirkninger som omsøkt tiltak kan medføre. Det er viktig at dette er en del av vurderingsgrunnlaget, før kommunen fattet vedtak i saken.»

Vurdering av klagen

Etter plan- og bygningsloven § 19-2, andre ledd, første punkt, kan det gis dispensasjon fra reguleringsplan dersom ikke «hensynene bak bestemmelsen det disponeres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt.» Videre er det et vilkår etter andre punkt at fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulemperne etter en samlet vurdering.

Hovedregelen er at arealstyring i en kommune skal skje gjennom arealplanlegging. Anledningen til å gi dispensasjon etter pbl § 19-2 er en unntaksbestemmelse fra denne hovedregelen og er ment til å fungere som en sikkerhetsventil der bestemmelser i lov eller plan medfører urimelige utfall i enkeltsaker. Videre følger det av § 19-2 at kommunen «kan» gi dispensasjon dersom vilkårene er oppfylt. Dispensasjon er ikke noe tiltakshaver har krav på selv om de øvrige vilkårene for å gi en dispensasjon er oppfylt.

Vurderingen etter første vilkår deles i to ettersom tiltaket krever dispensasjon både fra pbl § 1-8 og LNF-formål jf pbl § 12-4.

Vurdering om hensynet bak LNF formålet er vesentlig tilsidesatt

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

Av §10 i reguleringsplan 193 for Auste, Falnes fremgår det at:

«Områdene skal benyttes til tradisjonell landbruk. Ny bebyggelse og faste anlegg eller innretninger tillates når tiltakene har tilknytning til bruk og drift av området som landbruksareal. Uavhengig av drift tillates bygningsmessige tiltak ved utvikling og forvaltning av eksisterende bebyggelse på husmannsplassen. Det er tillatt med gjenreisning av bebyggelse og anlegg med tilknytning til husmannsplassen så lenge arbeidene utføres i samsvar med planbestemmelsenes § 22-25».

Bryggeplattingen er plassert på en ubebygd del av eiendommen og kan ikke sies å ha noen tilknytning til bruk og drift av området som landbruksareal.

På eiendommen er det en gammel husmannsplass som var tilknyttet prestegården på Falnes og området bryggen er plassert i er regulert til bevaring av kulturmiljø. Reguleringsplanen for Auste ble utarbeidet for at en skulle kunne bygge en ny fritidsbolig samtidig som en ivaretok kulturmiljøet rundt husmannsplassen og sikret friluftsområde for allmennheten. Under utarbeidingen av planen ble det fokusert på at planen la opp til en begrenset utbygging av eiendommene i tilknytning til

eksisterende bebyggelse og at forholdene for allmenn ferdsel i området ikke skulle bli påvirket utover den privatiseringseffekten en ekstra fritidsbolig ville utgjøre. Den oppførte bryggeplattingen bryter med denne forutsetningen. Kommunen vurderer derfor at hensynet bak formål LNF og hensynssone bevaring er vesentlig tilsidesatt.

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»

Klager viser til at bryggen er plassert på et område som er bratt og i praksis utilgjengelig og at den derfor ikke begrenser mulighet for ferdsel langs sjøen. Bryggens plassering medvirker likevel til å privatisere en del av eiendommen som ikke ellers er bebygd slik at denne fremstår som mer utilgjengelig for offentligheten. Bryggen er også et av flere tiltak som er utført i strandsonen på eiendommen. Det bemerkes også at blant annet kulturmiljø og friluftsliv skal tas særlig hensyn til i strandsonen.

Kommunen vurderer at bryggeplattingen «vesentlig» tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen om byggeforbud i strandsonen og viser spesielt til den privatiserende effekten bryggen har på en del av eiendommen som ellers er ubebygd.

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

Kommunen vurderer at den omsøkte bryggen vesentlig tilsidesetter hensynet bak bestemmelsene om byggeforbud i strandsonen etter pbl § 1-8 og formål LNF i reguleringsplan for Auste, Falnes jf pbl § 12-4.

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 formål LNF. En dispensasjon som svekker plangrunnlaget vil utgjøre en betydelig ulempe for kommunen. Videre er det av nasjonal interesse å unngå en bit for bit nedbygging av strandsonen.

Fordelene ved å gi dispensasjon er tiltakshavers alene som får beholde bryggen han har bygget på

fritidseiendommen sin. Det er imidlertid ikke den enkelte tiltakshavers interesser som skal hensyntas i en dispensasjonsvurdering, men areal- og ressursdisponeringshensyn. Klager er ikke avhengig av bryggen for å sikre atkomst til eiendommen. Det nevnes også at dette er en av to bryggeplattinger på eiendommen.

Klager mener saken er svært lite samfunnsviktig og at det ikke bør brukes så mye tid og ressurser på «fillesaker».

Kommunen er ikke enig med klager i at denne saken er lite samfunnsviktig. Bryggeplattingen saken omhandler er bare ett av flere ulovlige tiltak som er utført på denne eiendommen og tilgrensende eiendom som også eies klager. På samme eiendom har klager i en tidligere søknadsprosess fått godkjent en bryggeplattning som er plassert lenger øst samt oppføring av erstatningsbod med ny plassering. Bryggeplattningen som nå er avslått var en del av samme søknad, men ble trukket ut av søknaden da det ble gitt signaler om at denne ikke kom til å bli godkjent. I stedet fikk klager godkjent de to andre tiltakene. Tiltakene som er utført må vurderes samlet og det fremstår som problematisk dersom det gis tillatelse til den samme bryggen to år etter at klager ble informert om at denne ikke kunne godkjennes.

Klager mener det er foretatt usaklig forskjellsbehandling av denne saken sammenlignet med saken på naboeiendommen. Han viser videre til at fastmontert båtopptrekk på 50/45 bør være sammenlignbart med bryggeplattningen denne saken dreier seg om. Klager mener at flere ulovligheter på naboeiendommene har blitt godkjent uten at søknadene er sendt til uttale hos Statsforvalteren og at sak 20/26599 på naboeiendommen er sammenlignbar med den omsøkte bryggeplattningen.

Kommunalsjef teknisk er enig med tiltakshaver i at usaklig forskjellsbehandling ikke skal finne sted, men kan ikke se at de to sakene er direkte sammenlignbare. Saken på naboeiendommen dreier seg om et erstatningsnaust der det er bygget nytt naust i samme stil på eksisterende mur. Det de to sakene har til felles er at tiltakene er utført uten søknad. I saken på naboeiendommen ble det vurdert at søknaden ikke skulle sendes til Statsforvalteren til uttale ettersom naustet er plassert på eksisterende mur. I samme sak er det vurdert at en bro over bekken for å komme bort til naustet og flytting av steiner tilhørende båtstø ikke trenger egen søknad. Begge tiltakene har direkte sammenheng med naustet og bidrar ikke til at et nytt område får et mer privatisert preg, noe som er tilfellet med bryggeplattningen. Båtopptrekket klager viser til er ikke vurdert i denne saken, men er plassert i tilknytning til naustet og der det allerede var adgang fra sjø. På den samme eiendommen har en også sendt inn forespørsel på mulighet for å montere rekkverk i berget ned til naustet. Til denne forespørselen ble det gitt beskjed om at etablering av rekkverk krever søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen og at slik dispensasjon ikke kunne påregnes. Kommunen mener dette tiltaket er sammenlignbart med klagers søknad om tillatelse til brygge.

Klager viser også til samtale 26.04.23 med fagansvarlig på tilsyn og at denne ikke nevnte at det kunne påløpe kostnader på 36.250 kr for et avslag. Klager har tidligere fått mangelbrev og beskjed fra byggesaksbehandler om at tiltaket krever dispensasjon fra LNF og byggeforbudet i strandsonen. Kommunens gebyrregulativ er allment tilgjengelig på Karmøy kommunes nettsider og her fremgår takster for blant annet dispensasjon. I gebyrregulativet står det også at et avslag faktureres på samme måte som en tillatelse. Klager er altså godt informert om kostnaden for byggesaksgebyret.

Klager mener det er problematisk at han har måttet forholde seg til 8 forskjellige kontaktpersoner/saksbehandlere i forbindelse med saken. Det stemmer at det har vært utskiftning av byggesaksbehandler på eiendommen flere ganger de siste årene, men kommunen kan ikke se at dette har hatt noen betydning for utfallet i klagers sak.

Avslutningsvis har klager bedt om et dialogmøte for å få redegjort for saksbehandlingen knyttet til husmannsplassen de siste årene. De siste tre årene har klager imidlertid fått redegjøre for sin sak gjennom flere samtaler med kommunen. Det har også vært gjennomført dialogmøte. I samtalene har

også de andre tiltakene knyttet til husmannsplassen vært omtalt. Det har også vært gjennomført befaringer på eiendommen med tilsynsingeniør som har dokumentert tiltakene og informert videre til de andre saksbehandlerne. Det er ikke behov for et nytt møte for å legge fram den samme informasjonen til administrasjonen. Saken vil nå bli behandlet av hovedutvalg teknisk og miljø.

Kommunen vurderer at vilkårene for å kunne gi dispensasjon etter pbl § 19-2, andre ledd, første og andre punktum ikke er oppfylt for den etablerte bryggeplattingen og dispensasjon «kan» derfor ikke gis etter § 19-2, første ledd.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

Det har ikke kommet fram opplysninger i klagesaken som endrer denne vurderingen. Kommunalsjef teknisk vurderer at vilkårene for å gi dispensasjon fra pbl § 1-8 og LNF formål i reguleringsplan 193, Auste, Falnes ikke er oppfylt. På bakgrunn av dette opprettholdes vedtaket om avslag på dispensasjon jf. pbl § 19-2.

Vedlegg:

Gnr. 50, bnr. 13 - klage på vedtak

Gnr. 50 bnr. 13 - Avslag - Temporær brygge - Austre Karmøyveg 870

Gnr. 50, bnr. 13 - Trekker søknad

Gnr. 50, bnr. 13 - Uttalelse fra Statsforvalteren i Rogaland - dispensasjon for oppføring av brygge

Gnr. 50, bnr. 13 - Tilbakemelding på mottatt dokumentasjon

Gnr. 50, bnr. 13 - Tilbakemelding på foreløpig svar

Foto

Gnr. 50, bnr. 13 - Foreløpig svar - Midlertidig brygge - Austre Karmøyveg 870

50.13.2005

50.13.2021

Anmodning om redegjørelse - Gnr. 50 Bnr. 13 - Austre Karmøyveg (L)(57439)

Situasjonsplan

Søknad om dispensasjon. nybygg naustbod

Tilbakemelding om mangler - Nybygg naustbod - gnr. 50 bnr. 13 - Austre Karmøyveg 870

Tillatelse til tiltak - Naustbod og brygge - gnr. 50 bnr. 13 - Austre Karmøyveg 870 (L)(257390)

Tilsynsrapport

193-bestemmelser

Saksfremlegg plan 193

Redegjørelse

Situasjonsplan

Bilde

Søknad om dispensasjon

Gnr. 50, bnr. 13 - Temporær brygge - Austre Karmøyveg 870

Situasjonsplan

Redegjørelse for bryggesøknad

Gnr. 50, bnr. 13 - Vedr. innsendt søknad

Gnr. 50, bnr. 13 - Brygge må fjernes

Gnr. 50, bnr. 13 - Uttalelse fra Rogaland fylkeskommune

Gnr. 50, bnr. 13 - Foreløpig svarmangler - Brygge

Gnr. 50, bnr. 13 - Svar vedr. innsendt forespørsel om behandling av søknad

Retur - søknad trukket - Gnr. 50, bnr. 13 - Brygge - Austre Karmøyveg 870

Gnr. 50 Bnr 13 - Bryggeplatting

Søknad om tillatelse til tiltak

Gnr. 50, bnr. 13 - Søknad om tillatelse til tiltak - midlertidig brygge

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

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
096/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	17.10.2023

Gnr. 53, bnr. 74 - vedtak i klagesak - Pålegg om riving og tvangsmulkt - Ulovlig oppførte tiltak - Austre Karmøyveg**Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:**

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak om pålegg om riving av tilbygg og boder i delegert sak nr. 850/23. Vedtatt tvangsmulkt settes ned til 60.000 kroner.

Klager har fått redusert deler av tvangsmulkten, mens vedtaket ellers opprettholdes i sin helhet. Saken oversendes derfor til Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Saksutredning**Saks- og faktaopplysninger**

Karmøy kommune har siden 2020 kartlagt ulovlig oppførte bygg og tiltak. I denne forbindelse ble det oppdaget at det var oppført flere boder og et tilbygg på fritidseiendommen 53/74. Tiltakene var ikke søkt om og var i strid med regulert utnyttelsesgrad på 100 m2 og byggegrense mot fylkesveg. Den 28.06.2021 ble det sendt brev der en ba om redegjørelse for tiltakene. Etter dialog frem og tilbake angående hva som var søknadspliktig og ikke, søkte klager om tiltakene den 27.12.2021. Søknad om tillatelse til fire boder og tilbygg/hagestue ble avslått ved kommunens vedtak sendt 19.05.2022. Etter avslaget ble det den 02.06.2022 sendt varsel om pålegg om retting og tvangsmulkt.

Tiltakshaver klaget på vedtak om avslag på søknad om tillatelse for de fire bodene samt tilbygget den 14.06.2022. Denne klagesaken har vært gjennom en omfattende behandling og vært oppe flere ganger i HTM og også blitt anket til formannskapet. Dokumentene fra klagesaken er vedlagt.

Klagen ble til slutt videresendt til Statsforvalteren for ny fullstendig behandling av saken. Statsforvalteren foretok en ny vurdering av hele saken og besluttet i vedtak datert 21.06.2023 at søknad om tillatelse til å oppføre tilbygg, boder og vedskjul på fritidseiendommen skulle avslås i sin helhet. Saken ble etter dette returnert til Karmøy kommune med påminnelse om at kommunen har en plikt til å forfølge ulovligheter etter plan- og bygningsloven kapittel 32.

Etter at Statsforvalteren endelig stadfestet vedtaket om å avslå søknad om tillatelse til tilbygg, boder og vedskjul, sendte kommunen den 03.07.2023 ut vedtak om pålegg om å rive samtlige tiltak innen 01.10.2023. Det ble også vedtatt tvangsmulkt på 75.000 kr dersom boder og tilbygg ikke ble revet innen fristen.

Klage

Tiltakshaver ved Kvala Arkitekter sendte den 21.07.2023 inn klage på vedtak om pålegg om riving og tvangsmulkt. Klagen er rettidig. Klagen er vedlagt i sin helhet men kan i korte trekk angis som følger:

- Klager mener det er sterkt urimelig å pålegges å rive nær sagt alle tiltak på eiendommen.
- Klager mener tilbygget ikke har vært tilstrekkelig vurdert i byggesaken da diskusjonen har dreiet seg om bodene.
- Den nordligste boden fungerer som vannhus. Der står inntak fra borehull og det må være frostfritt. Bodene kan derfor ikke rives uten videre.
- Tvangsmulkten er svært belastende.
- Eier er ikke profesjonell part. Kommunen burde være tilbakeholden med å fatte vedtak om tvangsmulkt og i alle tilfeller fastsette en lavere sum enn 75.000 kroner.
- Klager viser i den forbindelse til at Birkeland maskin fikk 100.000 kroner i tvangsmulkt

Vurdering av klagen

Det følger av pbl § 32-3 at plan- og bygningsmyndighetene «kan gi den ansvarlige pålegg om retting av det ulovlige forhold» når det foreligger forhold som er «i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven». Samtidig som det utferdiges pålegg kan det fastsettes tvangsmulkt etter pbl § 32-5 jf § 32-3.

Pålegg om riving

Klager har allerede benyttet adgangen til å rette opp i det ulovlige forholdet ved å søke om tillatelse til tilbygg og boder. Søknad om tillatelse er avslått og dette vedtaket er endelig avgjort av Statsforvalteren. Den eneste formen for retting som kan utføres er dermed å fjerne boder og tilbygg.

Klager mener det er sterkt urimelig å bli pålagt å rive nær sagt alle tiltak på eiendommen. Klager mener videre at tilbygget ikke har vært tilstrekkelig vurdert i byggesaken da diskusjonen har dreiet seg om bodene. Klager viser også til at den nordligste boden fungerer som vannhus og dermed ikke kan rives uten videre.

Forholdene klager viser til er vurdert i byggesaken som allerede er endelig avgjort i Statsforvalterens vedtak av 21.06.2023. Kommunen har ikke mulighet til å overprøve Statsforvalterens vedtak i byggesaken. Både søknad og vedtak har omhandlet overskridelsen i utnyttelsesgrad for den samlede bygningsmassen på eiendommen og også tilbygget er en del av denne. Det framgår også klart av både kommunen og Statsforvalterens vedtak at tilbygget er vurdert.

Kommunen er lovpålagt å følge opp ulovligheter, noe også Statsforvalteren påpeker i sitt vedtak. I denne saken har klager søkt om tillatelse til å beholde boder og tilbygg etter at det er startet ulovlighetsoppfølging. Søknaden om tillatelse er endelig avgjort ved Statsforvalterens vedtak der samtlige tiltak avslås. Kommunen kan ikke i etterkant av dette unnlate å følge opp dette vedtaket med et rivningspålegg. Kommunen har heller ikke myndighet til å oppheve Statsforvalterens vedtak.

Tvangsmulkt

Videre anfører klager at det er svært belastende å bli ilagt tvangsmulkt på 75.000 kroner. Klager viser i denne forbindelse til at tvangsmulkt etter prop 62 L (2015- 2016) er ment som en trussel og at det

er slik det blir oppfattet i denne saken. Til dette bemerkes det at tvangsmulkt ikke er en trussel i seg selv, men at trusselen om at en kan bli ilagt tvangsmulkt skal virke motiverende til retting. Av nevnte prop s. 174 står det følgende om tvangsmulkt:

«Tvangsmulkt er et enkeltvedtak med trussel om plikt til å betale penger til det offentlige for å sikre at plikter etter lov, forskrift eller individuell avgjørelse, blir etterlevd. Formålet med trusselen er å sikre at pålegget blir etterlevd.»

Kommunalsjef teknisk har forståelse for at det kan oppleves belastende å bli ilagt tvangsmulkt, men viser til at formålet med å fastsette tvangsmulkt er å oppmuntre til å rette det ulovlige tiltaket innen en gitt frist. Trusselen om at en kan bli ilagt tvangsmulkt dersom det ikke rettes opp i ulovlige forhold er det virkemiddelet kommunen har for å motivere til retting. Dersom tiltaket rettes før fristen utløper, bortfaller tvangsmulkten. For at trusselen om tvangsmulkt skal motivere tiltakshaver til å rette opp i det ulovlige forholdet, må også tvangsmulkten være av en viss størrelse.

Bakgrunnen for at tvangsmulkten er fastsatt til 75.000 kroner er at tiltakene samlet sett utgjør en stor overskridelse av regulert utnyttelsesgrad på en fritidseiendom. Størrelsen på tvangsmulkten må også sees i lys av kostnaden ved retting. Tiltakshaver har også selv ved flere anledninger påpekt hvor store kostnader de vil ha ved å måtte rive tilbygg og boder. Karmøy kommune ser det som svært viktig at tiltaket rettes og vurderer at tvangsmulkten ikke er urimelig stor. Ettersom klager er en privat part, velger kommunen likevel i klageomgangen å redusere tvangsmulkten til 60.000 kr.

Kommunalsjef teknisk vil også bemerke at tvangsmulkten ikke er forfalt enda ettersom det er gitt utsatt iverksettelse på vedtak om tvangsmulkt til etter at klagen er behandlet. Klager vil få et nytt brev med ny frist for retting når klagen er behandlet. Kommunen kan også etter anmodning velge å frafalle eventuelt påløpt tvangsmulkt helt eller delvis, men dette kan ikke gjøres før klager har rettet seg etter pålegget jf. pbl. § 32-5, andre ledd, siste pkt.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

Størrelsen på tvangsmulkten er vurdert på nytt etter klage og settes ned til 60.000 kroner jf. pbl. § 32-5. Det bemerkes at tvangsmulkten først trer i kraft dersom de ulovlige forholdene ikke rettes innen angitt frist.

Karmøy kommune har ikke myndighet til å overprøve Statsforvalterens vedtak om å avslå søknad om tillatelse til tilbygg og boder.

Kommunalsjef teknisk kan ikke se at det har kommet fram opplysninger i klagen som endrer vurderingen av om de ulovlig oppførte tiltakene skal fjernes. På bakgrunn av dette opprettholdes vedtak om å pålegge riving av tilbygg og boder jf. pbl § 32-3.

Vedlegg:

Beslutning om utsatt iverksettelse - Ulovlig oppførte tiltak - gnr. 53, bnr. 74 - Austre Karmøyveg
Vedtak om pålegg om riving og tvangsmulkt - gnr 53 bnr 74 - Austre Karmøyveg - Ulovlig oppførte tiltak

Gnr. 53, bnr. 74 - Klageavgjørelse fra Statsforvalteren i Rogaland
AcosSvarInn.xml

Gnr. 53, bnr. 74 - Oversending av klagesak - Uovleg oppførte tiltak - Austre Karmøyveg 660
Vedtak i Formannskap sak 022-23 den 20.02.2023

Krav om lovlighetskontroll

Gnr. 53 bnr. 74 - Administrativ anke til formannskapet over vedtak i hovedutvalg teknisk og miljø - vedtak 135/22

Sak til orientering - gnr. 53 bnr. 74 - førebunde sakshandsaming i klagesak - ulovlig oppførte tiltak -

Austre Karmøyveg

Gnr. 53, bnr. 74 - Klage på vedtak

Førebunde klagehandsaming - Ulovleg oppførte tiltak - gnr. 53, bnr. 74 - Austre Karmøyveg

Vedtak om avslag - Boder og tilbygg - gnr. 53 bnr. 74 - Austre Karmøyveg

Teikning garasje, utshus gnr. 53 bnr. 74 frå søknad i 2012

Teikning garasje og bod 2012

Retur av søknad 2012

Gnr. 53, bnr. 74 - Søknad om dispensasjon

Gnr. 53, bnr. 74 - Uttalelse fra Rogaland fylkeskommune

Situasjonskart som visar godkjente tiltak i høve vedtak om dispensasjon frå hovedutval teknisk og miljø

Forhåndsvarsel om pålegg om riving med tvangsmulkt og varsel om overtredelsesgebyr - gnr. 53, bnr. 74

Gnr. 53, bnr. 74 - Tilbakemelding på spørsmål vedrørende ulovlig oppførte tiltak

Gnr. 53, bnr. 74 - Spørsmål fra tiltakshaver vedrørende ulovlig oppførte tiltak

AcosSvarInn.xml

Gnr. 53, bnr. 74 - Tilbakemelding på forespørsel om utsatt frist

Gnr. 53, bnr. 74 - Forespørsel om utsatt frist

Gnr. 53, bnr. 74 - Svar på tilbakemelding angående ulovlig oppførte tiltak

Gnr. 53, bnr. 74 -Tilbakemelding på anmodning om redegjørelse - Ulovlig oppførte tiltak - Austre Karmøyveg

AcosSvarInn.xml

Gnr. 53, bnr. 74 - Anmodning om redegjørelse - Ulovlig oppførte tiltak - Austre Karmøyveg

53-74 Retur av søknad 2012

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

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
097/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	17.10.2023

Plan 2052-3 - plansak for offentlig ettersyn - Sørbø - endring vedr. undervisning til bolig - detaljregulering

Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1.gangsbehandling at forslag til endring i reguleringsplan for gnr. 4, bnr. 19. - del av godkjent reguleringsplan for Sørbø legges ut til offentlig ettersyn (vist på kart sist datert 17.10.23). Berørte grunneiere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-10 og § 5-2.

Sammendrag

Planområde er beliggende sørvest for Veavågen lokalsenter og omfatter deler av gnr. 4, bnr. 19.

Formålet med planforslaget er i hovedsak å endre undervisningsformål til konsentrert boligformål. Dette da endelig plassering for Danielsen ungdomsskole ble på Sletta på Vea, fremfor arealet som allerede var tiltenkt og regulert til undervisning i plan 2052 Sørbø.

Planprosessen startet som en enkel planprosess, men har etter varsling og uttalelse fra Statsforvalteren gått over til en full planprosess som må behandles politisk.

Bakgrunn for saken

Faktaopplysninger og eiendomsforhold

LY areal & landskap AS (LY) har utarbeidet forslag til endring av reguleringsplan 2052, på vegne av Sørbø Bolig AS.

Formålet med planforslaget er å gjøre endringer i gjeldende reguleringsplan. Undervisning UND1 foreslås endret til konsentrert boligformål BK12, da Sletta på Vea ble endelig plassering for Danielsen ungdomsskole. I tillegg ønsker en å justere på formålsgrensene til LEK3. Det foreslås endringer både i plankart og planbestemmelser.

Planforslaget omfatter et areal på ca. 10 daa, deler av gnr. 4 bnr. 19. Forslagsstiller er grunneier.

Forhold til overordnede planer

REGIONALPLAN FOR SAMORDNET AREAL OG TRANSPORT PÅ HAUGALANDET (ATP)

I henhold til ATP skal området ha en utnyttelse på 3 boliger/daa.

I ATP er kravet 30m² minste felles uteoppholdsareal per boenhet, dette inkluderer krav til lekeområder.

I regionalplan for Haugalandet retningslinje 24 c, kommer det frem at det i boligområder med konsentrert bebyggelse bør legges til rette for felles parkering for å redusere konflikt med uteoppholdsareal og gangsoner. I henhold til statlige og regionale retningslinjer bør parkeringsdekningen reduseres, og anlegges i et fellesanlegg.

KOMMUNEPLAN

Den del av planforslaget som omfatter omdisponering fra undervisning til bolig er ikke i tråd med kommuneplanens arealdel. Området er avsatt til bygging med arealformål undervisning. Det vises i denne sammenheng til at Sletta på Veia ble endelig plassering for Danielsen ungdomsskole. Sektor Oppvekst og kultur har bekreftet at kommunen ikke har behov for dette arealet.

Forhold til gjeldende reguleringsplan

Området er regulert i Plan 2052 Sørbø, vedtatt 30.05.13, og avsatt til bolig, lek, friområde og undervisning.

Området grenser til Plan 274 Krokhaugen – Siljeberg, del av gnr. 3,4 og 5, vedtatt 29.10.20 og Plan 2068 Gang- og sykkelareal ved Vestre Veaveg, vedtatt 10.06.14.

Eksisterende forhold

TERRENG OG GRUNNFORHOLD

Område består av et landskap som heller mot nord og vest. Fv. 4832 går langs vest- og nordsiden av planområdet, og ligger 5-6 meter lavere enn resten av planområdet. I vestre del av planområdet er terrengforskjellen relativt slak, mens på nordsiden er terrengforskjellen brattere.

Området er for det meste vestvendt og har gode solforhold.

Det er ikke grunn til å mistenke forurensning i grunn.

VEGETASJON OG LANDBRUK

For det meste består området av ung skog og snaumark. Det strekker seg et belte av granskog langs fv. 4832. Midt på området er det et parti med furu og innslag av løvtrær.

Området består hovedsakelig av produktiv skog, samt noe fulldyrket jord.

Reguleringsendringen medfører ingen endringer.

GRØNN INFRASTRUKTUR

Barnetråkk ble kartlagt i Veavågen i 2019 i forbindelse med ny plassering av Danielsen ungdomsskole, som var tiltenkt i området UND1, i gjeldende plan. Deler av skogen på Sørbo er benyttet til lek i sommerhalvåret.

VEG

Vestre Veaveg, fv. 4832, ligger nord for planområdet. Vegkryss inn til planområdet fra fv.4832 er under utbygging. Vestre Veaveg er kollektivtrasé. Det går adskilt gang- og sykkelveg langs østsiden av Vestre Veaveg. Det er regulert fortau fra fylkesvegen inn i planområdet.

TEKNISK INFRASTRUKTUR

Vann og avløpsnett, samt overvann

Teknisk plan for plan 2052 er godkjent, og veg, med tilhørende anlegg, bygges ut fortløpende. Endring fra undervisning (UND1) til konsentrert boligbebyggelse (BK12) kan medføre et par ekstra stikk inn fra adkomstveg.

Brannvannsdekning

Nærmeste tilkobling til brannvann er i fylkesvegen. Det blir ført frem vann i ny veg inn til området iht. plan 2052.

Trafostasjoner

Det ligger en trafostasjon sørvest for planområdet. Det skal etableres ny trafostasjon som skal forsyne planområdet. Reguleringsendringen medfører ingen endring av planlagt trafostasjon.

KULTURMINNER

Det er ikke registrert kulturminner med formelt vern. Det ligger en eldre steingard inne i planområdet. Det er en privat minnelund sør i området. I gjeldende planbestemmelser heter det følgende:

§4. Det kan være fornminner i området. Dersom det i forbindelse med gravearbeid kommer frem funn eller konstruksjoner, må arbeidet straks stanses og fylkeskonservator få melding for nærmere granskning på stedet, jf. §8,2 ledd i kulturminneloven.

§5. Eksisterende terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Eldre tufter, potetkjellere og steingarder skal søkes bevart. Ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.

Planforslaget

Formålet med planforslaget er i hovedsak å endre undervisningsformål til konsentrert boligformål.

Følgende endringer foreslås i plankart:

- Endre undervisningsformål til konsentrert boligbebyggelse
- Justere tilgrensende lekeområde, LEK3. Søndre del flyttes langs friområde i nord, o_FRI5,

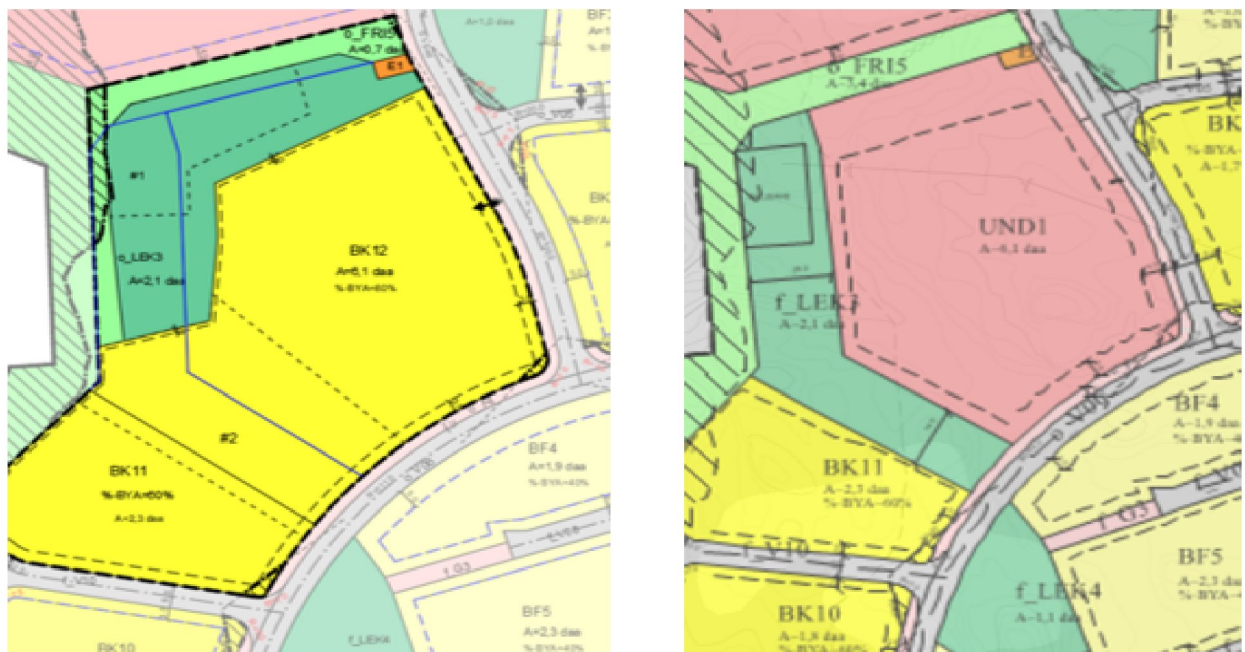
for å bedre tilgangen til lekeområde for byggetrinn 1 (nordre del), samt gjøre grøntbelte øst-vest bredere

- Inntegnet ballbane innenfor formålet LEK3 endres til bestemmelsesområde slik at en kan plassere ball løkke der det er mest hensiktsmessig når en planlegger LEK3
- Endre LEK3 til offentlig kvartalslek, da intensjonen er at denne skal benyttes av allmennheten
- Justere byggegrenser innenfor BK12 til 1m mot lek og friområde, samt 3m mot fortau
- Fjerne byggegrense mellom BK11 og BK12

Konsentrert boligbebyggelse øker med 6.1 daa (BK12), undervisningsformålet (UND1) utgår (6.1 daa). Areal for LEK3 og friområde (FRI5) endres ikke, det er kun formålsgrenser som justeres.

Det foreslås også endringer i planbestemmelser i tråd med justeringer i tilknytning til plankartet, endringer er markert med rød tekst i vedlagte planbestemmelser.

Nedenfor er to utsnitt som viser henholdsvis gjeldende regulering til høyre og forslag til endring til venstre (blå strek er gjeldende formålsgrense).



Figur 13: Venstre: Utsnitt planforslag med endringer. Blå strek er gjeldende formålsgrense. Kilde: LY.
Høyre: Gjeldende plan. Kilde: kommunekart

Konsekvensutredning

Planarbeidet er en endring av gjeldende plan. Endringen vil ikke få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn og skal derav ikke konsekvensutredes iht. §10. I vedlegg 1 pkt. 25 står det at nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan skal konsekvensutredes, men i veileder for KU utgitt februar 2020 står følgende: «Ved utvidelse av eksisterende bolig- og fritidsboligområder, må utvidelsen i seg selv være på 15 dekar eller mer, og omfatte et område som tidligere ikke er avsatt til utbyggingsformål for at regulering kommer inn under bestemmelsen». Planendringen vurderes derfor å ikke være omfattet av forskrift om konsekvensutredning.

Planprosess

Planinitiativ med forslag til plankart og planbestemmelser ble sendt til kommunen 07.11.22. Administrasjonen foretok en intern vurdering av forslaget som ble sendt inn og anbefalte å dele

endringen i to saker:

2052-2: Endring av byggegrense, frisikt og fjerning av regulerte tomtegrenser m.m.

2052-3: Endring fra undervisningsformål til boligbebyggelse

Oppstartsmøtene ble slått i sammen, men det ble skrevet to oppstartsmøtereferat fra møte den 02.12.23. Anbefaling om å dele forslaget i to ble gjort på bakgrunn av at justeringer av byggegrense, frisikt og tomtegrenser hører naturlig sammen, mens formålsendring fra undervisning til bolig er av en annen karakter.

Administrasjonen konkluderte i oppstartsmøte med at endringsforslaget faller innenfor rammen av det som kan betraktes som en enkel planprosess uten offentlig ettersyn. Dette gjelder endringer i reguleringsplan som i liten grad påvirker gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går ut over hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Varsel om igangsetting av reguleringsarbeid er gjort i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 12-14. Planforslaget er sendt til berørte parter og er kunngjort i avis og på kommunens nettsider. Planforslaget inneholdt også endringer i planforslaget til 2052-2, selv om denne var varslet som en egen endring.

Planendring 2052-2 ble administrativt vedtatt 12.06.23.

Statsforvalteren konkluderte med følgende i sin uttalelse til varselet:

Endringsforslag 2052-3 er ikke bare en endring av formål på plankartet fra undervisning til konsentrert boligbebyggelse, men vil i realiteten innebære et endret kjøremønster, endret parkeringsbehov, endret behov for avløp og en endret utnyttelsesgrad i reguleringsplanen sett under ett. Vi vurderer at endringen vil gå utover hoveddrammene i planen, og at den derfor ikke kan endres gjennom § 12-14.

I tillegg til at endringen vil gå utover hoveddrammene i planen, er de foreslåtte endringene i strid med statlige og vesentlige interesser. I henhold til forarbeidene til § 12-14 1; dersom det gjelder tiltak i strid med nasjonale eller viktige regionale interesser som gir grunnlag for innsigelse, vil det ikke være aktuelt å gjennomføre endringen etter den enklere prosessen. På bakgrunn av dette fraråder vi at planen tas gjennom enkel planprosess, og vi anbefaler at utnyttelsesgraden øker slik at den er i samsvar med regionalplanen for Haugalandet.

På bakgrunn av uttalelsen fra Statsforvalteren går planendringen fra enkel til full planprosess. Dette innebærer i hovedsak at planforslaget må behandles politisk og legges ut til offentlig ettersyn før det kan gå til politisk godkjenning.

Innkomne merknader / uttalelse fra parter

Frist for merknader var 08.05.23.

Følgende uttalelser er kommet til oppstart av planarbeidet:

A: Offentlige myndigheter

1. Statsforvalteren i Rogaland 03.05.23
2. Statens vegvesen 09.05.23
3. Fagne 21.04.23

De innkomne uttalelsene er vurdert og vedlagt.

For sammendrag og vurdering, se vedlegget Merknadsvurdering.

Vurdering

Områdets karakter og tilpasning til omgivelsene

I gjeldende plan er det for bygningsmassen innenfor UND1, åpnet opp for en eller flere større bygninger med en maks kotehøyde på 36 (moh). I planendring legger en til grunn gjeldende planbestemmelser i plan 2052 for omkringliggende, konsentrert småhusbebyggelse med maks høyde på 8,5m (mønt tak). Det gjøres også en spesifisering ift. pulttak: *Bygninger med pulttak kan oppføres med laveste gesims maks 7 meter og høyeste gesims maks 8,5 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates maks 2 etasjer.* Legger en til grunn et planert område på kote ca. +24/+25, vil det medføre en maks kotehøyde på ca. 33,5 innenfor delfelt BK12 (tidl. UND1).

Planendringen medfører en lavere bygningsmasse som er spredt kontra en eller flere større massive bygninger. Ny bebyggelse legger til grunn gjeldende planbestemmelser for konsentrert småhusbebyggelse, som er i tråd med eksisterende bebyggelse i området.

Det gjøres justeringer i formålsgrenser for LEK3 for å optimalisere område med tanke på bruk, og for å tilpasse grensene mer ift. dagens terreng.

Intensjonen med forbindelse mellom LEK3 og LEK4, sørøst for planendringen, er ivarettatt med bestemmelsesområde (#2) innenfor BK11 og BK12. Samtidig har en redusert gangavstanden fra områdeleken til boligbebyggelsen i nord.

Skissert bebyggelse, utnyttelsesgrad, parkeringskrav og renovasjonsløsning

Skissert bebyggelse innenfor BK12 er:

5 kjedede eneboliger

3stk 4-mannsbolig

1stk 2-mannsbolig = 3,0 bolig/daa

Illustrasjonen under viser tenkt bebyggelse innenfor BK12, sett fra sør. Hvite bygninger er eksisterende bebyggelse.



Figur 7: Illustrasjon av tenkt bebyggelse på BK12, sett fra sør. Hvite bygninger er eksisterende boligbebyggelse utenfor planområde. Kilde: Sjøen hus

I kommuneplanen er kravet minimum 2 boliger per daa. innenfor en avstand på 500m. fra Vedavågen sentrum. I ATP legger en til grunn 3,0 bolig/daa, dette er ivarettatt i planbestemmelser for BK12.

Det legges opp til min. 1,5 og maks 2,0 parkeringsplasser innenfor BK12, dette er lagt inn i planbestemmelser for BK12.

Det er lagt inn krav om felles renovasjonspunkt:

Felles renovasjonspunkt skal vise på situasjonsplan i forbindelse med byggesøknad. Samleplassen skal være skjermet/innebygget. Inngjerding av samleplass kan etableres utenfor byggegrense, men ikke nærmere enn 1m fra vegkant.

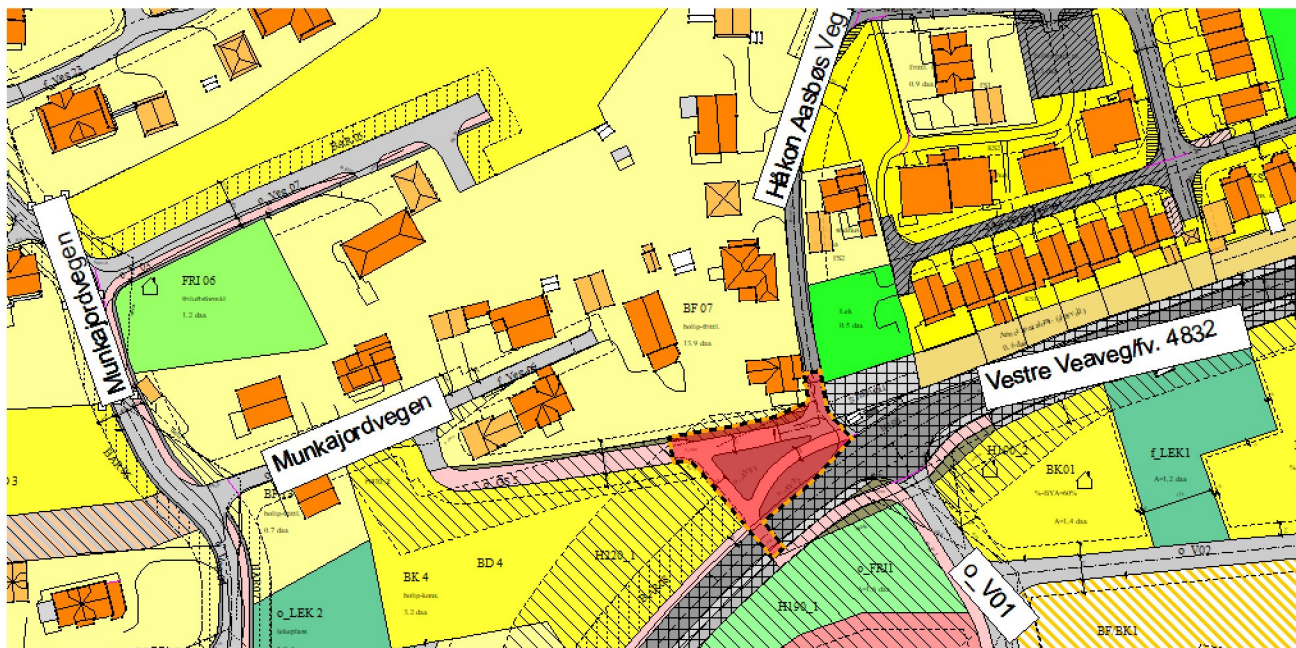
Barn og unge, nærmiljø, folkehelse og universell utforming

SKOLEVEG

Planendringen legger opp til at skoletomten UND1 omreguleres til konsentrert boligformål. Danielsen ungdomsskole er bygget på Sletta, nord for Veia storhall. Skolevegen blir da på gs-veg langs Vestre Veaveg og opp til kryss med Austre Veaveg som må krysses.

Veia barneskole ligger ca. 300m nord for planområdet. Skolevegen blir via ny kommunal veg o_V01, videre over Vestre Veaveg (fv. 4832) ved hjelp av ny overgang vest for kryss fv. 4832 x o_V01 iht. regulering planID 2068 (vist med rød i figuren under). Deretter vil det være naturlig å følge Hakon Aasbøs Veg frem til skolen.

Om ny offentlig skole blir etablert på Veia som planlagt, 500m nordvest for planområdet, vil det være like naturlig å benytte Munkajordvegen når en har krysset Vestre Veaveg.



BARNETRÅKK

Barnetråkk ble kartlagt i Veavågen i 2019 ifb. med ny plassering av Danielsen ungdomsskole. I denne forbindelse ble deler av skogen på Sørbø vist som benyttet til lek i sommerhalvåret. Endringsforslaget endrer ikke på dette forholdet, sammenlignet med gjeldende reguleringsplan.

FRIOMRÅDE, LEK OG UTEOPPHOLDSAREAL

Gjeldende reguleringsplan legger opp til 4 større lekeplasser, samt 2 nærlekeplasser innenfor planområdet. Offentlig friområde er regulert inn som en passasje fra øst til vest. Reguleringsendringen medfører ingen vesentlig endring av areal avsatt til lek og friområde.

I ATP er kravet 30m² minste felles uteoppholdsareal per boenhet innenfor planområdet, inkludert krav til lekeområder. Innenfor plan 2052 er det satt av 5,9 daa lek som tilsvarer ca. 59m² per boenhet om en legger til grunn 100 boliger innenfor området iht. gjeldende plan (95 boenheter + 5 ekstra i planendring 2052-2). Øker en med 19 boliger innenfor BK12 (tidligere UND1) er en oppe i ca. 119 boliger, dette gir ca. 50m² per boenhet. Dette er innenfor minimumskravet til ATP og godt innenfor kommunens lekeplassnorm med tanke på lekeareal (45m²/boenhet), ballfelt kommer utenom. Legger en til grunn ballfelt skulle område som er avsatt til lek være 55m² per boenhet. Gjeldende plan legger opp til at friområdene kan benyttes til rekreasjon, sport og fri lek, legger en det til grunn er kommunens krav til areal ivaretatt. Felles uteoppholdsareal skal etableres innenfor hvert delfelt.

LEK3 foreslås endret til offentlig kvartalslek, da intensjonen er at denne skal benyttes av allmennheten. Formålsgrenser er justert slik at lekeplass blir bedre tilpasset dagens terreng. Lekearealet får også en større bredde, som er nødvendig for å etablere område på en god og hensiktsmessig måte. Inntegnet ballbane erstattes med bestemmelsesområde (#1), slik at plassering kan optimaliseres når en planlegger LEK3.

For å ivareta sammenhengen som var tenkt mellom LEK3 og LEK4 i gjeldende plan, er det lagt inn et bestemmelsesområde (#2), innenfor BK11 og BK12 med tilhørende planbestemmelse, som sikrer gangforbindelse til LEK4.

FOLKEHELSE OG UNIVERSELL UTFORMING

Planområdet ligger sentralt på Veia, ca. 500 meter fra sentrum med tilhørende sentrumsfunksjoner. Det er kort gå- og sykkelavstand via regulert fortau, overgang over fylkesvegen og videre via mindre trafikkerte internveger.

I gjeldende planbestemmelser heter det at «Prinsipper om universell utforming skal inngå i planlegging av tiltak innenfor planområdet». Reguleringsendringen medfører ingen endring i forhold til dette punktet og det er ikke kjente avvik.

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.

§8 – Kunnskapsgrunnlaget

Ifølge temakart-Rogaland er det observert gråspurv, taksvale, granmeis, gråmåke, storspove, grønnfink og stær i nærheten av planområdet. Storspove er registrert som sterk truet. Stær, taksvale og gråspurv er registrert som nær truet, de andre fugleartene er klassifisert som sårbar. Det er også observert gjøk og granmeis innenfor formålet REL1, som er under utbygging. Registreringen ble gjort i 2014 og 2015. Gjøk er klassifisert som nær truet. Granmeis er registrert som sårbar.

§9 - Føre-var prinsippet

Observasjon av fugl innenfor plan 2052 er ikke kvalitetssikret. Endring av plan vil ikke endre belastningen i forhold til gjeldende plan.

§10 - Samlet belastning

Endring av plan vil ikke endre belastning på habitat og leveforhold for registrerte fuglearter i forhold til gjeldende plan.

§11 – Kostnader

Det vurderes ikke å være kostnader som skal dekkes på grunn av skade på naturmangfold eller til tiltak for å begrense skade.

§12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Skade på friområder under anleggsperiode må sikres.

Trafikk og samferdsel

Endring av undervisningsformål til boligformål medfører flere boliger innenfor plan 2052. Dette vil medføre mer boligtrafikk, men trafikken som skoleformålet ville generert fjernes helt. Skolebussen går langs fylkesvegen i dag og skolebuss til planlagt ungdomsskole var ikke tenkt inn i boligfeltet. Noen ytterligere vurdering knyttet til antall myke trafikanter som vil krysse fylkesvegen er ikke gjort.

2,2 bolig/daa ligger til grunn for gjeldende plan, som utgjør ca. 95 +5 boliger. Om en legger til grunn sekundærleilighet i enebolig, blir antallet noe høyere. Skolen som var planlagt var for 270 elever (hentet fra planbeskrivelse til gjeldende plan 2052). Tar man utgangspunkt i planen som ligger til grunn for Danielsen skolen, som nå har ny lokalitet på Sletta, regner en med at en skole i denne størrelsesorden medfører en ÅDT på ca. 110 for bil og 240 gang- og sykkelturner pr. døgn (hentet fra planbeskrivelse til plan 2116 for Danielsen ungdomsskole). UND1 som nå foreslås endret til BK12 vil medføre 19 boliger som skissert på vedlagt utomhusplan, dette gir en ÅDT på 95 for bil (19*5 turer

per døgn). En kan derav ikke se at endringen medfører vesentlig merbelastning av trafikknettet enn gjeldende plan.

ROS

Reguleringsendringen har begrenset omfang i ROS-sammenheng. Det er lite sannsynlig at endringen vil føre til et vesentlig forandret risikobilde sammenlignet med gjeldende plan. Den mest vesentlige endringen er endring av formål fra undervisning til konsentrert boligbebyggelse. Se vurdering av trafikk i avsnittet over, samt ROS-analysen i siste kapittel av vedlagt planbeskrivelse.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

o_LEK3 endres fra felles til offentlig. I gjeldende plan heter det at «Lek 3 skal disponeres og vedlikeholdes av skolen, men være åpne for allmennheten.» Nå som skolen utgår, er LEK3 foreslått endret til offentlig, da intensjonen er at denne skal benyttes av allmennheten.

Planforslaget har ikke økonomiske konsekvenser for kommunen utover det som er vurdert i plan 2052.

Samlet vurdering

Planprosessen startet som en enkel planprosess, hvor planforslaget ble varslet iht. pbl §12-14.

På bakgrunn av uttalelsen fra Statsforvalteren går planendringen fra enkel til full planprosess, hvor planforslaget må behandles politisk og legges ut til offentlig ettersyn før det kan gå til politisk godkjenning.

Uttalelsen fra Statsforvalter omhandler tetthet og parkeringsdekning. Den anbefaler at utnyttelsesgraden øker slik at den er i samsvar med regionalplanen for Haugalandet, som sier 3 boliger per daa. Angående parkeringsdekning påpekes det at det ikke foreslås endringer i gjeldende parkeringsbestemmelser. Likevel vil en økning av boenheter innenfor planområdet ha en betydning for areal som vil bli brukt til parkering. Det er heller ikke angitt hvor mange boenheter man faktisk øker med. Bestemmelse § 21 i gjeldende reguleringsplan sier følgende: Det skal avsettes min. 2 biloppstillingsplasser pr. bolig på egen eiendom inkl. garasje/carport eller 1,5 per bolig i fellesanlegg.

I regionalplan for Haugalandet retningslinje 24 c, kommer det tydelig frem at det i boligområder med konsentrert bebyggelse bør legges til rette for felles parkering for å redusere konflikt med uteoppholdsareal og gangsoner. I endringsforslag 2052-3 legger man til nok et boligfelt i planen, og fjerner samtidig skolen som har andre krav og behov relatert til transport. I henhold til statlige og regionale retningslinjer bør parkeringsdekningen reduseres, og anlegges i et fellesanlegg. Noe man har større anledning til å tilrettelegge for, da skolen nå ikke er en del av planen.

Videre er det gjort en vurdering av valgt planprosess, som konkluderer med følgende:

«Endringsforslag 2052-3 er ikke bare en endring av formål på plankartet fra undervisning til konsentrert boligbebyggelse, men vil i realiteten innebære et endret kjøremønster, endret parkeringsbehov, endret behov for avløp og en endret utnyttelsesgrad i reguleringsplanen sett under ett. Vi vurderer at endringen vil gå utover hoveddrammene i planen, og at den derfor ikke kan endres gjennom § 12-14. I tillegg til at endringen vil gå utover hoveddrammene i planen, er de foreslåtte endringene i strid med statlige og vesentlige interesser. I henhold til forarbeidene til § 12-14; dersom det gjelder tiltak i strid med nasjonale eller viktige regionale interesser som gir grunnlag for innsigelse, vil det ikke være aktuelt å gjennomføre endringen etter den enklere prosessen. På bakgrunn av dette fraråder vi at planen tas gjennom enkel planprosess, og vi anbefaler at utnyttelsesgraden øker slik at den er i samsvar med regionalplanen for

Haugalandet».

Planforslaget er nå endret til å ha en utnyttelse i samsvar med ATP, hvor planbestemmelsene setter krav om min. 3 bol/da for område BK12. Det er skissert 19 boenheter i kombinasjon av 5 kjedede eneboliger, 3 stk. 4-mannsbolig og 1 stk. 2-mannsbolig.

Videre er bestemmelser for parkering i BK12 endret til min. 1,5 og maks 2,0 biloppstillingsplasser per boenhet. Det legges opp til at parkering innenfor BK12 i størst mulig grad skal løses i fellesanlegg iht. vedlagt skisse: Bebyggelsesplan – BK12.

Når det gjelder kjøremønster og teknisk infrastruktur viser kommunalsjef teknisk til de avsnitt i saksframlegget under *Eksisterende forhold* som omhandler disse temaene, overskriften *Barn og unge, nærmiljø, folkehelse og universell utforming*, samt *Trafikk og samferdsel*.

Kommunalsjef teknisk finner med bakgrunn i de justeringer som er beskrevet over og innholdet i de avsnittene det vises til, at det nå ikke foreligger vesentlige innvendinger mot omsøkte endring.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

På bakgrunn av det som er sagt over, anbefaler kommunalsjef teknisk at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Aktuelle lover, forskrifter, avtaler m.m.

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

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

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

Vedlegg:

Planbestemmelser - plan 2052-3 Sørbo datert 25.09.23

Oversiktskart 2052-3

Plankart - R2052-3-htm1

Gjeldende reguleringsplan 2052

Planbeskrivelse_2052-3

Skisse bebyggelseplan BK-12

Merknadsvurdering Sørbo 2052-3 datert 22.09.23

Uttalelser plan 2052-3

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

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
098/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	17.10.2023
	Kommunestyret	

Plan 5108 - til sluttbehandling - Dovamyrsvegen og Skogvegen - detaljregulering

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Kommunestyret vedtar detaljregulering for Dovamyrsvegen og Skogvegen med tilhørende reguleringsbestemmelser (vist på kart sist datert 17.10.23), jf. plan- og bygningslovens § 12-12.
2. Planen kunngjøres og grunneiere og rettighetshavere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-12.

Saksutredning

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

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

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

OVERORDNA PLANER:

Planforslaget omfatter arealer som i kommuneplanen er vist til bolig.

Trafikksikkerhetsplan 2018 – 2021

Karmøy kommunes trafikksikkerhetsplan har tre vesentlige punkter:

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

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

Areal – og transportplan for Haugalandet

Kapittel 4.5 i ATP omhandler samferdsel. Mål 5 i areal- og transportplanen er blant annet at gåing, sykling og kollektivtransport skal utgjøre hovedtyngden av korte reiser innenfor tettstedene.

Strategier for dette er blant annet å legge til rette for økt gange og sykling på korte reiser innenfor tettstedene.

EKSISTERENDE FORHOLD:

Reguleringsplan:

Gjeldende reguleringsplaner

- Plan 544 Norheim – nyregulering, vedtatt 13.12.1994.
- Plan 533 Hestmyr, vedtatt 18.10.1988.

Planforslaget omfatter areal som i vedtatte planer er avsatt til veiformål.

Tilgrensende planer

- Plan 502 Norheimskogen, vedtatt 02.07.1968.

Vann, avløp og brannvann:

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

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

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

Annet (eksisterende bebyggelse mv.):

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

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

PLANFORSLAGET:

Generelt:

Planområdet dekker områder som er veiareal i dag. Det legges ikke opp til at veiarealet skal utvides.

Begge veiene er i utgangspunktet adkomstveier til boliger beregnet på ÅDT 1 – 500 (adkomstveg

klasse A), med ÅDT utvidelse til 750 hvor veiene går i sløyfe. De er også skolevei for elever ved Norheim barneskole, og atkomstvei for gående og syklende til bibliotek, friluftsområder (Moksheimstien) og Hestmyr Idrettsanlegg.

Dovamyrsvegen stenges med bom. Bommen skal være gjennomkjørbar for kjøretøy som renovasjonsbil og utrykningskjøretøy.

Vest for krysset Dovamyrsvegen – Skogvegen anlegges det fortau på nordre side av Dovamyrsvegen. Skogvegen anlegges med fortau, sykkelveg med kjøreretning sør og kjørebane med blandet trafikk (bil og sykkel) i nordlig retning. Skogvegen blir etter anlegging av fortau og sykkelveg enveiskjørt med innkjørsel i sør via Dovamyrsvegen og utkjørsel i nord via Hestmyrvegen.

Ledningsnett, overvann/flomvei, nettstasjoner og renovasjon:

Ledningsnett og nettstasjoner

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

Overvann

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

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

Renovasjon

Det legges opp til bom i Dovamyrsvegen. Bommen som planlegges brukt er en selvlukkende bom. Den kan åpnes manuelt, og lukker seg igjen etter i underkant av ett minutt. Da kan renovasjonsbilen passere uten å trenge snuhammer på hver side av bommen.

Barn og unge:

Etter gjennomføring av planforslaget er målet at Skogvegen og Dovamyrsvegen skal være tryggere å ferdes i, og en forbedret situasjon fra i dag. Planforslaget endrer ikke avstander til de ulike målpunktene, kun nivået av tilrettelegging på strekningene.

Planforslaget viser at gjeldende regulerte gangvei/snarvei mellom Dovafjellsvegen og Dovamyrsvegen blir tilrettelagt med trapp. Dette vil gi adkomst til lekeareal på eiendom gnr/bnr 148/27, som er en offentlig lekeplass. Det er i dag ingen tilrettelagt adkomst fra Dovafjellsvegen til lekeplassen. Dette er ikke en universelt utformet adkomst, men uten større terrenginngrep er det ikke mulig å få til en mer tilrettelagt adkomst til lekeplassen og forbindelse mellom Dovafjellsvegen og Dovamyrsvegen. Rampe er vurdert som alternativ, men det er kommet til at faren for at syklister ville kommet i stor fart ned i Dovamyrsvegen er en for stor sikkerhetsrisiko til å akseptere en slik løsning.

Strekningen er skoleveg. Barn fra boligfeltene øst for Oasen går via Dovamyrvegen til Skogvegen på veg til skolen. Barn fra boligfeltene vest for europavegen går i undergang ved Oasen før de følger gang- og sykkelveg frem til Dovamyrvegen, hvor de enten må gå i Norheimvegen eller gå inn til Skogvegen. Det er altså ikke barn fra noen få boliger som bruker strekningen, men en større andel av barna ved skolen.

Folkehelse:

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

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

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

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

Naturmangfold:

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

§8 Kunnskapsgrunnlaget

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

§9 Føre-var prinsippet og §10 Samlet belastning

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

Samlet belastning på naturmangfoldet vil være uendret.

§11 Kostnader

Kostnadene bæres av tiltakshaver

§12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Ingen kjent belastning. Se over.

Andre forhold:

Bom i Dovamyrsvegen

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

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

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

Fast bom:

I planbeskrivelsen er det lagt til grunn en manuell bom, som kan åpnes ved behov. Dette er den enkleste løsningen, og ikke nødvendigvis den beste. Det er vurdert at det kan bli vanskelig for personer på sykkel eller med barnevogn å ta seg rundt bommen. Dette gjelder også for bommer med app, som åpnes via appen. Det er også vurdert "pullerter", lik de som står utenfor rådhuset. Disse krever derimot en del grunnarbeider og tilknytning til elektrisitet.

Ettersom planarbeidet har dratt ut i tid, er det vurdert at en selvlukkende bom vil være en bedre type. Bommen er en halvautomatisk type som lukker seg av seg selv etter å ha vært åpnet. De kan åpnes manuelt av personer, slik at renovasjon, flyttebiler og andre større kjøretøy som har grunn til å kjøre der kan passere uten behov for en snuhammer. Det vil også virke preventativt for personer i personbil (og andre), siden en må ut av bilen og åpne porten for å passere. Porten lukker seg automatisk av seg selv etter i underkant av et minutt. Det er dermed ikke mulig å åpne den og la den stå åpen permanent.

Den er festet bare på en side, og kommer med planlagt avstand til den andre siden på 1,5 meter for at gående og syklende skal kunne passere.

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

Eiendomsforhold:

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

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

kommunen hvor dette er tilfelle, og det er ikke avsatt penger i budsjettene til å ordne opp i forholdet.

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

Avvik:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Økonomiske konsekvenser:

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

Asfaltering (425 m x 6 m bredde) :	690.000,-
bærelag/underlag:	180.000,-
kantstein fortau:	80.000,-
Kantstein sykkelveg:	80.000,-
Lys, kun utskifting av armatur	80.000,-
Overvann:	700.000,-
Skilt	15.000,-
Sum:	1.825.000,-
30 % usikkerhet:	547.500,
Sum:	2.372.500,-

I tillegg må det beregnes 40 000 – 50 000 NOK til innkjøp av bom.

SAKSBEHANDLING:

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

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

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

Følgende uttalelser er kommet inn etter offentlig ettersyn:

A: Offentlige myndigheter

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

B: Private og organisasjoner

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

De innkomne uttalelsene er vurdert og vedlagt.

For vurdering, se vedlagt «Merknadsvurdering».

Saken ble behandlet i Karmøy kommunestyre 14.12.2020

Behandling:

Midtun (FRP) fremmet følgende utsettelsesforslag:

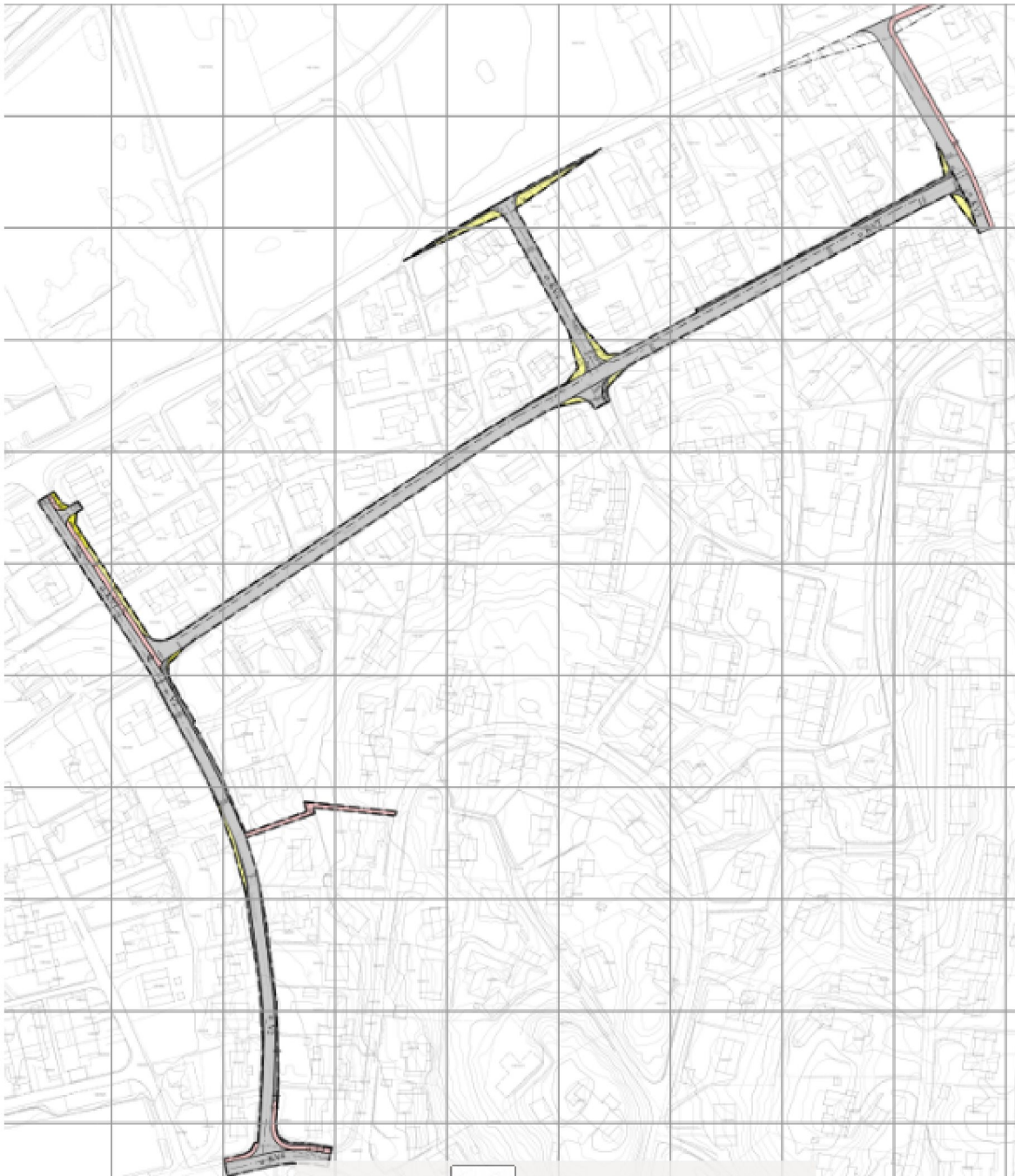
Kommunestyret utsetter saken for avklaring av nye opplysninger før saken behandles og endelig vedtak fattes.

Votering over utsettelse.

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

Saken utsettes.

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



Illustrasjon av vurdert alternativ til planforslaget

Hovedargumentet for en slik løsning er å lede trafikken fra Skogvegen og Bakkevegen bort fra Hestmyrvegen, hvor trafikken til skolens dropsone er.

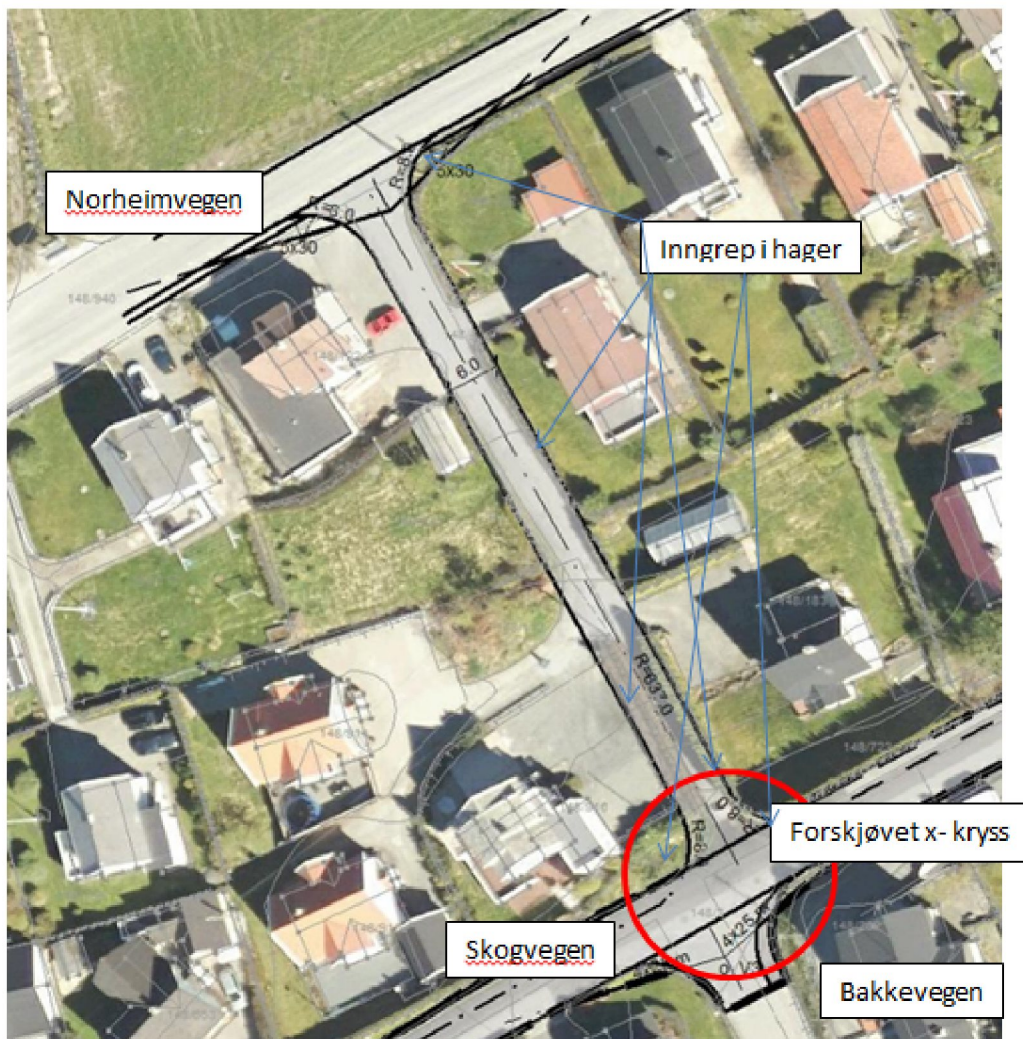
Forslaget medfører derimot noen utfordringer som gjør at det opprinnelige planforslaget fortsatt anbefales.

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

eksisterende krysset Skogvegen – Hestmyrvegen.

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

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



Figur 2: Bildet viser nødvendige inngrep i private hager for å gjennomføre forslaget.

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

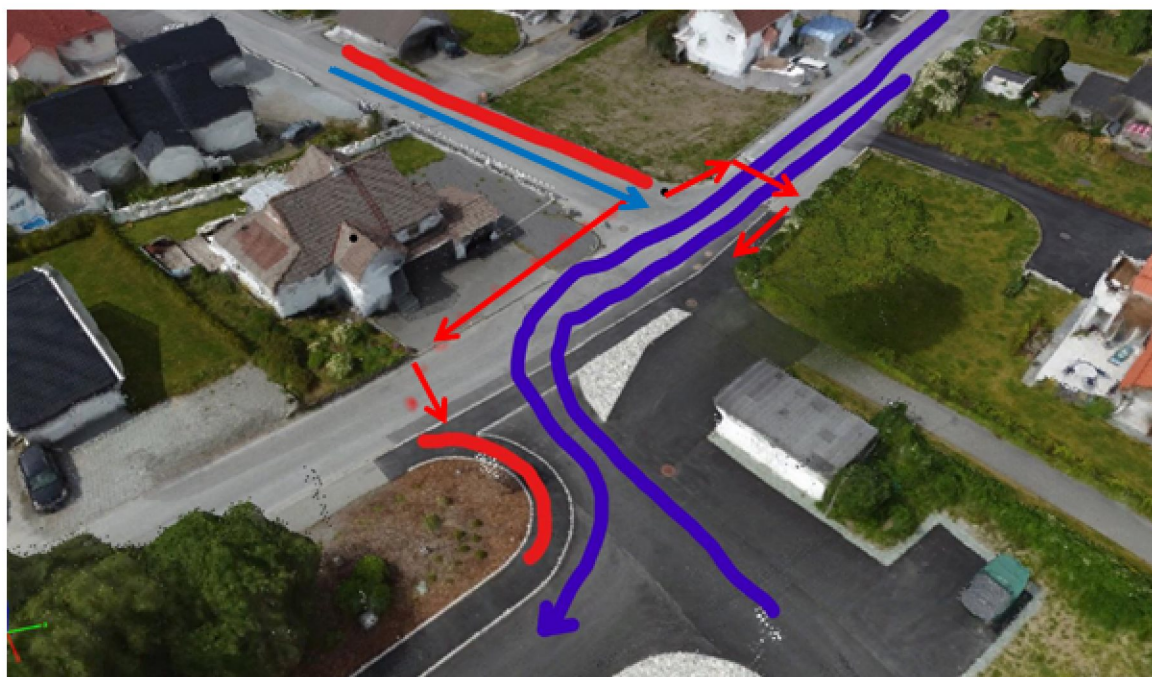
Løsningen innebærer et x – kryss, noe forskjøvet men ikke nok til å klassifisere som to T – kryss. X – kryss stiller høyere krav til trafikantenes observasjon og atferd enn T – kryss. Et firearmet kryss (x – kryss) har 32 konfliktpunkter mellom trafikkstrømmene som passerer krysset. Et T – kryss har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

konfliktpunkter. X – kryss har i gjennomsnitt nesten dobbelt så høy ulykkesrisiko som T – kryss.

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

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

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



Figur 3: Dronebilde av nylig opparbeidet kryss til drop-sone. De blå bilene viser bilers kjøremønstre. De røde pilene viser gangmønstre.

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

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

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

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



Figur 4: Forslag til hvordan et fortau kan utformes for å komme til en overgang i sør

Ut i fra et prinsipp om at en skal prioritere gående og syklende for å redusere bilbruk på korte reiser i nærområdet, anbefales forslaget som forelå før plansaken ble sendt tilbake til administrasjonen. En sikker overgang for myke trafikanter over Hestmyrvegen kan løses, enten man velger en overgang nord eller sør for dropsonen.

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

Merknader som er kommet inn til planforslaget utenfor høringstiden:

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

Norheim kirke har i brev 18.3.21 gitt innspill til gang/sykkelsti fra Oasen og bussterminalen opp til Skogvegen. Forslaget er vist med rød pil på bildet under.



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

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

Siden saken ble utsatt for annen gang, har det blitt sendt inn to brev på vegne av beborene i de to gatene. De er lei av at den ulovlige gjennomkjøringen "beskyttes" og opplever situasjonen som lite trafiksikker for barna som går til skolen på strekningen.

Saken ble behandlet i Karmøy kommunestyre 20.09.2021:

KST- 098/21 Vedtak:

Saken sendes tilbake til hovedutvalg teknisk og miljø for ny behandling.

Oversendelsesforslaget fremsatt av Endresen (FRP) ble oversendt hovedutvalg teknisk og miljø.

For å forbygge alvorlige trafikkulykker ber kommunestyret om at det i nærmeste fremtid blir utarbeidet en sak om tekniske løsninger for å få fysisk sperret Dovamyrvegen for ulovlig gjennomgangstrafikk.

En fysisk sperring av Dovamyrvegen er den tekniske løsningen for å sperre Dovamyrvegen for ulovlig gjennomgangstrafikk. Kommunalsjef teknisk har valgt å tolke vedtaket dithen at det er et spørsmål om hvilken type bom som er mest hensiktsmessig.

I overgangen mai/juni 2023 ble det satt opp trafikk teller i Dovamyrvegen, for å sammenligne med trafikk tall fra 2018. Tellingen viste en generell reduksjon i ÅDT fra 396 til 388. Dette er ingen stor nedgang, og kan ha sammenheng med at tellingen i 2018 ble utført i oktober. Været er ofte en faktor når folk avgjør om de bruker bil eller går til ærendet sitt. Uten flere tellinger kan vi ikke si det med sikkerhet. Det opplyses forøvrig at de som har adkomst fra Dovamyrvegen etter krysset til Skogvegen er 16 husstander, som utgjør omlag 80 ÅDT.

Mens all nedgang i ÅDT er positivt viste trafikk tellingen at andel større kjøretøy (varebiler, lastebiler og semi – trailere), som kjører gjennom Dovamyrvegen har økt. Den har gått fra 16,5 % til 19,5 %. Hovedandelen av dette er varebiler. Lastebiler og semi – trailere utgjør tilsammen 3,30 % av passeringene i 2023 mot 2,86 % i 2018. Andelen fartsoverskridelser har også gått opp fra 13,07 % til 14,77 %. Dette er en negative trend, spesielt i en gate uten fortau og som er skolevei.

Etter en vurdering av typer bom som er tilgjengelig, er det kommet til at en påkjørselbom er mest tjenelig. De er festet på en side, slik at syklist og andre myke trafikanter enkelt kan passere. De kan åpnes manuelt ved behov, men lukkes automatisk etter i underkant av et minutt. Dette gjør at de som må igjennom Dovamyrvegen, eller som forviller seg inn, kan passere uten behov for snuhammer. Det vil også gjøre at alle må ut av bilen for å passere, og de fleste vil ikke ta en rute der de tvinges ut av bilen når det finnes alternativ. Det blir dermed et alternativ som kun velges hvis en må.

I hver ende av Dovamyrvegen settes opp skilt med blindveg og sykkelpassering.

KOMMUNEDIREKTØREN SIN VURDERING:

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

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

Dovamyrvegen er klassifisert som adkomstveg type A, og de er ikke anlagt for større kjøretøy. Den er så gammel at den heller ikke er anlagt med løsning for myke trafikanter. Dersom vegen skulle vært tilrettelagt for den trafikken som er på den i dag, ville det vært krav om fortau langs vegen. Kommunen stiller dette kravet ved 50 boenheter, som tilsvarer en ÅDT på 250. 388 er derfor over det kommunen har satt som en grense av sikkerhetshensyn til myke trafikanter.

Utover dette skal planforslaget sikre at forbudet mot gjennomkjøring i Dovamyrvegen overholdes,

og at forholdene for myke trafikanter forbedres på strekningene.

Kommunestyret må avgjøre om de vil godkjenne planforslaget, eller forkaste det. Kommunedirektøren ser behov for en avklaring i saken. Dersom den skal sendes tilbake til administrasjonen igjen, må det fremgå konkret hva det er kommunestyret ønsker administrasjonen skal endre eller utrede i planforslaget.

Det er i denne gjennomgangen ikke foreslått endringer i planforslaget som betinger nytt offentlig ettersyn. På bakgrunn av det som er sagt over, vil kommunedirektøren anbefale at planforslaget med tilhørende bestemmelser, datert 17.10.23, godkjennes.

Vedlegg:

Planbestemmelser

Oversiktskart

R5108- plankart

Planbeskrivelse

ROS

Utsnitt av kommuneplanens arealdel

Merknadsvurdering

Ang. utsettelse av stenging av Dovamyrsvegen

Tips bedre gå/sykelsti-løsning ved Norheim kirke

Tips endre retning på sykkelsti

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

Uttalelse fra Fylkesmannen i Rogaland

Uttalelse fra Rogaland Fylkeskommune Regionalplanavd

Uttalelse fra den norske kirke 06.11.20 - plan 5108

Uttalelse fra Karmøy kirkelige fellesråd og Norheim menighetsråd - plan 5108

Merknad fra Rolf Saltvedt 01.10.20 - Plan 5108

Merknad fra Lars-Preben Håvik 13.10.20 - plan 5108

Merknader fra Lars-Preben Håvik ang. trafikksituasjonen i Norheimvegen, Dovamyrsvegen og Skogvegen

Til hovedutvalg teknisk og miljø - gjelder stenging av Dovamyrsvegen



Saksbehandler: Elin Davidsen

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
099/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	17.10.2023

Samlesak for referatsaker

Underliggende saker:

028/23, Gnr. 102, bnr. 72 - Vedtak - Klageavgjørelse i byggesak

029/23, Gnr. 148, bnr. 289 - Klageavgjørelse i byggesak

030/23, Gnr. 85, bnr. 34 - Klageavgjørelse i byggesak

031/23, Gnr. 86, bnr. 248 - Klageavgjørelse i byggesak fra Statsforvalteren i Rogaland

032/23, Plan 2123 - Klage fra Haver Advokatfirma AS trekkes - Ny brannstasjon Veakrossen



Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
028/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	17.10.2023

Gnr. 102, bnr. 72 - Vedtak - Klageavgjørelse i byggesak

Vedlegg:

AcosSvarInn.xml



Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
029/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	17.10.2023

Gnr. 148, bnr. 289 - Klageavgjørelse i byggesak

Vedlegg:

AcosSvarInn.xml



Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
030/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	17.10.2023

Gnr. 85, bnr. 34 - Klageavgjørelse i byggesak

Vedlegg:

AcosSvarInn.xml



Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
031/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	17.10.2023

Gnr. 86, bnr. 248 - Klageavgjørelse i byggesak fra Statsforvalteren i Rogaland

Vedlegg:

AcosSvarInn.xml



Saksbehandler: Jarle Stunes

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
032/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	17.10.2023

Plan 2123 - Klage fra Haver Advokatfirma AS trekkes - Ny brannstasjon Veakrossen



Saksbehandler: Elin Davidsen

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
100/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	17.10.2023

Samlesak for spørsmål