



Innkalling

Utvalg:	Hovedutvalg teknisk og miljø
Møtested:	Rådhuset
Dato:	14.11.2023
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 befarig i forbindelse med følgende saker:

Sak sak 103/23

Gnr. 50, bnr. 13 - vedtak i klagesak - Brygge - Austre Karmøyveg 870
Oppmøte innenfor tidsrommet kl. 13.55 – 14.15.

Sak 108/23

Vedtak i klagesak - Gnr. 15, bnr. 2465 - Pergola med takoverbygg - Stongtunet 32 og 34
Oppmøte innenfor tidsrommet kl. 14.40 – 15.00.

Sak 107/23

Vedtak i klagesak - Nybygg, oppføring av driftsbygning - gnr. 74 bnr. 2 - Ytralandvegen 66
Oppmøte innenfor tidsrommet kl. 15.25 – 15.45.

Sak 106/23

Gnr. 66, bnr. 516 - vedtak i klagesak - deling av grunneiendom - Kittilhaugen 5
Oppmøte innenfor tidsrommet kl. 16.00 – 16.20.

Saksliste

Sak nr.	Sakstittel
103/23	Gnr. 50, bnr. 13 - vedtak i klagesak - Brygge - Austre Karmøyveg 870
104/23	Vedtak i klagesak - Overtredelsesgebyr - Vesentlige terrenginngrep for nydyrking - gnr. 122 bnr. 10 - Spannavegen
105/23	Vedtak i klagesak - Gebyr - VA-anlegg / Minirensanlegg - gnr. 28 bnr. 2 - Dyrlandvegen 61
106/23	Gnr. 66, bnr. 516 - vedtak i klagesak - deling av grunneiendom - Kittilhaugen 5
107/23	Vedtak i klagesak - Nybygg, oppføring av driftsbygning - gnr. 74 bnr. 2 - Ytralandvegen 66
108/23	Vedtak i klagesak - Gnr. 15, bnr. 2465 - Pergola med

- 109/23 takoverbygg - Stongtunet 32 og 34
Vedtak i klagesak - Riving og oppføring av bolig med garasje -
gnr. 79 bnr. 82 - Vågedalen 64
- 110/23 Vedtak i klagesak - Nybygg sodalutfabrikk - gnr. 124 bnr. 9 -
Steinhaugvegen 1
- 111/23 Avslag - Plan 193-1 - Auste - Falnes - endring av tillatt BYA og
justering av byggegrense - gnr. 50, bnr. 45
- 112/23 Plan 2137 - Plansak for offentlig ettersyn - Tveit, Sevland -
detaljregulering
- 113/23 Samlesak for spørsmål

Karmøy, 03.11.2023

Siv J. Storesund
lede



Saksbehandler: Åsne Klokkestuen Odéen

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
095/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	17.10.2023
103/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	14.11.2023

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.

Hovedutvalg teknisk og miljø 17.10.2023:

Behandling:

Forslag til vedtak i sak HTM 95/23. 50/13 brygge Austre Karmøyveg 870., foreslått av Trygve Hagland, Karmøylista

Saken utsettes for befarung.

Behandlet etter sak 97/23.

Haglands (KL) utsettelsesforslag vedtatt med 7 stemmer mot 2 (Ap 1 (Storesund), MDG 1).

HTM- 095/23 Vedtak:

Saken utsettes for befarung.

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 bryggeplattning 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 fatter 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 ulempene 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.

Fordeelene 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 bryggeplatting som er plassert lenger øst samt oppføring av erstatningsbod med ny plassering. Bryggeplattingen 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 båttopptrekk på 50/45 bør være sammenlignbart med bryggeplattingen 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 bryggeplattingen.

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 bryggeplattingen. Båttopptrekket klager viser til er ikke vurdert i denne saken, men er plassert i tilknytning til naustet og der det allerede var adkomst 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
104/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	14.11.2023

Vedtak i klagesak - Overtredelsesgebyr - Vesentlige terrenginngrep for nydyrking - gnr. 122 bnr. 10 - Spannavegen**Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:**

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtaket i delegert sak nr. 1154/23.

Saken oversendes til Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Saksutredning**Kort oppsummering av saken**

Karmøy kommune har ilagt Birkeland AS 90.000 kr i overtredelsesgebyr for å ha tatt ut store mengder masser uten at de har hatt tillatelse til dette. Et overtredelsesgebyr er en form for bot kommunen kan gi til den som er ansvarlig for brudd på plan- og bygningsloven og størrelsen på gebyret skal stå i rimelig forhold til overtredelsen. Boten kan gis uavhengig av om det ulovlige forholdet blir rettet. Vilåårene for å gi overtredelsesgebyr vil bli nærmere gjennomgått lenger nede i vedtaket.

Kommunen har vurdert at 90.000 kr er en rimelig størrelse på overtredelsesgebyret i denne saken. Birkeland AS er en av de største aktørene innenfor anleggsbransjen på Sør-Vestlandet. Det forventes at en profesjonell part setter seg inn i vilååre for gitte tillatelser. Det fremgår også klart av ansvarsforholdene i saken at Birkeland som ansvarlig for søknad, prosjektering og utføring hadde en plikt til å sørge for at de fulgte vilåårene for tillatelsen til nydyrking og vesentlig terrengendring fra 2014.

Kommunen har gitt ny tillatelse til nydyrking for å tilbakeføre området slik det egentlig skulle ha vært klargjort i 2019. I forbindelse med søknaden har Birkeland AS selv anslått at en må fylle i 62.000 m³ for å komme til avtalt nivå. Mengden med masser som nå må fylles i, for å rette opp, viser i seg selv hvor alvorlig overtredelsen er. Til sammenligning er det krav til konsesjon for alle masseuttak over 10.000 m³. Birkeland AS har ikke hatt konsesjon til masseuttaket og må fylle tilbake mer enn 6 ganger dette kravet for å oppfylle vilåårene i tillatelsen til nydyrking.

Dette er den første klagen på overtredelsesgebyr som er til politisk behandling. Administrasjonen har fastsatt gebyret i tråd med vilåårene i plan- og bygningsloven og byggesaksforskriften. Gebyret er også blitt vurdert som rimelig sammenlignet med de overtredelsesgebyrene kommunen har gitt

tidligere til både privatpersoner og profesjonelle aktører.

Saks- og faktaopplysninger

I sak 13/4443 ble klager gitt tillatelse til vesentlige terrenginngrep – sprengning og oppfylte masser for nydyrking. Klager var ansvarlig for søknad, prosjektering og utføring av tiltaket og hadde avtale med grunneier om uttak av masser mot at de klargjorde eiendommen for nydyrking. I byggetillatelsen ble det presisert at terrengendringen skulle utføres i samsvar med vilkårene som var satt i nydyrkingssaken (sak 14/1064). Vedtaket om tillatelse til

Tillatelsen til nydyrking og vesentlig terrengendring utløp den 18.12.2019. To år etter at tillatelsene var utløpt, i desember 2021, oppdaget kommunens byggetilsyn at Birkeland maskin fortsatt tok ut masser fra området, som nå skulle være dyrket mark. Det ble også oppdaget at Birkeland hadde tatt ut masser mye lavere i terrenget enn det som var godkjent og opplyst om i søknadene fra 2014. Spannavegen, som går rett forbi anleggsområdet er på ca kote 39 m.o.h og terrenget skulle da ha vært planert til ca. 8 meter over vegen. I stedet var det tatt ut masser mye lavere i terrenget og det ble vurdert at en var nede på kote 41-43 m.o.h.

Det ble startet tilsynssak både etter plan- og bygningsloven og forskrift om nydyrking. Etter at byggetilsynet vedtok pålegg om stans av arbeidet, samt tvangsmulkt den 16.03.2022, valgte klager å søke om dispensasjon fra pbl § 11-6 om formål LNF. Søknaden ble avslått i vedtak den 22.06.2022 og det fremgikk av vedtaket at «tiltaket er for omfattende og har pågått over så lang tid at dette er å anse som et steinbrudd, som krever reguleringsplan og konsesjon.» Det ble videre vurdert at tiltaket er et større bygge- og anleggstiltak som krever reguleringsplan jf. pbl § 12-1. I vedtaket ble det også poengtert at det ble krevd reguleringsplan for tilsvarende masseuttak i kommunen selv om arealet skulle tilbakeføres til LNF-område når anleggsarbeidet var ferdig. Vedtaket ble påklaget, men klagen ble trukket før behandling hos klageinstansen.

Den 23.03.2023 ble det gitt tillatelse til nydyrking/tilbakeføring. I vedtaket, som er sendt til grunneier, skriver saksbehandler fra kommunens landbruksavdeling at tilsynssaken anses som avsluttet. For å sikre at vilkårene i nydyrkingssaken ble fulgt, fattet saksbehandler i byggetilsynet den 09.06.2023 vedtak om pålegg om tilbakeføring i samsvar med vilkårene i nydyrkingssaken. Det ble også vedtatt tvangsmulkt på 100.000 kr som vil forfalle dersom terrenget ikke er tilbakeført innen fristen for nydyrkingssaken, 29.03.2026. Birkeland AS har gitt tilbakemelding til kommunen at det ikke vil bli noe problem å overholde denne fristen.

Den 07.07.2023 varslet byggetilsynet om at en vurderte å ilegge Birkeland AS overtredelsesgebyr for brudd på plan- og bygningsloven. I følge kommunens journalsystem ble varselet åpnet og lest via Altinn den 13.07.2023. Kommunen mottok ingen tilbakemelding innen uttalefristen og fattet den 26.09.2023 vedtak om overtredelsesgebyr.

Klage

Birkeland Maskin klaget på vedtaket om overtredelsesgebyr den 13.10.2023. Klagen er rettidig. Klagen er vedlagt i sin helhet, men kan i korte trekk gjengis som følger:

- Kommunens vedtak er ugyldig ettersom Birkeland har fått godkjent plan for nydyrking i vedtak 29.03.2023. I følge vedtak om nydyrking er tilsynssaken avsluttet.
- Tiltaket kan ikke være i strid med LNF formål ettersom det er gitt tillatelse til nydyrking.
- Overtredelsesgebyret er satt for høyt og reflekterer ikke de faktiske og formildende forholdene i saken.
- Klager stanset arbeidet umiddelbart da en ble gjort klar over at tillatelsen var utløpt.

Vurdering av klagen

Etter plan- og bygningsloven (pbl) § 32-8, første ledd kan det gis bøter (overtredelsesgebyr) for brudd på loven eller gitt tillatelse.

Terrengarbeidet som er gjort på eiendommen er i strid med den tidligere tillatelsen om nydyrking samt pbl §§ 11-6 om LNF-formål og 20-1.

Størrelsen på overtredelsesgebyret

Størrelsen på et overtredelsesgebyr skal beregnes ut fra bestemmelsen i Byggesaksforskriften (SAK10) § 16-1.

Etter bestemmelsens bokstav a kan det gis overtredelsesgebyr til den som utfører tiltak «uten at det foreligger nødvendig tillatelse» til dette. Klager har tatt ut masse av et betydelig større omfang enn det var gitt tillatelse til i vedtakene fra 2014. Etter at tillatelsene gikk ut i desember 2019 har klager også fortsatt med masseuttak og terrengendring uten en gyldig tillatelse.

I saker der det mangler tillatelse og tiltaket «ikke i det vesentlige er i samsvar med krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven» kan det ilegges gebyr på inntil 50.000 kr til profesjonelle parter.

Klager mener at uttaket av masser som er gjort, er i samsvar med formål LNF ettersom de har fått en tillatelse til nydyrking. Det presiseres derfor for ordens skyld at selv om Birkeland maskin har hatt en tillatelse til nydyrking, er ikke dette det samme som at en har rett til å etablere et masseuttak/steinbrudd. Når en går utover en gitt tillatelse i et slikt omfang som klager her har gjort, kan en ikke lenger si at masseuttaket er i tråd med formål LNF. Tillatelsen gjelder vesentlige terrenginngrep (pbl) og oppfylte masser for nydyrking, ikke et større masseuttak.

Masseuttaket er i strid med formålet som er LNF og krever dispensasjon fra planformål eller egen reguleringsplan for å bli godkjent. Kommunen vurderer derfor at masseuttaket som er gjort er gjennomført uten tillatelse og ikke i det vesentlige i samsvar med krav gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven. Overtredelsesgebyret på 50.000 kr kan derfor i utgangspunktet ilegges klager for brudd på SAK10 § 16-1 første ledd, bokstav a, nr 2.

Etter SAK10 § 16-1, første ledd, bokstav c, kan det ilegges overtredelsesgebyr til den som prosjekterer eller utfører tiltak i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Dersom tiltaket innebærer større avvik fra plan eller plankrav m.v. kan det gis gebyr på inntil 50.000 kr. Klager har selv vært ansvarlig for både søknad, prosjektering og utføring av prosjektet og har blant annet utarbeidet terrengprofilene som ligger til grunn for tillatelsene fra 2014. På tross av at klager dermed skal ha god kjennskap til innholdet i tillatelsene er det utført vesentlig større terrengendringer enn det var gitt tillatelse til. Masseuttaket som er utført strider mot planformålet, som er LNF. Tiltaket krever minst dispensasjon. Det er også uttalt av statsforvalteren i Rogaland at et masseuttak av denne størrelsen må regnes som konsesjonspliktig og med krav til reguleringsplan.

Overtredelsesgebyret på 50.000 kr kan derfor ilegges klager for brudd på SAK10 § 16-1 første ledd, bokstav c, nr 2.

Skyldkravet

Det er et krav etter pbl § 32-8, første ledd at bruddet på plan- og bygningslovgivningen må være gjort «med forsett eller uten aktsomhet» for at det skal kunne ilegges overtredelsesgebyr. Den som er ansvarlig for bruddet må dermed ha visst eller han burde ha visst at handlingen var ulovlig.

Birkeland AS var ansvarlig for både søknad, prosjektering og utføring i forbindelse med søknadene om nydyrking og vesentlig terrengendring. Som ansvarlig søker har de hovedansvaret for å sørge for at tiltaket utføres i samsvar med gitt tillatelse. Som profesjonell part forventes det at et firma som Birkeland AS følger egne tegninger og utfører arbeid i samsvar med vilkårene i tillatelsen de har fått. Det framsto klart av tillatelsene at de var midlertidige og gjaldt for fem år. Videre var det presisert hvilken kotehøyde en skulle grave seg ned til. Kommunens vurdering er derfor at Birkeland AS klart måtte forstå at masseuttaket som ble utført var i strid med gitt tillatelse frem til 18. desember 2019 og at det etter denne datoen var i strid med plan- og bygningsloven ettersom tillatelsen var utgått. Overtredelsen av gitt tillatelse er derfor vurdert som minst grovt uaktsom.

Utmåling

Etter SAK10 § 16-2 skal det foretas en vurdering av om gebyret som fastsettes etter § 16-1 er rimelig i forhold til ulovligheten som er utført. Det følger også av pbl § 32-10 at sanksjoner etter plan- og bygningsloven skal stå i rimelig forhold til ulovligheten. I vurderingen kan det legges vekt på en rekke faktorer som formildende eller skjerpende.

Klager har opprettet det som i realiteten er et steinbrudd uten at det er gitt tillatelse til dette. Kommunen vurderer overtredelsen som svært alvorlig. Videre vurderes det som skjerpende at et stort foretak med lang erfaring i anleggsbransjen går langt ut over det en har fått tillatelse til. Overtredelsen vurderes derfor som grov. Det vurderes videre som skjerpende at Birkeland AS åpenbart måtte kjenne til at handlingen var i strid med tillatelsene de hadde fått i 2014.

Videre vurderer kommunen at overtredelsen har bidratt til økonomisk gevinst for klager. Ved å fortsette masseuttak i et større omfang og med lengre tidsperspektiv enn det var gitt tillatelse til, har klager sluppet å lete opp nye områder og påta seg en kostbar søknad- eller reguleringsprosess. Det er ikke usannsynlig at dette har gitt klager et konkurransefortrinn sammenlignet med andre aktører i bransjen, som har tatt på seg kostnaden ved å utarbeide reguleringsplan og søke konsesjon.

Kommunen har ikke fått opplysninger om at klagers økonomiske situasjon tilsier at overtredelsesgebyret vil være urimelig. Dette er også et moment som vil gjøre seg sterkere gjeldende der overtrederen er en privatperson enn et større firma i bransjen.

Det er vurdert som formildende at klager stoppet arbeidet umiddelbart etter at det ble gitt pålegg om stans og dermed har forholdt seg til kommunens vedtak. Videre er det vurdert som formildende at klager etter kommunens kjennskap ikke tidligere har vært ansvarlig for forhold som kan medføre overtredelsesgebyr.

Kommunen vurderer imidlertid at overtredelsen av gitte tillatelser er grov og at klager har hatt en klar økonomisk fordel ved å fortsette med masseuttaket etter at tillatelsene var utløpt. Det legges også avgjørende vekt på at klager som ansvarlig for samtlige ansvarsområder i prosjektet både har plikt til og skal ha evne til å sette seg inn i vilkårene for gitte tillatelser. Manglende kunnskap eller oppmerksomhet rundt vilkår i tillatelsene kan ikke unnskyldes i denne forstand.

Gebyret vurderes som rimelig sammenlignet med de overtredelsesgebyrene kommunen har gitt tidligere til både privatpersoner og profesjonelle aktører. Dersom en reduserer overtredelsesgebyret kan dette føre til brudd på likhetsprinsippet ved at det gis en lavere bot for et mer alvorlig brudd enn det som er gjort tidligere.

I lys av alvorret i saken og de strenge krav som stilles til profesjonelle parter med ansvarsrett etter plan- og bygningslovens kapittel 23, fremstår overtredelsesgebyret på 90.000 kr, satt ned fra 100.000 kr, som rimelig i forhold til ulovligheten etter pbl § 32-10 jf. SAK10 § 16-2.

Klager viser til at det står i tillatelse til nydyrking at tilsyn er avsluttet og at kommunen derfor ikke har anledning til å gi overtredelsesgebyr. Det var også opprettet tilsynssak hos Statsforvalteren etter at landbruksavdelingen meldte fra om brudd på tillatelsen til nydyrking. Det er naturlig at det da er landbruksavdelingens tilsynssak som avsluttes ved deres vedtak om nydyrking, ikke byggetilsynets sak. Birkeland har også mottatt både varsel og vedtak om pålegg om retting med tvangsmulkt etter plan- og bygningsloven etter at det ble fattet vedtak om nydyrking. De har i denne forbindelse ikke vist til at tilsynssaken er avsluttet. Det bemerkes videre at en ulovlighetssak etter plan- og bygningsloven ikke regnes som avsluttet før etter at forholdet er rettet.

Klager har også kommet med et alternativt forslag til hvordan overtredelsesgebyret skal beregnes. Blant annet mener klager at masseuttaket er i tråd med LNF og at gebyret derfor må settes til 5.000 kr etter § 16-1, første ledd, bokstav a, nr. 1. Kommunen deler ikke klagers syn på hvor alvorlig overtredelsen er. Det er ikke tvil om at masseuttaket som er utført er i strid med planformål LNF.

Bestemmelsen og størrelsen som klager viser til er den som skal brukes på mindre overtredelser av plan- og bygningsloven som ellers er i tråd med regelverket og enkelt vil bli rettet ved en alminnelig søknad. Et typisk tilfelle er at en privatperson overtar og flytter inn i en bolig som er innflyttingsklar og bygget i samsvar med rammetillatelse, men det ikke er gitt brukstillatelse eller ferdigattest. Som tidligere nevnt krever masseuttaket til klager dispensasjon eller reguleringsplan og kan ikke enkelt rettes ved en søknad. Videre bemerkes det at et overtredelsesgebyr er en administrativ sanksjon mot et brudd på plan- og bygningsloven. Det er ikke meningen at den som er ansvarlig for overtredelsen selv skal kunne utmåle sin egen bot på samme måte som en ikke selv kan velge størrelsen på en fartsbot.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

Det har ikke kommet fram opplysninger i klagesaken som endrer vurderingen gjort i vedtak om overtredelsesgebyr. Kommunalsjef teknisk vurderer at Birkeland maskin har bedrevet masseuttak i strid med de gitte tillatelsene til nydyrking og vesentlig terrengendring og at vilkårene for å ilegge overtredelsesgebyr etter SAK10 § 16-1 første ledd, bokstav a, nr 2 og bokstav c, nr 2 er til stede. På bakgrunn av dette opprettholdes vedtaket om å ilegge overtredelsesgebyr på 90.000 kr.

Vedlegg:

Gnr. 122, bnr. 10 - klage på overtredelsesgebyr

Situasjonsplan 910 gjennomføring brudd 120123

vedtak pbl

Godkjenning av plan for nydyrking

Vedtak om overtredelsesgebyr - Vesentlige terrenginngrep for nydyrking - gnr. 122 bnr. 10 -

Spannavegen

Forhåndsvarsel om overtredelsesgebyr - Vesentlige terrenginngrep for nydyrking - gnr. 122, bnr. 10

- Spannavegen

Vedtak om pålegg og tvangsmulkt - Vesentlige terrenginngrep for nydyrking - gnr. 122, bnr. 10 -

Spannavegen

Gnr. 122, bnr. 10 - Vedr. opparbeidelse av område

Gnr. 122, bnr. 10 - Svar på e-post av 03.05.2023

Gnr. 122, bnr. 10 - Godkjenning av plan for nydyrking

Foto befaring 23.03.23 - Gnr. 122 bnr 10 (med høydeanvisninger tilfylling)

Gnr. 122, bnr. 10 - Svar på varsel om pålegg

Varsel om pålegg og tvangsmulkt - Vesentlige terrenginngrep for nydyrking - gnr. 122, bnr. 10 - Spannavegen
Gnr. 122, bnr. 10 - Svar på spørsmål om fjerning av stein - Røyksund
Gnr. 122, bnr. 10 - Spørsmål vedrørende fjerning av stein - Røyksund
Avslag på dispensasjon - Vesentlige terrenginngrep for nydyrking - gnr. 122 bnr. 10 - Spannavegen
Gnr. 122, bnr. 10 - Søknad om dispensasjon
Tegning - Terreng endring Røyksund
Tegning - Nedbørs felt Røyksund brudd
Gnr. 122, bnr. 10 - Vedrørende ulovlighetsoppfølging
Svar på brev av 11.03.2022 i høve vesentleg terrenginngrep for nydyrking - gnr. 122, bnr. 10 - Spannavegen
Gnr. 122, bnr. 10 - Tilbakemelding vedrørende brev datert 04.03.2022
Vedtak om pålegg og tvangsmulkt - Vesentlige terrenginngrep for nydyrking - gnr. 122, bnr. 10 - Spannavegen
Gnr. 122, bnr. 10 - Svar på brev mottatt 25.02.2022
gnr. 122, bnr. 10 - Svar på brev mot anmodning om møte
Gnr. 122, bnr. 10 - Svar på forespørsel om møte - Vesentlige terrenginngrep
Gnr. 122, bnr. 10 - Forespørsel vedrørende møte med saksbehandler
Varsel om pålegg og tvangsmulkt - Vesentlige terrenginngrep for nydyrking - gnr. 122, bnr. 10 - Spannavegen
Situasjonskart og profiler
Gnr. 122, bnr. 10 - Avslutning tilsynssak nydyrking (L)(710917)
Angående tilsyn nydyrking m.m. på gnr 122 bnr. 10 (L)(706120)
Delegert s.nr. 1064-14 (18.12.2014) - Saksutredning (L)(270805)
Delegert s.nr. 1064-14 (18.12.2014) - Vedl. 2 (L)(270807)
122.10 2017
122.10 2019
122.10 2021
IMG_20211206_123152
IMG_20211206_123223
IMG_20211206_123230
IMG_20211206_123232

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

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
105/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	14.11.2023

Vedtak i klagesak - Gebyr - VA-anlegg / Minirensanlegg - gnr. 28 bnr. 2 - Dyrlandvegen 61**Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:**

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtaket i delegert sak nr. 1330/23.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Saksutredning**Saks- og faktaopplysninger**

I Karmøy kommune er det startet opp et tverrfaglig prosjekt mellom avdelingen for tilsyn bygg og miljø, naturforvalter, landbruk og vannområdekoordinator med ønske om å forbedre vannkvaliteten i Langåkeråna på Ferkingstad. Langåkeråna er svært forurenset og det er blant annet funnet større mengder e-coli. Det er nødvendig å gjøre flere tiltak for å forbedre vassdraget. Tilsynsavdelingen startet våren 2023 med tilsyn av private avløpsanlegg i nedbørsfeltet langs Langåkeråna og basert på foreløpige funn er det sannsynlig at en stor andel av avløpsanleggene i området ikke oppfyller dagens krav til rensing og kommer til å få krav om å skiftes ut med nye minirensanlegg.

Klager mottok tilsynsrapport den 27.04.2023 etter at kommunen hadde gjennomført tilsyn på klagers avløpsanlegg. Etter tilsynet valgte han å søke utslippstillatelse for minirensanlegg. Klager mottok ny utslippstillatelse den 28.06.2023 og ble fakturert et gebyr på 5.700 kr for denne. Den 22.06.2023 søkte Ma-Consult AS på vegne av klager om byggetillatelse til å sette ned nytt rensanlegg etter plan- og bygningsloven. Byggesaksbehandler sendte den 26.06.2023 mangelbrev med tilbakemelding om at det måtte søkes om dispensasjon fra LNF formål. Dispensasjonssøknad ble innsendt og vedtak om tillatelse ble fattet den 04.07.2023. I samme vedtak ble det fastsatt gebyr på til sammen 16.690 kr for rammetillatelse, teknisk anlegg, dispensasjon og mangelbrev i henhold til kommunens gebyrregulativ.

Klager sendte den 05.07.2023 inn klage på fakturert gebyr. Kommunen foretok en ny gjennomgang av gebyrene etter klagen og det ble besluttet at alle gebyrer tilknyttet prosjektet på Langåkeråna skulle settes ned med 20 prosent ettersom en trolig kom til å kunne få en noe mer effektiv saksgang i disse sakene. Klager fikk også endret gebyrene slik at han ble fakturert for ett-trinnssøknad i stedet for rammetillatelse og igangsetjingstillatelse. Nytt byggesaksgebyr ble dermed satt til 12.312 kr i kommunens vedtak av 21.09.2023. Gebyr for utslippstillatelse ble redusert til 4.650 kr.

Klage

Klager opprettholdt klagen den 21.09.2023 og mente kommunen ikke kunne kreve gebyr for nytt anlegg ettersom dette måtte være snakk om reparasjon og vedlikehold av eksisterende avløpsanlegg. Klagen, som er vedlagt i sin helhet, er rettidig.

Vurdering av klagen

Det følger av plan- og bygningsloven (pbl) § 33-1, første ledd, tredje punkt at gebyrene for bygge- og utslippstillatelse skal dekke kommunens kostnader ved behandling av søknad etter selvkostprinsippet.

Selvkost innebærer ikke bare at gebyret skal dekke kommunens kostnad knyttet til byggesaksbehandlers arbeid med å behandle en konkret byggesak. Også mottak av søknad, arkivering, mottakskontroll, matrikkelføring, avklaringer og uttaler fra andre fagområder, tilsyn, m.v. skal innbakes i gebyrene. Kommunen kan fastsette gebyrer etter en gjennomsnittsberegning av kostnadene for forskjellige typer arbeid, så lenge gjennomsnittsberegningen ikke fører til for store avvik i den enkelte sak. Det er ikke et krav at kommunen skal måtte regne ut nøyaktig kostnad for lønn, materialer m.v. i hver sak.

Etter kommunens gebyrregulativ § 1-8 kan kommunen «i særlige tilfeller redusere gebyret, hvis gebyret anses å bli åpenbart urimelig i forhold til det arbeid og de kostnader kommunen antas å ha med saken». Det er naturlig å se denne bestemmelsen i samsvar med selvkostprinsippet i plan- og bygningsloven.

Byggesaksgebyret i klagers sak er beregnet i samsvar med de faste satsene som er vedtatt i kommunens gebyrregulativ for søknad, dispensasjon fra LNF formål og teknisk anlegg. For søknader om installering av minirensanlegg knyttet til prosjektet langs Langåkeråna har kommunen også bedt Statsforvalteren i Rogaland om å vurdere området på forhånd slik at en ikke trenger å sende hver enkelt dispensasjonssøknad på uttale. Ettersom dispensasjonssøknaden ikke sendes til Statsforvalteren, har klager fått et lavere gebyr for dispensasjon fra LNF formål enn det gebyret som gis når saken må sendes til uttale.

Kommunen har gjennomgått gebyrene på nytt etter klagen og ser at det er hensiktsmessig å fastsette en reduksjon for søknader om etablering av minirensanlegg i forbindelse med tilsyn som gjøres langs Langåkeråna. Det er fortsatt en del ressurser som går med til å behandle den enkelte søknaden. Blant annet krever hver enkelt sak en konkret vurdering og uttale fra landbruksavdelingen, samt det brukes ressurser på mottak, arkivering m.v. Siden sakene har flere likhetstrekk er det sannsynlig at kommunen kommer til å spare noe tidsbruk på selve saksbehandlingen. Det har derfor blitt vurdert at det er rimelig å redusere alle gebyrene både for utslippstillatelse og byggesak med 20 prosent.

Klager mener kommunen ikke kan kreve gebyr for nytt minirensanlegg ettersom installeringen må regnes som vedlikehold og reparasjon av eksisterende avløpsanlegg. Å skifte ut en eksisterende slamavskiller med et nytt minirensanlegg er et tiltak etter pbl § 1-6 og søknadspliktig etter §§ 20-2 jf. 20-1 første ledd bokstav f. Det framgår av Byggesaksforskriften § 4-1 bokstav e, nr. 2 at «reparasjon av bygningstekniske installasjoner» er unntatt søknadsplikt. I veiledningen til bestemmelsen presiseres det at oppgradering eller endring av bygningstekniske installasjoner fortsatt er søknadspliktig. Etableringen av minirensanlegg er en oppgradering av eksisterende anlegg og ikke reparasjon som er unntatt søknadsplikt etter § 4-1. Det skal graves og settes ned nytt anlegg og nye ledninger. Det er helt klart at dette må søkes om etter plan- og bygningsloven.

Ettersom eiendommen er regulert til LNF, kreves det også dispensasjon fra LNF-formål i

kommuneplanen jf. pbl § 11-6, andre ledd, som sier at «tiltak etter § 1-6 må ikke være i strid med planens arealformål». Klager har søkt om og fått innvilget dispensasjon i vedtak av 04.07.2023. Det ble ikke stilt spørsmål ved kravet til dispensasjonssøknad før klager mottok byggesaksgebyret.

Det har ikke kommet nye opplysninger i klagen som endrer vurderingen av hvordan gebyrene skal fastsettes i klagers sak.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

Kommunen har i samsvar med § 1-8 i kommunens gebyrregulativ pbl § 33-1, første ledd redusert gebyret med 20 prosent etter en helhetlig vurdering av kostnadene knyttet til behandling av søknaden. Det er ikke grunnlag for å redusere gebyret ytterligere.

Vedlegg:

Gnr. 28, bnr. 2 - Tilbakemelding på vedtak i klagesak

Vedtak i klagesak - VA-anlegg / Minirensanlegg - gnr. 28 bnr. 2 - Dyrlandvegen 61

Gnr. 28, bnr. 2 - Brev angående klage på gebyrer

Gnr. 28, bnr. 2 - Klage på gebyrer

Vedtak om rammetillatelse - Minirensanlegg - gnr. 28 bnr. 2 - Dyrlandvegen 61

Informasjon om tilsyn på avløpsanlegg langs Langåkeråna (L)(737644)

gnr. 28, bnr. 2 - Førstegangstilsyn av avløpsanlegg (L)(737642)

Informasjonsbrev til grunneiere i nedbørfeltet til Langåkeråna (L)(778068)



Saksbehandler: Birthe Smistad

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
087/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	17.10.2023
106/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	14.11.2023

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.

Hovedutvalg teknisk og miljø 17.10.2023:

Behandling:

Utsettes for befaring, foreslått av Robin Hult, ArbeiderpartietUavhengigSenterpartiet

Saken utsettes for befaring

Hults (Sp) utsettelsesforslag enstemmig vedtatt.

HTM- 087/23 Vedtak:

Saken utsettes for befaring.

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 påklaget 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.

Se vedlegg; sit-kart tegnings nr. 040 rev A

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.
- Trafikksfarlig vei

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

- Bokkvalitet

En ny avkjørsel til Kittelvegen for fradelt parsell gi 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 Kittelvegen. Omsøkt fradelt eiendom blir derfor den siste tilførte avkjørselen til Kittelvegen. 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 Kittilivegen. I klagen er det blant annet vist til at Kittilivegen 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 friskt 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. Kittilivegen 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. Kittilivegen 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
Følgebrev
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
089/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	17.10.2023
107/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	14.11.2023

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.

Hovedutvalg teknisk og miljø 17.10.2023:

Behandling:

Forslag til vedtak i sak HTM 89/23 oppføring av driftsbygning 74/2 Ytralandsveien 66., foreslått av Trygve Hagland, Karmøylista

Saken utsettes for befarung.

Haglands (KL) utsettelsesforslag vedtatt med 6 stemmer mot 3 (Ap 1, Sp 1 (Hult), MDG 1).

HTM- 089/23 Vedtak:

Saken utsettes for befarung.

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 landbruksavdelingen

«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. Likheter 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 friluftsførmål (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
091/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	17.10.2023
108/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	14.11.2023

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.

Hovedutvalg teknisk og miljø 17.10.2023:**Behandling:**

Forslag til vedtak i sak. HTM. 91/23 Pergola med takoverbygg. 15/2465. Stongtunet 32 og 34, foreslått av Trygve Hagland, Karmøylista

Saken utsettes for befarung.

Halgands (KL) utsettelseforslag vedtatt med 8 stemmer mot 1 (Sp 1 (Vikshåland)).

HTM- 091/23 Vedtak:

Saken utsettes for befarung.

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, frisikt.

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 befaring

Gjennomføringsplan

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

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
109/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	14.11.2023

Vedtak i klagesak - Riving og oppføring av bolig med garasje - gnr. 79 bnr. 82 - Vågedalen 64

Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 1458/23.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

I delegert sak nr. 1458/23 ble det gitt avslag på søknad om riving av bolig og oppføring av ny bolig med garasje. Vedtaket ble påklaget av tiltakshaver i brev datert 23.10.2023.

Klagen

I klagen vises det til at i forbindelse med oppussingsarbeid på boligen, konkluderte byggmester med at boligen burde rives, og oppføre et nybygg. Klager viser videre til at de var i kontakt med kommunen og ble opplyst om at tomten var avsatt til friområde, og at boligen ikke var vernet, og det påpekes at det etter pbl. § 2-1 er kommunens ansvar å sørge for at det foreligger oppdatert kartverk for de formål som omfattes av loven. Klager viser også til at hun ikke kan se at bygningen spiller en viktig rolle i gruehistorien i Visnes, og det stilles spørsmål ved om forutsetningene som ligger til grunn for kommuneplanens § 6.5 er til stede. Tilbakemeldingene om kulturhistoriske verdier i tilknytning til detaljreguleringen for Visnes Havn, gjør at klager kjenner på urettferdig behandling. Det vises videre til at kommunen forsøkte å legge ned midlertidig forbud mot tiltak, men at saken ble trukket. Ifølge klager åpnet deretter kommuneantikvaren opp for at boligen kunne rives på bakgrunn av at det ble gjenoppbygget en justert kopi, og det ble foreslått et stort tilbygg som måtte skille seg ut fra og underkaste seg kopien. Det å sette opp to bygg i stedet for ett er svært kostbart, og utenfor klagers økonomiske rammer. Når det gjelder at kommunens avslag vektlegger at tomten er avsatt til friområde, viser klager til at dette er et spesielt friområde hvor store deler er bebygde.

Klager viser videre til at i 2012 ble to av de tolv nærmeste boligeiendommene omregulert fra friområde til boligområde. Det vises videre til boligens utilgjengelighet, da den ligger alene på enden av en 100 meters blindvei og ikke er synlig før man kommer rundt svingen inn til tomten, samt at boligen ligger på det laveste punktet på tomten i en forhøyet dal, som gjør at den heller ikke er synlig for turgåere eller naboer. Klager kan ikke se den kulturhistoriske verdien av boligen basert på informasjonen som er fremlagt eller som de selv har innhentet, og mener at fordelene er større enn ulempene, og ønsker at det foretas befarings i saken.

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Uttalelser fra andre myndigheter og sektorer

Uttale Rogaland fylkeskommune

«Bolighuset som søkes revet er fra 1880 og er en del av det helhetlige kulturmiljøet som det gamle

gruvesamfunnet på Visnes utgjør. Eiendommen ligger innenfor et område som det er varslet oppstart av arbeid med kommunal områderegulering, Visnes gruveområde Plan 4090. Formålet med planen er å tilrettelegge for bevaring av gruvesamfunnet på Visnes, med bebyggelse, natur- og rekreasjonsområde. Bakgrunnen for planarbeidet er rapporten «Visnes Gruveområde – kartlegging av kulturhistoriske verdier», som ble utarbeidet i forbindelse med kommunal planstrategi for 2016-2019. Fylkesdirektøren minner ellers om at Rogaland fylkeskommune har satt i gang arbeidet med ny regional kulturmiljøplan. I denne planen er det valgt ut større kulturmiljøer med regional interesse. I Karmøy er Visnes ett av kulturmiljøene som er valgt ut (se vedlegg).

Planen har vært ute på høring og planarbeidet er nå inne i sin slutfase, før behandling i våre politiske organ.

En viktig del av formålet med å utarbeide kommunal områderegulering, og å etablere kulturmiljø med regional

interesse på Visnes, er å bevare en større del av det helhetlige kulturmiljøet. Gjenværende arbeiderboliger fra tiden da gruven var i drift erpekt ut som særlig viktige bevaringsobjekter i denne sammenhengen.

Fylkesdirektøren fraråder derfor at kommunen gir dispensasjon for riving av den gamle arbeiderboligen, og støtter kommuneantikvarens vurderinger i saken. Boligen bør restaureres etter antikvariske retningslinjer, og

eventuelle behov for større boareal bør heller løses gjennom tilbygg som er godt tilpasset eksisterende bolig. Vi minner om at det er mulig å søke om tilskudd til restaurering.

Alternativt anbefales det at behandlingen av søknaden settes på vent inntil arbeidet med kommunal områdeplan for Visnes gruveområde er ferdigstilt. En dispensasjon i denne saken vil kunne gi uheldige føringer for lignende saker i området, og vil bidra til å undergrave det pågående arbeidet med områdeplanen.»

Uttale kommuneantikvaren

«Bolighuset på 79/82 har byggeår 1880 jf. opplysninger i Norges bebyggelse. Huset er feilaktig ikke registrert i

Sefrak-registeret. (En nasjonal oversikt over hus bygget før 1900.) I 2016 kom Rogaland fylkeskommune med

innspill til Karmøy kommunes planstrategi. Innspillet påpekte manglende oversikt over verneverdige bygninger på Visnes, med tilknytning til gruvevirksomheten. På bakgrunn av dette ble det gjennomført en kartlegging av kulturhistoriske verdier i området.

Kartleggingen ble tatt til orientering i kommunestyret 17.12.2018 med følgende vedtak:

- 1. Kartleggingen av kulturhistoriske verdier i Visnes tas til orientering.*
- 2. Det opprettes en tverretattlig gruppe (sektor kultur, naturforvalter og sektor areal og byggesak) som ser på*

hvordan bevare de gjenværende kulturhistoriske verdiene etter gruvevirksomheten i Visnes. Vurderingene i

kartleggingen skal være grunnlag for gruppens arbeid.

Kartleggingen viser at det er svært få bolighus igjen som knytter seg til den første driftsperioden på Visnes. I og med at mange bolighus og andre bygninger ble flyttet på slutten av 1800-tallet øker verdien på den gjenværende bebyggelsen.

Kartleggingen er vedlagt. Kartleggingen kommer med en rekke anbefalinger, blant annet:

- De bolighus og bygninger, anlegg og anleggsspor som knytter seg til den første driftsperioden må bevares.*

Det skal ikke rives bygninger som er oppført før 1900.

- Med kartleggingen som bakgrunn anbefales at det opprettes en tverretattlig gruppe(sektor kultur og sektor*

areal og byggesak) som ser på hvilke muligheter som finnes for å bevare de gjenværende kulturhistoriske

verdiene etter gruvevirksomheten i Visnes.

Det ble 01.07.21 varslet oppstart av reguleringsplan for Visnes med bakgrunn i kartleggingen. Formålet med

planen er blant annet vern av den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen.

På bakgrunn av dette er kommuneantikvaren negativ til riving av boligen på 79/82.

Kommuneantikvaren er åpen for dialog omkring mulighetene for å etablere et tilbygg. Tilbygget kan ha en moderne arkitektur, men skal underordne seg eksisterende bolighus. Tomten er stor, så her bør det være muligheter for å oppnå et tilbygg med en god størrelse, samtidig som tilbygget tilpasser seg huset. Bolighuset bør tilbakeføres til sitt opprinnelige uttrykk. Vi ber om at saken oversendes Rogaland fylkeskommunes kulturarvseksjon for uttale.»

Ny uttale fra kommuneantikvaren til klagen

«Kommunene er ansvarlige for å sikre vern av verdifulle kulturmiljøer i planlegging jf. pbl § 3-1 b. Riksantikvaren oppfordrer derfor alle kommuner til å utarbeide kulturminneplaner som skal si noe om hvilke verdifulle kulturminner og kulturmiljøer som finnes i kommunen.

Karmøy kommune har en kommunedelplan for kulturminner fra 2015. Her er gruveområdet i Visnes med som et viktig kulturmiljø under temaet «tekniske og industrielle kulturminner». I kommunens første kulturminneplan fra 2008 er også Visnes nevnt og det står følgende: «Bebyggelsen som ligger rundt gruveområdet, og som ikke er regulert til bevaring, har likevel en verdi i form av at de har vært en del av gruvevirksomheten. Denne bebyggelsen må evalueres ved en rullering av planen eller i hver enkelt sak».

Kommuneantikvaren viser videre til sin tidligere uttale som er gjengitt ovenfor.

Videre i uttalen fremkommer det følgende:

«Kartleggingen lå som vedlegg til kommuneantikvarens første uttale i saken. Kort sagt viser kartleggingen at det er 22 bygninger igjen i Visnesområdet som er oppført i første driftsperiode. (kartlegging og kart er vedlagt) Kun 22 bygninger etter en så stor og viktig virksomhet er ikke mange. Kommuneantikvarens vurdering i kartleggingen er at disse bygningene må sikres et vern for fremtiden. Mange av bygningene som er del av kartleggingen er registrert med «få originale bygningsdeler». De er endret opp gjennom tiden. Det er ikke uvanlig når det gjelder eldre hus, og det betyr ikke at de ikke har kulturhistorisk verdi. Disse bygningene er de siste som ligger igjen etter et samfunn som på det meste talte 3000 personer. Bevaring av bygningene og deres plassering i landskapet er derfor viktig. Perspektivet når man jobber med bevaring av kulturminner er å overlevere viktige deler av kulturarven til de neste generasjonene. Man må derfor tenke mer langsiktig enn kun på dagens behov.

Det ble, som nevnt i innsendt klage, avholdt et møte mellom tiltakshaver, ansvarlig søker, byggesaksbehandler og kommuneantikvar i juni 2023.

Bakgrunnen for møtet som ble avholdt 23.06.23 var følgende (dette ble sendt til de involverte i forkant av møtet):

Tilbakemelding fra kommuneantikvar ang. møte 23.06.23

«Viser til telefonsamtale 19. og 21. juni 2023. På bakgrunn av disse er det satt opp et møte mellom kommuneantikvar og tiltakshaver (samt ansvarlig søker) der målet er å bli enige om en tilnærming til nytt hus, som ivaretar de kulturhistoriske interessene, samtidig som eiere oppnår et tilfredsstillende og nytt bolighus. På bakgrunn av husets tilstand har kommuneantikvaren muntlig åpnet for riving av eksisterende bygg, under forutsetning av at det gjenoppbygges en justert kopi av huset. Det kan i tillegg etableres et tilbygg som underordner seg denne kopien. Dette skal diskuteres på møtet fredag 23. juni kl. 09.00.

Viser for øvrig til kommuneantikvarens uttale i rivesøknad ang. gnr. 79 bnr. 82:

«Kommuneantikvaren er åpen for dialog omkring mulighetene for å etablere et tilbygg. Tilbygget kan ha en moderne arkitektur, men skal underordne seg eksisterende bolighus. Tomten er stor, så her bør det være muligheter for å oppnå et tilbygg med en god størrelse, samtidig som tilbygget tilpasser seg huset. Bolighuset bør tilbakeføres til sitt opprinnelige uttrykk».

Dersom det oppnås enighet omkring dette er kommuneantikvaren åpen for å skrive en ny uttale, da med positiv innstilling til riving, under forutsetninger som nevnt over. Kommuneantikvar har avklart med saksbehandler byggesak at med positiv uttale til en kopi av bygg (inkl. evt. tilbygg) vil saksbehandler oversende søknad med positiv innstilling til Statsforvalter og Rogaland fylkeskommune. Hva avgjørelsen blir i disse instansene kan ikke kommuneantikvar uttale seg om.

Møtet fredag blir i kulturavdelingens lokaler i 2. etasje (inngang mot kirken) på Senteret vis a vis rådhuset.

I dette møtet ble muligheten for riving, gjenoppbygging av justert kopi og tilbygg diskutert. Forslag om to volum med en sammenkobling var ett av forslagene som ble lagt på bordet. Det var ikke et krav, kun et forslag til hvordan problemstillingen kan løses. Det er opp til tiltakshaver og ansvarlig søker å komme med et konkret forslag til løsning. Det ble ikke oppnådd en enighet på bakgrunn av møtet.

Bakgrunnen for at kommuneantikvaren i dette møtet åpnet for riving er husets tilstand. Dersom en eventuell gjenoppbygging gjennomføres på en god måte vil man også i fremtiden kunne se at her lå en av boligene som var en del av gruvesamfunnet. Dersom man bygger et helt nytt hus uten forankring i det eksisterende vil dette ikke lenger være lesbart.

Angående manglende Sefrak-registrering: Det er synd at boligen ikke er registrert i Sefrak-registeret. Dette er dessverre ikke unikt for denne eiendommen. Sefrak-registreringene på Karmøy ble gjennomført på 1980-tallet, og var en del av en landsdekkende registrering av alle bygg oppført før 1900. Alle disse bygningene er markert med en trekant i kartet. Det er dessverre flere feil i registeret, også andre steder i kommunen. Sefrak-registeret sier forøvrig ikke noe om en bygnings verneverdi, kun om alder.

Kommuneantikvaren ser det som lite sannsynlig at et bolighus oppført i 1880 ikke har hatt noe med gruvesamfunnet å gjøre. Den første driftsperioden varte fra 1865 til 1895, eiendommen 79/82 ligger innenfor det som var verkets eiendom. Kommuneantikvaren har forhørt seg med museumsconservator, som støtter dette.

Oppsummert:

Kommuneantikvaren er negativ til å tillate riving og gjenoppbygging av nytt hus, basert på skissene som i dag ligger i saken.

På bakgrunn av husets tilstand har kommuneantikvaren muntlig åpnet for riving av eksisterende bygg, under forutsetning av at det gjenoppbygges en justert kopi av huset. Det kan i tillegg etableres et tilbygg som underordner seg denne kopien. (Samme tilbakemelding som juni 2023.)»

Vurdering

Omsøkt tiltak omfatter riving av eksisterende bolig, og oppføring av ny bolig. Riving og oppføring av bolig er søknadspliktig i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1 første ledd bokstav a) og e).

I klagen fremkommer i hovedsak at klager ikke kan se den kulturhistoriske verdien i boligen, samt at det fremkommer at fordelene er større enn ulempene.

Kommunen viser til kommuneplanens bestemmelser § 6.5 der det heter følgende:

«Kulturminner og kulturmiljøer skal tas vare på i utviklingen av kommunen. Målet for vern er å bevare kulturminner og kulturmiljøer mest mulig autentisk, som kilde til kunnskap, opplevelse og verdiskapning. Kulturminnene må ses i sammenheng med sine omgivelser. I kulturminners og kulturmiljøers nærhet skal nye bygninger, anlegg og andre tiltak tilpasses i kulturminner og kulturmiljøer. Kommunedelplan for kulturminner med tilhørende kart er grunnlag for vurdering av kulturminneverdier. Planen med tilhørende kart skal fungere retningsgivende for tiltak som berører kulturminner og kulturmiljøer.»

Boligen er feilaktig ikke vist med Sefrak-registrering (Sekretariatet For Registrering Av Faste Kulturminne i Noreg). Klager påpeker at det i henhold til pbl. § 2-1 er kommunens ansvar å sørge for at det foreligger oppdatert kartverk. Kommunen viser imidlertid til at Sefrak kun er et register, og det

er ikke et offentlig kartverk som det vises til i pbl. § 2-1. Sefrak-registreringene ble gjennomført på 1980-tallet som del av en landsdekkende registrering av alle bygg oppført før 1900. Det er dessverre feil i dette registeret, men registeret sier ikke noe om verneverdi, kun om alder.

Den kulturhistoriske verdien til boligen er grundig vurdert i saken, både av kommuneantikvar og Rogaland fylkeskommune. Omsøkt tiltak omfatter riving av en arbeiderbolig fra ca. 1880, som er søkt erstattet med en ny og større bolig med et helt annet estetisk uttrykk.

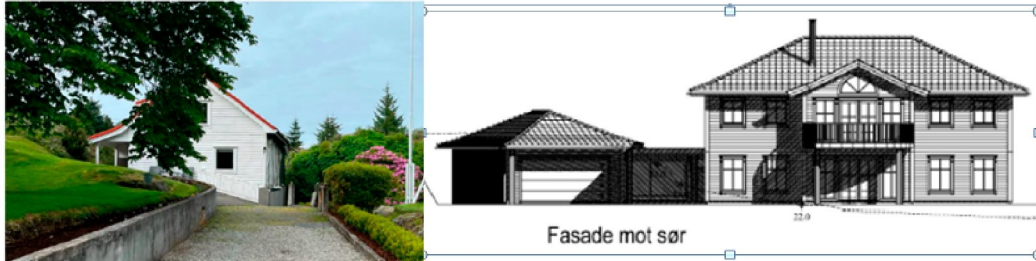


Foto fra søknad (fasade mot sør)

Omsøkt ny bolig (fasade mot sør)

Kommunen har i forbindelse med planstrategi for 2016-2019 foretatt en kartlegging av verneverdige bygninger i Visnes, med tilknytning til gruvevirksomheten. Kartleggingen viser at det kun er 22 bygninger igjen fra første driftsperiode i Visnes, noe som ikke kan sies å være mange tatt i betraktning hvor stor og viktig gruvevirksomheten i Visnes var. Disse boligene er de siste som ligger igjen etter et samfunn som på det meste talte 3000 personer. Å bevare de boligene som er igjen er viktig for helheten i området. Både omsøkt bolig og andre som er omfattet av kartleggingen er endret gjennom tiden, men det betyr ikke at de ikke har kulturhistorisk verdi. I kommunens kommunedelplan for kulturminner fra 2015 er gruveområdet i Visnes med som et viktig kulturmiljø.

Det er et pågående arbeid med områderegulering for Visnes gruveområde. Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for bevaring av gruvesamfunnet i Visnes. Rogaland fylkeskommune har også satt i gang arbeidet med ny regional kulturmiljøplan, der det er valgt ut større kulturmiljø med regional interesse. I Karmøy er Visnes ett av kulturmiljøene som er valgt ut. En viktig del av formålet med å utarbeide områderegulering, og å etablere kulturmiljø med regional interesse i Visnes, er å bevare en større del av det helhetlige kulturmiljøet. Gjenværende arbeiderboliger fra tiden da gruven var i drift er pekt ut som særlig viktige bevaringsobjekter i denne sammenhengen.

På bakgrunn av ovenstående vurdering anses omsøkt tiltak å være i strid med kommuneplanens bestemmelser § 6.5.

Omsøkt eiendom er uregulert, og er i kommuneplanen avsatt til friområde. Omsøkt tiltak er dermed avhengig av dispensasjon fra kommuneplanens arealanvendelse.

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

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

bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

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

Hovedhensynet bak arealformålet i grøntområder (friområde) er å sikre allmenne rekreasjonsområder.

Friområdet ved gruveområdet i Visnes er spesielt ved at det er en del boliger inne i friområdet. Dette er eldte boliger og flere av de er blant de få gjenværende arbeiderboligene etter gruveperioden.

Disse boligene er en viktig del av friområdet ved at de tilfører historie og kontekst til området, og gir området en verdifull kvalitet utover et område bare for friluftsliv (turgåing, fiske mm). Etter kommunens vurdering vil en erstatningsbolig som ikke er tilpasset bygningsmiljøet/kopi av revet bolig ikke ha denne positive effekten, men vil kunne oppfattes som et fremmedelement i friområdet. Hensynene bak bestemmelsen anses vesentlig tilsidesatt. Rogaland fylkeskommune fraråder dispensasjon, og viser til at Visnes er et kulturmiljø med regional interesse. Kommunen anser dermed at hensyn bak regionale interesser også blir vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon i saken.

Vilkår for dispensasjon i pbl. § 19-2 er ikke oppfylt, og det kan derfor ikke gis 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. 1458/23 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 79, bnr. 82 - Klage på vedtak om avslag - Riving og oppføring av bolig med garasje

Kommuneantikvarens uttale til klage på avslag

Vedtak om avslag- Riving og oppføring av bolig med garasje - gnr. 79 bnr. 82 - Vågedalen 64

Bilde - eksisterende bolig

Situasjonsplan

Tegning - fasade øst og vest

Tegning - fasade sør og nord

Plantegning 1 etg og snitt

Plantegning 2 etg

Følgebrev

Gnr. 79, bnr. 82 - Uttale fra Rogaland fylkeskommune vedr. dispensasjon

Kulturmiljø av regional interesse

Referat fra befaring

Foto 1

Foto 2

Kommuneantikvarens vurdering

Visnes kartlegging rapport

Vedlegg 2 Kart

Gnr. 79, bnr. 82 - Riving og oppføring av bolig med garasje - Vågedalen 64

Nabovarsel

Kvittering for nabovarsel

Erklæring om ansvarsrett - PRO_HJR RASMUSSEN BYGG AS

Gjennomføringsplan

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

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
110/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	14.11.2023

Vedtak i klagesak - Nybygg sodalutfabrikk - gnr. 124 bnr. 9 - Steinhaugvegen 1**Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:**

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 1218/23.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Saksutredning**Saks- og faktaopplysninger**

Saks- og faktaopplysninger

- I delegert sak nr. 859/19 ble det gitt rammetillatelse for oppføring av ny sodalutfabrikk på industriområdet.
 - Igangsettingstillatelse ble deretter gitt 27.12.19 og 11.03.20.
 - Vedtak om rammetillatelse ble påklaget av bakenforliggende nabo 07.07.20.
 - Kommunen fattet vedtak om avvisning av klage på grunnlag av overskredet klagefrist 09.10.20.
 - Kommunens avvisningsvedtak ble påklaget 22.10.20.
 - Statsforvalteren i Rogaland opphevet kommunens avvisningsvedtak 12.08.21, og ba om at klagen ble
- realitetsbehandlet.
- Klagen ble behandlet i Hovedutvalg teknisk og miljø 18.01.22. Vedtaket i delegert sak nr. 859/19 ble

oppretholdt. Saken ble oversendt Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling 27.01.22.

- Statsforvalteren i Rogaland opphevet kommunens vedtak i sin helhet 19.09.22, og sendte saken tilbake til kommunen for ny behandling.
- Ny søknad om oppføring av sodalutfabrikk ble sendt kommunen 13.02.23.
- I delegert sak nr. 1218/23 ble det gitt tillatelse til nybygg sodalutfabrikk. Tillatelsen er påklaget av to naboer. Det er også kommet inn klage på ferdigattesten, men denne blir behandlet i egen sak.

Klage I (gnr./bnr. 124/57)

Klagen er svært omfattende og oppsummeres punktvis:

- Nabomerknader er ikke hensyntatt.
- Fabrikken overholder ikke krav knyttet til støy og lukt.
- Estetikk og høydeplassering.
- Saken viser for tett samarbeid mellom søker og kommunen.
- Ikke god grunn for å gi dispensasjon.
- Atkomst.

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Klage II (gnr./bnr. 124/5)

Klagen kan oppsummeres med følgende hovedpunkter:

- Har vært misvisende og mangelfull informasjon.
- Gitt dispensasjon uten at det er informert naboer.
- Stiller spørsmål knyttet til utslipp og vond lukt.

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Søkers tilsvare til klagen

- Tidligere mangelfull informasjon er ivarettatt i ny søknadsprosess, og naboer er varslet.

- Anlegget erstatter tidligere anlegg, og støy og lukt endres ikke som følge av tiltaket.
- Tilbakeviser at det er gitt misvisende informasjon, og det har vært viktig for tiltakshaver å belyse saken så godt som mulig.
- Tiltakshaver tar avstand fra påstand om et for tett samarbeid mellom søker og kommunen.

Det vises for øvrig til tilsvaret i sin helhet.

Uttaler fra andre myndigheter

Statsforvalteren i Rogaland

«Tiltaket er plassert i et område som er avsatt til industri i gjeldene reguleringsplan, og til næring i kommuneplan. Dette er ikke et område hvor strandsonehensynene i forhold til allmenn bruk og ferdsel vil være svært aktuelt, og vi vurderer at tiltaket derfor ikke kommer i vesentlig konflikt med plan- og bygningsloven § 1-8. Vi vil likevel komme med noen råd til kommunen om videre prosess. I oversendelsen fremkommer det at Karmøy kommune vurderer å lage en ny reguleringsplan for området. Med en ny reguleringsplan til området vil man i større grad skape forutsigbarhet til støy, trafikkavvikling, og tilrettelegge for industriens areal behov i forhold til å etterleve stadig strengere regelverk. Dispensasjoner fra viktige bestemmelser som f.eks maks høyde skaper en uforutsigbar situasjon for både naboer og virksomheter på området. Vi anbefaler derfor at Karmøy kommune utarbeider en ny reguleringsplan for området som skal sikre en mer helhetlig utvikling i tråd med dagens krav og standarder.»

Rogaland fylkeskommune har hatt saken til uttale. Fylkeskommunes seksjon for kulturarv har kommet

med uttale. Det etterlyses avbøtende tiltak og virkninger tiltaket kan få for kulturmiljøet på Avaldsnes. Det bes om at dette belyses på en bedre måte, med visualiseringer av omsøkt tiltak med de nye tankene(høydene), samt en utgreiing av avbøtende tiltak for å dempe virkningen de nye tankene vil kunne få for Avaldsnes-området.

Etter mottatt uttale sendte ansvarlig søker tilsvar der de redegjorde for forholdene som var påpekt. Rogaland fylkeskommune ved seksjon for kulturarv vurderte tilsvaret og er tilfreds med svaret og rapporten fra ansvarlig søker. De har videre ingen merknader til søknaden fra kulturfaglig

hold.

Vurdering

Oppføring av sodalutfabrikk er søknadspliktig i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1 første ledd bokstav a). Eiendommen er omfattet av reguleringsplan nr. 543 – Vestre Mykje – godkjent 08.06.1993, og er regulert til industri/lager.

I klagenes anføres det at det er gitt misvisende og mangelfull informasjon, at dispensasjon ikke er varslet og at nabomerknader ikke er ivaretatt.

Et nabovarsel skal sette naboene i stand til å ivareta sine interesser, og det skal være en riktig beskrivelse av tiltaket og nødvendige dispensasjoner. Kommunen har vurdert informasjonen som var vedlagt nabovarselet. Tiltaket er, i nabovarselet, dokumentert med tegninger, kart, redegjørelse og dispensasjonssøknader. Dette anses å være tilfredsstillende, og i tråd med plan- og bygningslovens krav til nabovarsel. Nabomerknadene er videre grundig vurdert i vedtak om tillatelse.

Det påpekes i klagenes at utslipp knyttet til støy og lukt ikke blir ivaretatt av tiltakshaver.

Søker har i sitt tilsvare kommentert at nytt anlegg er erstatning for tidligere anlegg, og at støy og lukt ikke endres som følge av tiltaket. Kommunen anser klagenes punkt vedrørende støy og lukt til å gjelde virksomheten generelt, og ikke konkret for dette tiltaket. Kommunen viser videre til at det er Statsforvalteren i Rogaland sin miljøvernavdeling som er forurensningsmyndighet, og eventuelle klager knyttet til dette skal rettes til miljøvernavdelingen, og ikke til kommunen.

Klager viser videre til estetikk og høydeplassering.

Kommunen har forståelse for at omsøkt tiltak medfører ulemper for klagerne, da tiltaket er svært synlig fra klagenes boliger. Tiltakshaver har imidlertid i søknaden redegjort for hvilke vurderinger som er gjort i forhold til utforming og høydeplassering. Tiltakshaver har blant annet vist til at estetikk og utforming er i tråd med hva en kan forvente av et etablert fabrikkområde, samt at omgivelsene er hensyntatt i prosjekteringen ved at det er søkt om to mindre tanker og kolonner, for å redusere størrelsen. Utstyr som pumper og vifter er omsøkt i eget bygg. Høyden på absorpsjonskolonnene er gitt av et høyde-diameterforhold basert på prosesssimuleringer for å kunne produsere den sodalutfaktoren som fabrikkene trenger. Dette forklarer tiltakshaver at er avgjørende for at anlegget skal ha ønsket funksjon.

Når det gjelder høydeplassering har tiltakshaver i søknaden vist til at plasseringen ble gjort så langt ned i terrenget som var praktisk mulig, og at en eventuell lavere plassering ville komme i konflikt med kjelhus, rørgater og infrastruktur. Det er videre kommentert at det er viktig å beholde samme nivå på nettstasjon som på nytt anlegg, samt at det er flere bygninger på samme nivå, med gangbro/rømningsvei fra produksjonsbygg, noe som gir god og sikker tilkomst for folk. En senkning av nivået ville vanskeliggjort transport av utstyr mellom områdene.

Kommunen mener at tiltakshaver i tilstrekkelig grad har redegjort for omsøkt plassering.

I klage I fremkommer det at klager mener det har vært for tett samarbeid mellom søker og kommunen, samt at det stilles spørsmål om atkomst.

Kommunalsjef teknisk bestriker at det har vært for tett samarbeid mellom søker og kommunen. Kommunen har veiledet søker i forbindelse med søknadsprosessen, noe som kommunen er pliktig til etter forvaltningslovens veiledningsplikt, og har for øvrig behandlet søknaden som en hvilken som helst annen søknad.

Når det gjelder atkomst er det opplyst fra tiltakshaver at atkomst og parkering er uendret som følge av omsøkt tiltak. Kommunen ba i forbindelse med søknadsprosessen om mer informasjon om atkomst og trafikk, og det ble tilbakemeldt følgende:

«Porten mot nord ble benyttet midlertidig under bygging av anlegget. Atkomst til sodalutanlegget vil være fra

gangbaner inne på industriområdet, som er et ISPS-område med adgangsbegrensning: kjøreport i

Steinhausvegen (bakken ned) og personrondell i nedre del av parkeringsplassen. Alle andre porter inn til

industriområdet er stengt av både for ansatte og besøkende. Det er ikke tilkomst for kjøretøy til

sodalutanlegget. Tidligere sodalutanlegg hadde også atkomst fra inne på industriområdet, men da uten like

gode rømningsveier som det nye anlegget vil ha. Det er strenge sikkerhetsrutiner for ferdsel inne på

industriområdet, og trafikk inne på området omfattes naturligvis også av disse. Det vil ikke være behov for trafiksikring mot fylkesvegen. Det nye anlegget vil ikke medføre økt trafikk sammenlignet med tidligere

situasjon.»

Kommunen gjør oppmerksom på at det er det omsøkte sodalutanlegget som skal vurderes i denne saken, ikke industriområdet og aktiviteten der generelt. Kommunen er enig i at trafikksikkerheten må ivaretas. Samtidig ser ikke kommunen at det kan kreves opparbeidelse av veg da tiltaket gjelder erstatning av eksisterende fabrikkbygg uten utvidelse.

I klage I fremkommer det videre at det ikke er gode grunner for å gi dispensasjon.

Omsøkt tiltak ligger i 100-metersbeltet langs sjøen, og det er ikke regulert byggegrense i gjeldende reguleringsplan. Tiltaket er dermed avhengig av dispensasjon fra pbl. § 1-8. Omsøkt tiltak er videre i strid med regulert byggehøyde, og avhengig av dispensasjon fra dette.

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

- Dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse

eller nasjonale og regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt.

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

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

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

Omsøkt tiltak er i samsvar med arealanvendelsen i plan. Området er allerede etablert og bebygget som et

industriområde, og allmennhetens tilkomst til og ferdsel anses satt til side når området ble regulert til industri.

Det er ingen kjente kulturminner eller friluftsinnteresser på land. Forhold knyttet til kulturområdet på Avaldsnes

er vurdert, det vises til mottatte uttaler fra Rogaland fylkeskommune. Industriområdet er avstengt,

og tiltaket

anses som en fortetting av eksisterende forhold. Hensynet bak bestemmelsen settes ikke vesentlig til side og

dispensasjon kan derfor gis.

Det må videre vurderes om hensyn bak bestemmelsen om regulert byggehøyde blir vesentlig tilsidesatt.

Hensyn bak bestemmelsen er hovedsakelig at man sikrer en helhetlig vurdering av områdets karakter,

ønsket utbygging og eventuelle konsekvenser for naboer og nærmiljø. Videre anses hensynet med

bestemmelsen at nødvendige mindre bygningselementer kan oppføres høyere, der det er nødvendig for

tiltakets funksjon, etter en konkret vurdering.

I klageavgjørelsen, datert 19.09.22, har Statsforvalteren etterlyst kommunens vurdering av

høydebestemmelsen, og om tiltaket er avhengig av dispensasjon eller ikke. Som Statsforvalteren vurderer er

det holdepunkter for begge tolkninger av bestemmelsen. Kommunen har etter mottatt klageavgjørelse

gjennomgått reguleringsplanens dokumenter og tidligere plandokumenter. Kommunen kan ikke se at det er

gjort noen konkrete vurderinger knyttet til bestemmelsen om byggehøyder i planen eller tidligere planer. Ut

fra våre arkiver kan det se ut til at tidligere regulert byggehøyde er videreført i dagens reguleringsplan uten

videre vurdering. Kommunen har ved ny behandling av søknaden kommet frem til at tiltak bryter med regulert

byggehøyde utover hva en kan anse som i tråd med ordlyden i planbestemmelse § 24. Med overskridelsen

som omsøkt må kommunen vurdere hvorvidt hensynet bak bestemmelsen er satt vesentlig til side eller ikke.

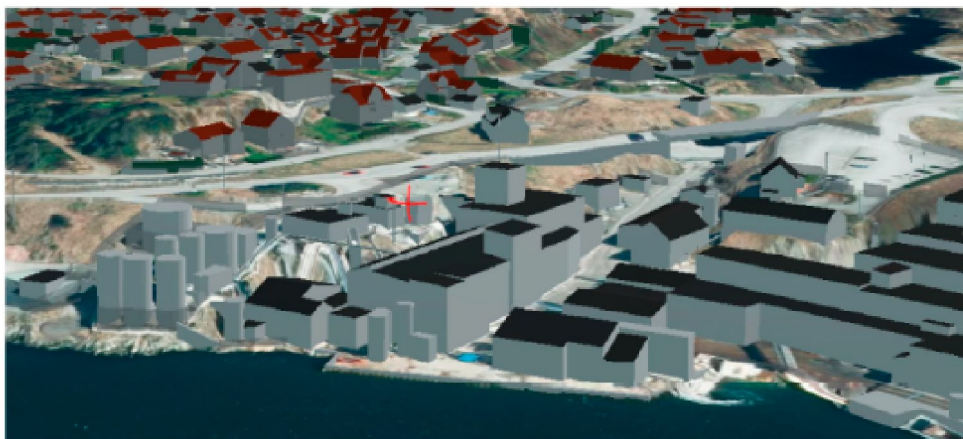
Det regulerte industriområdet grenser til et eldre boligområde i nordøst. Industriområdet ligger i det

vesentligste lavere i terrenget, og er med skjæring mot nordvest noe skjermet. Terrenget i nord ligger omtrent

på kote 14, og det er her omsøkt tiltak søkes oppført, se utklipp av 3D- kart under. Plasseringen er valgt på

grunn av nødvendig areal, tilkobling til eksisterende konstruksjoner etc. Terrenget og den tekniske løsningen

legger føringer for høydeplasseringen av anlegget, jf. bilde under.



Kryss viser plassering for omsøkt tiltak.

Utbygging, i samsvar med formålet, vil vanskelig la seg gjennomføre på valgt sted uten dispensasjon fra

regulert byggehøyde. Kommunen har vært på befaring og ser at det er utfordringer knyttet til plassering, både

med tanke på areal og terreng. Det er gode argumenter for at anlegget plasseres som omsøkt, likevel ser

kommunen at plasseringen og byggehøyden vil virke sjenerende for nærliggende boligområde. Kommunen har

utfordret søker på muligheten for å senke terrenget slik at overskridelsen av regulert byggehøyde blir mindre.

Søker har besvart at de har plassert anlegget så langt ned i terrenget som praktisk mulig.

Tap av utsikt og mindre forutsigbarhet ved fremtidig utbygging er reelle faktum for bakenforliggende boligområde. Eiendommene anses ikke å miste kvalitet på uteområdene, men opplevelsen av nærhet til sjø og

utsikt vil bli påvirket. Industrivirksomheten er godt etablert, og det har vært klart at området vil

bebygges og

fortettes, og at høyder kan tillates høyere enn kote 15, jf. planbestemmelse § 24. Uavbrutt utsikt er dermed

ikke noe en kan påregne i nærhet til industriområdet. Oppført og omsøkt tiltak har en utforming og estetikk

som er nødvendig for sin funksjon og virke. Kommunen anser ikke tiltakets utforming mer skjemmende enn

hva som kan forventes i et område regulert til industri. At høyden bryter med bestemmelsen gjør imidlertid at

påvirkningen tiltaket har på omgivelsene blir mer aktuell. Hensynet til omkringliggende bebyggelse anses til en

viss grad å være satt til side. Om hensynet derimot tilsidesettes vesentlig må vurderes.

Kommunen har vært på befaring og ser at det er forhold som taler både for og mot at dispensasjon kan gis.

Anlegget er et erstatningsanlegg, og videre drift er avhengig av sodalutanlegget. Det er god avstand mellom

omsøkt tiltak og bakenforliggende bebyggelse da fylkesvegen ligger mellom. Dette bidrar til at tiltaket vil

oppleves mindre ruvende enn om tiltaket var på tilgrensende eiendom. Selve bygget er mindre synlig da det

ligger omtrent på høyde med vegen, men tanker og kolonner strekker seg flere meter opp og gir tap av deler

av utsikt for omkringliggende bebyggelse. Kommunen har vurdert tanker og kolonner, og anser dem som en

mindre del av anlegget når en ser på området som en helhet. Tiltakshaver har igangsatt ny regulering av

området, noe som anses nødvendig for videre utbygging og utvikling av området. Selv om tiltaket vil påvirke

naboer finner ikke kommunen at tiltaket vil påvirke omkringliggende bebyggelse i vesentliggrad. Dette særlig

sett i betraktning av tiltakets størrelse i forhold til industriområdet for øvrig.

På bakgrunn av overnevnte har kommunen kommet fram til at hensynet bak bestemmelsen om byggehøyde

ikke blir *vesentlig* satt til side og dispensasjon kan gis.

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

Som vist til vil tiltaket medføre en viss negativ virkning for naboer i området ved tap av utsikt. Selv om tiltaket ikke påvirker naboene i vesentlig grad er likevel tiltakets virkning på omkringliggende bebyggelse en ulempe ved dispensasjonen. Videre er det en ulempe å dispensere fra planen, da dette gir en uforutsigbarhet og en mulig uthuling av gjeldende plangrunnlag.

Det er en fordel at eiendommen kan brukes til det den er regulert til, og at arealene utnyttes. Videre er det en

samfunnsnyttig fordel at eksisterende anlegg byttes ut. Nytt anlegg vil ivareta miljøkrav og minske utslipp. Det

er en fordel at en etablert bedrift kan fortsette sitt virke på industriområdet, der det har vært aktivitet siden

60-tallet. Tiltaket er et erstatningsanlegg og anses som i tråd med intensjonen bak reguleringsplanen da det

legges til rette for videre bruk av området som et industriområde. Dispensasjon er i dette konkrete tilfellet

nødvendig for å ivareta tiltakets funksjon med omsøkt plassering.

Det er en ulempe at en del av utsikten blir endret, men ulempen anses ikke tungtveiende. Tiltaket vil ikke

hindre hele utsikten til Karmsundet, og tiltaket bidrar heller ikke til ulemper for naboers kvalitet på

uteområdene. Isolert sett er overskridelsen stor, men sett i sammenheng med industriområdet for øvrig anses

overskridelsen mindre. Oppsummert ser kommunen at de samfunnsnyttige fordelene veier tungt. Omsøkt

tiltak er ingen utvidelse av driften, men en nødvendighet for å ivareta myndighetenes krav i videre drift.

Fordelene anses større for tiltakshaver og samfunnet enn ulempene er for naboer etter en samlet vurdering.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering anses vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd å være oppfylt. Kommunen *kan* dermed gi dispensasjon.

Omsøkte dispensasjoner vil etter kommunens vurdering i liten grad danne presedens for dispensasjoner fra

forbud mot bygging langs sjø, da området i denne saken er et bebygd og regulert industriområde.

Dispensasjonen fra regulert byggehøyde er vurdert konkret, og basert på dette kan ikke kommunen se at

tiltaket vil gi presedens i etterfølgende saker. Kommunen vurderer dermed at dispensasjon kan gis i medhold av pbl. § 19-2.

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. 1218/23 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 124, bnr. 9 - Klage på tillatelse til tiltak

Gnr. 124, bnr. 9 - Klage på tillatelse til tiltak

Gnr. 124, bnr. 9 - Tilsvar på klager

Tillatelse til tiltak - Nybygg sodalutfabrikk - gnr. 124 bnr. 9 - Steinhaugvegen 1

Gnr. 124, bnr. 9 - Uttalelse fra Rogaland fylkeskommune

Gnr. 124, bnr. 9 - tilsvar til tilbakemelding på kommentar fra Rogaland fylkeskommune

Gnr. 124, bnr. 9 - uttalelse fra Rogaland fylkeskommune

Gnr. 124, bnr. 9 - Uttalelse fra Statsforvaltaren - dispensasjon - nybygg sodalutfabrikk - Steinhaugvegen

Situasjonskart

Situasjonskart RP

Gnr. 124, bnr. 9 - Tilsvar til tilbakemelding om mangler

Gnr. 124, bnr. 9 - Innspill til redegjørelse for flom

Redegjørelse

Svar på nabovarsel - Asbjørn Vistnes

Svar på nabovarsel - Endre Holmstrand

Nabomerknad - Frode Mikkelsen

Svar på nabovarsel - June S Monsen

Svar på nabovarsel - Odd Magne Vik

Odd Magne Vik - Vedlegg til nabomerknad

Odd Magne Vik - Vedlegg til nabomerknad

Svar på nabovarsel - Per Sømø

Roger Karlsen - epost

RK vedlegg - merknad til nytt nabovarsel

RK vedlegg - merknad til tidligere nabovarsel

Gnr. 124, bnr. 9 - Statsforvalteren i Rogaland - Klageavgjørelse i byggesak



Saksbehandler: Bergitte Hatteland Flatebø

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
111/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	14.11.2023

Avslag - Plan 193-1 - Auste - Falnes - endring av tillatt BYA og justering av byggegrense - gnr. 50, bnr. 45

Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

1. I tråd med plan- og bygningsloven § 12-11 tredje setning avvises forslag til reguleringsplan for 193-1 Auste – Falnes – endring av tillatt BYA og justering av byggegrense – gnr. 50, bnr. 45, vist på kart datert 14.11.23.
2. Avvisning av planforslaget begrunnes med motstrid til overordnet plan, kommuneplanen. Det vises for øvrig til den vurdering som er gjort i saksforberedelsen.

Sammendrag

Kvala Arkitekter fremmer på vegne av Olav Torkelsen forslag til endring av plan 193 Auste-Falnes.

Endringsforslaget gjelder 0,9 da av forslagstillers eiendom gnr. 50, bnr. 45, som er regulert til LNF – Spredt fritidsbebyggelse og ligger i 100-metersbelte i strandsonen. Planforslaget legger opp til å flytte byggegrensen og øke tillatt BYA fra 80 m² til 110 m² i henhold til eksisterende bebyggelse. Ortofoto under viser bebyggelsen i området. Det er det største bygget midt i figur 1 som er omfattet av planforslaget.



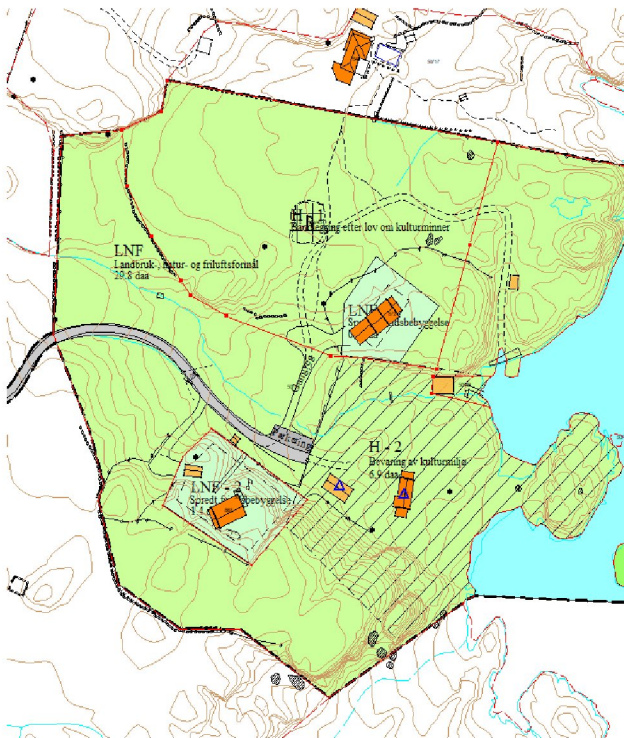
Figur 1

Planforslaget er i strid med kommuneplanen som sier BYA på 80 m² for eksisterende eiendommer avsatt til spredt bebyggelse i LNF områder innenfor 100-metersgrensen i strandsonen.

Figurene under viser:

- Figur 2: Utsnitt fra gjeldende reguleringsplan– endringen gjelder område avsatt til LNF-1
- Figur 3: Utsnitt fra gjeldende reguleringsplan med situasjonskart





Figur 2

Figur 3

Bakgrunn for saken

Saks- og faktaopplysninger

På bakgrunn av tilsyn fra kommunen ble det påpekt at det er etablert flere søknadspliktige tiltak på eiendommen. Det er i denne forbindelse flere saker med ulike prosesser. Blant annet er det gitt dispensasjon for bod på eiendommen (byggningsdel nordøst på fritidsboligen) i delegert sak nr. 511/21, noe som utgjør en samlet størrelse på ca. 90 m². Det er altså allerede godkjent tiltak som gir en overskridelse av planens bestemmelse om maks 80 m². Foreliggende sak gjelder en hagestue på 20 m². Det er søkt om dispensasjon for hagestuen, men denne ble avslått. Avslaget ble påklaget og følgende vedtak saksnr. 117/21 ble fattet i Hovedutvalg teknisk og miljø (heretter HTM) 26.10.2021:

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

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

HTM anbefaler tiltakshaver å starte en planendring for å øke tillatt BYA.

Planstatus

Gjeldende kommuneplan

I arealdelen til gjeldende kommuneplan, vedtatt 16.06.2015, er området vist til spredt fritidsbebyggelse (underformål av LNFR) – fremtidig. Kommuneplanens bestemmelser sier BYA 80 m² for eksisterende eiendommer avsatt til spredt bebyggelse i LNF områder innenfor 100-metersgrensen i strandsonen.

Gjeldende reguleringsplan

Området inngår i plan 193, reguleringsplan for Auste - Falnes, vedtatt den 20.05.2010. I denne er det

aktuelle området regulert som LNF-1 spredt fritidsbebyggelse, med bestemmelse som åpner for 1 fritidsbolig på 80 m².

Tidligere kommuneplan og historikk

Området var i eldre kommuneplan avsatt til fremtidig spredt fritidsbebyggelse med teksten «1 hytte». I ny kommuneplan er teksten «1 hytte» tatt bort, men status er ikke endret fra fremtidig til eksisterende.

I oppstartsmøtereferatet og planbeskrivelsen for gjeldende reguleringsplan Plan 193 står det under Kommuneplanens arealdel – formål: «LNF med mulighet for bygging av 1 hytte». Og formål med planarbeidet: «Å legge til rette for bygging av en fritidsbolig». Under hensiktsmessig planavgrensning står det: «Planen bør omfatte hele området som i K-planen er satt av til 1 hytte i LNF omr. + adkomst til off. veg». Hele området er regulert til LNF-formål. Det er kun regulert spredt fritidsbebyggelse der eksisterende fritidsbolig står, og ny hytte er bygget. Intensjonen med den tidligere kommuneplanen og gjeldende reguleringsplanen, var å tilrettelegge for 1 hytte.

Den tidligere kommuneplanen hadde samme bestemmelser for størrelse på fritidsbebyggelse som gjeldende kommuneplan, 100 m² utenfor 100-metersbeltet og 80 m² innenfor 100- metersbeltet. Gjeldende reguleringsplan er laget i samsvar med dette.

Administrasjonens vurdering av plangrunnlaget

Administrasjonen tolker gjeldende kommuneplan dithen at teksten om 1 hytte er tatt ut med hensikt om å ikke ha flere hytter inn i dette området. Det er uheldig at det i kommuneplanens rullering av arealdel for 2014-2023 ikke er endret fra «fremtidig» til «eksisterende», i henhold til reguleringsplanen som ble laget i 2010. Dersom hensikten var at det skulle tilrettelegges for flere fritidsboliger i området, ville det vært naturlig å bruke bebyggelsesformålet fritidsbebyggelse og ikke et LNFR formål (evt. påskrift om antall som tidligere).

Med tanke på tillatt størrelse på 80 m² vurderer administrasjonen at dette var førende i den eldre kommuneplan, det er fulgt opp i gjeldende reguleringsplan og det er igjen videreført i gjeldende kommuneplan.

Planprosess

Det ble bestilt oppstartsmøte for planendring den 1.12.2022. Administrasjonen tilbakemeldte i brev datert 13.12.2022 at:

Private reguleringsforslag må innholdsmessig følge opp hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel, jf. 12-3. Kommunen kan stanse planarbeider som ikke er i henhold til overordnet plan, jf. plan- og bygningsloven § 12-8, andre ledd. Administrasjonen vil allerede på nåværende tidspunkt varsle om at dette er det mest naturlige utfallet dersom et forslag legges frem i et oppstartsmøte. Dersom dere likevel ønsker å gjennomføre et oppstartsmøte, for også å få vite andre hensyn og krav som kommunen evt. vil stille i planarbeidet, kan dette gjennomføres mot et gebyr i henhold til kommunens gebyrregulativ. Administrativ stans i planarbeid kan ikke påklages, men forslagsstiller kan kreve å få den forelagt for kommunestyret til endelig avgjørelse.

Dersom kommunen mot formodning ikke stanse et planarbeid i strid med overordnet plan, bør dere være forberedt på at et planforslag i strid med overordnet plan mest sannsynlig blir

møtt med innsigelse fra overordnede myndigheter.

Til tross for dette har administrasjonen, etter en ny vurdering og som oppfølging av vedtaket som ble fattet i HTM 26.10.2021, anbefalt oppstart av planarbeidet.

Oppstartsmøte ble avholdt den 17.02.2023. Under punkt om formell behandling av planinitiativet ble det vurdert av planarbeidet kunne varsles som en reguleringsendring med enkel planprosess med vedtak i HTM.

I oppstartsmøte ble det gjort oppmerksom på at oppstartsmøtet har karakter av gjensidig orientering. Alle vurderinger er faglige og foreløpige, og gir ikke noen av partene rettigheter i senere saksbehandling. Naboprotester, uttalelser fra offentlige myndigheter, organisasjoner og politiske vedtak mv., vil kunne bringe inn nye momenter eller føre til krav om/behov for endringer i planarbeidet underveis. Dette kan ha betydning for planforslaget, kommunens vurdering av saken, og kan forlenge saksbehandlingstiden.

Oppstart av planarbeidet og innkomne uttalelser

Planarbeidet ble varslet med brev til berørte naboer datert 21.04.2023, og kunngjort på Karmøy kommune sine nettsider. Frist for innspill var satt til 16.05.2023. Endringen ble varslet som en endring med forenklet prosess, etter pbl. § 12-14.

Det er kommet inn en uttalelse fra Statsforvalteren i Rogaland. I uttalelsen står det:

Ved å tillate en økning i utnyttelse av fritidseiendommer innenfor LNF områder og i 100-metersbeltet mot sjø, som går utover det som åpnes for i kommuneplanen, svekkes kommuneplanen som styringsdokument. Denne reguleringsendringen kan derfor gi føringer for andre reguleringsplaner, og fremtidige dispensasjoner fra disse bestemmelsene. Vi **fraråder** at man går videre med denne planen, og ber kommunen forholde seg til kommuneplanen som det styringsdokumentet den er ment å være.

Vurdering av innkomne uttalelser

En planendring kan anses som en mindre endring når endringen i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder, jf. pbl. § 12-14.

I veilederen om reguleringsplaner står det:

Dersom berørte myndigheter gir merknader som klart har karakter av innsigelse, vil det imidlertid være nødvendig å behandle saken videre som en ordinær planendring.

Og:

Dersom endringen får konsekvenser av vesentlig betydning for andre saker som gjør at det er nødvendig å se endringen i en større sammenheng, vil det heller ikke være aktuelt å behandle den uten ordinær prosess», (KDD, 2022, s. 192-193).

Uttalelsen fra Statsforvalter vurderes til å ha karakter av innsigelse. Videre vurderes endringen til å utfordre kommuneplanen og dermed få konsekvenser av vesentlig betydning for andre saker. Innsendt endringsforslag kan ikke bli behandlet som en endring med forenklet prosess. Endringen vil måtte bli behandlet som en ordinær planendring med full prosess etter pbl. §§ 12-10 og 12-11.

I Statsforvalteren sin uttale fraråder de kommunen om å gå videre med planen og ber kommunen

forholde seg til kommuneplanen som det styringsdokumentet den er ment til å være.

Plan- og bygningsloven § 12-11 lyder:

Når forslag til reguleringsplan er mottatt av kommunen, skal kommunen snarest, og senest innen tolv uker eller annen frist som er avtalt med forslagsstiller, avgjøre om forslaget skal fremmes ved å sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn og behandles etter reglene i §§ 12-9 og 12-10. Kommunen kan samtidig fremme alternative forslag til regulering av arealet. Finner ikke kommunen grunn til å fremme forslaget, skal forslagsstilleren innen tre uker underrettes ved brev. Er forslaget i samsvar med kommuneplanens arealdel eller områderegulering, kan avslaget kreves forelagt kommunestyret.»

Fristen på tre uker løper fra det tidspunkt kommunen har avgjort spørsmålet om hvorvidt forslaget skal fremmes og skal sikre at det blir gitt en formell tilbakemelding innen rimelig tid, jf. Prop. 121 L (2013-2014) s. 10 og s. 16.

Administrativt avslag

I brev datert 12.07.2023 ble det informert om at kommunen ikke finner grunn til å fremme forslaget for 1. gangsbehandling og offentlig ettersyn, jf. pbl. § 12- 11 tredje setning.

Forslagsstiller har ikke rett til å kreve planforslaget forelagt HTM for avgjørelse.

Plan og bygningslovens § 12-11 fjerde punktum gir forslagsstiller rett til å kreve at avslag forelegges kommunestyret (eller delegert utvalg) til avgjørelse. Dette gjelder likevel bare dersom forslaget er i samsvar med kommuneplanens arealdel og eventuelle områdeplaner. At private planforslag bare kan kreves forelagt kommunestyret dersom de er i samsvar med overordnet plan, er en endring i forhold til loven av 1985. Tanken er at dette skal bidra til å styrke den overordnede arealplanleggingen etter loven og gjøre denne mer styrende for senere detaljreguleringer basert på private planforslag, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 237.

Sammendrag av begrunnelsen for avslaget:

Eiendommen ligger i et område avsatt til *spredt fritidsbebyggelse* i kommuneplanens arealdel med bestemmelser som tillater 80 m² fritidsboliger innenfor 100-meters beltet, og 100 m² utenfor. Reguleringsplanen er laget i samsvar med dette. Endringsforslaget ønsker å øke tillatt BYA fra 80 m² til 110 m² i reguleringsplanbestemmelsene for å tilpasse planen til den etablerte bebyggelsen.

I HTM møte, sak 117/21, anbefaler HTM tiltakshaver å starte en planendring for å øke tillatt BYA. Tiltakshaver har fått startet en planendring, i henhold til vedtaket i klagesak angående dispensasjon. Det foreligger negativ uttalelse fra Statsforvalteren i Rogaland som fraråder kommunen å gå videre med planforslaget. Planforslaget kan på denne bakgrunn ikke behandles med forenklet prosess, og må eventuelt gå via en full planprosess med offentlig ettersyn. Administrasjonen ser det dithen at ved å fremme saken til 1. gangsbehandling, og sende planforslaget på høring, vil planforslaget bli møtt med innsigelse fra overordnede myndigheter.

Kommunen har flere ulovlighetssaker som overskrider tillatt BYA for fritidsbebyggelse. Ved å tillate foreliggende endring av reguleringsplanbestemmelsene, vil dette skape presedens for andre lignende saker. Her vil likhetsprinsippet slå inn og administrasjonen kan ikke se at denne saken er unik i seg selv. Argumentene som kommer frem i innsendt planforslag, ved at tiltaket ikke er synlig, vil kunne overføres og nyttes i andre lignende saker. I tillegg vil en overskridelse av kommuneplanens

bestemmelser i seg selv, svekke kommuneplanen som styringsdokument.

Vurdering

Den overordnede kommuneplanen er kommunens styringsverktøy og skal det åpnes for en økning i tillatt BYA bør det skje her. Det kan finnes argumenter for og imot i de fleste saker, men her er det snakk om å følge de planer som er vedtatt, i foreliggende tilfelle i flere omganger, blant annet for å sikre likebehandling.

Administrasjonen vurderer at reguleringsplanens gjeldende planbestemmelse om en størrelse på 80 m² har vært gjennom en planprosess hvor det har vært en grundig vurdering. Dette med tanke på at formålet med reguleringsplanen var å tilrettelegge for denne ene nye fritidsboligen. Planen er utarbeidet med hensyn til strandsone, landbruk, natur, friluftsmål, kulturmiljø, områdets karakter og tilpasning til omgivelsene gjennom planbestemmelsene, øvrige arealmål og avgrensningen av dem.

Foreliggende sak kommer på bakgrunn av tilsyn fra kommunen, hvor det ble påpekt at det er etablert flere søknadspliktige tiltak på eiendommen. Som følge av tilsynet med ulovlighetsoppfølging er det blant annet søkt om og innvilget dispensasjon (i HTM) for bod på eiendommen. Det er altså allerede godkjent tiltak som overskrider bestemmelsen og som samlet utgjør 90 m². Foreliggende sak gjelder en hagestue på ytterligere 20 m², hvor søknad om dispensasjon er avslått.

Ved økning av størrelse på fritidsboliger oppleves det i enkelte tilfeller blant annet at de blir tatt i bruk som bolig, noe som i neste omgang er i strid med overordnede føringer og gir uheldige virkninger. Dette kan være uheldige virkninger i form av mer bilbruk da fritidsboliger som oftest ligger usentralt med tanke på servicefunksjoner, butikk, offentlige funksjoner, arbeidsplasser og kollektivtilbud mm. Videre ligger flere fritidsboliger i strandsonen, og nedbygging til denne type bruk er i strid med *statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen*.

Det er flere hensyn som må tas og det er ikke riktig at disse vurderes opp mot kommuneplanen i enkeltsaker, blant annet som følge av ulovlighetsoppfølging, uten at det blir vurdert i en større sammenheng. Administrasjonen mener at en positiv innstilling i denne saken vil gi presedens for tilsvarende saker.

Fritidsboligens størrelse trenger ikke å være til sjenanse for noen, ødelegge for allmenn ferdsel eller bygge ned landbruksjord, men det betyr ikke at det derfor er greit. En må løfte blikket og spørre hvorfor, hvorfor skal det i forbindelse med et ulovlig tiltak gis tillatelse i strid med overordnet plan? Fordi det ikke har så mange åpenbare negative konsekvenser? Hvorfor har vi da overordnede føringer som skal fungere som et styringsverktøy for arealbruken i kommunen og legge føringer som skal være med på å sikre likebehandling og forutsigbarhet? I foreliggende sak ber en om tilgivelse. Å her gi et ja er ikke rettferdig behandling overfor dem som i utgangspunktet ber om tillatelse.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

Innsendt planforslag er i strid med overordnet kommuneplan og kommunen finner ikke grunn til å fremme planforslaget til 1.gangsbehandling, jf. pbl. § 12-11 tredje setning.

Vedlegg:

Planbestemmelser

Oversiktskart

Plankart R193-1-htm1

Gjeldende reguleringsplan

Kommuneplan

193-1 Planbeskrivelse

Merknadsvurdering

Uttale- reguleringsplan - Karmøy - Auste-Falnes - endring plan-ID 193-1



Saksbehandler: Elina Jøsang Nilsen

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
112/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	14.11.2023

Plan 2137 - Plansak for offentlig ettersyn - Tveit, Sevland - detaljregulering

Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1. gangsbehandling at forslag til detaljreguleringsplan 2137 for Tveit, Sevland gnr. 12, bnr. 239 mfl., datert 14.11.2023, legges ut til offentlig ettersyn. Berørte grunneiere varsles, jf. plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.

Bakgrunn for saken

Faktaopplysninger og eiendomsforhold

Kvala Arkitekter AS har på vegne av Naravegen 32 utarbeidet forslag til privat detaljregulering for plan 2137 – Tveit, Sevland.

Formålet med planen er å legge til rette for etablering av blandet boligbebyggelse, samt tilhørende fellesanlegg for parkering, lek- og uteopphold, renovasjon og friområder. Areal for *Forsamlingslokale og religionsutøvelse* reguleres i tråd med eksisterende situasjon og eiendomsgrenser.

Planforslaget omfatter et areal på ca. 14 daa.

Planområdet omfatter eiendommene gnr. 13, bnr. 239, 299, 495, og del av bnr. 1, 12, 63, 118, 240, 317, 393, 457, 485, og er i privat eie, for utenom bnr. 457 som er fylkesveg 4836 (Sevlandsvegen).

Forhold til overordnede planer

I henhold til Regional plan for samordnet areal og transport på Haugalandet (ATP), skal området ha en utnyttelse på minimum 2,5 boliger/daa og minimum 30 m² felles uteoppholdsareal pr. boenhet på terreng. Ved planlegging av 25 boliger er det også krav til kvartalslekeplass. I henhold til ATP skal denne være minimum 1500 m².

I henhold til kommuneplanens bestemmelser punkt 5.6 er tetthetskravet også 2,5, da det ligger inntil

300 meter fra kollektivaksen og FV47 (nå FV547) Vestre Karmøyveg.

I henhold til kommuneplanens bestemmelser og kommunalteknisk norm skal det for <25 boliger tilrettelegges for 50 m² per boenhet leke- og uteoppholdsareal og for >25 boliger skal det tilrettelegges for 75 m².

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel når det gjelder arealformål. Området er avsatt til bygging med arealformål nåværende boligbebyggelse og offentlig eller privat tjenesteyting, og kommuneplanbestemmelsene stiller krav om reguleringsplan.

Forhold til gjeldende reguleringsplan

Området er regulert, plan 217 – Sevland, del av gnr. 12, vedtatt i 1979, og avsatt til frittliggende småhusbebyggelse, område for særskilt angitt almenntilleggsformål, kjørevege og friområde. Planforslaget erstatter delvis plan 217 – Sevland.

Området grenser til plan 277 – G/S Tjøsvoll Bru – Haringstad, vedtatt 18.03.1997.

Eksisterende forhold

TEKNISK INFRASTRUKTUR

Ny bebyggelse innenfor området kan kobles til eksisterende vannledning i Sevlandvegen.

Eksisterende ledningsnett for spillvann og overvann er gammelt og har ikke den standard som kreves i dag, med tanke på kapasitet og miljø sikkerhet. I henhold til hovedplan for avløp skal dagens ledning saneres. Nytt anlegg er under planlegging, men arbeidet vil tidligst bli utført i 2025. Ny bebyggelse kan ikke kobles til overordnet ledningsnett før det nye anlegget er ferdig.

Det er heller ikke kapasitet på strømmettet i området i dag, og det må etableres en ny nettstasjon.

Deler av planområdet ligger innenfor både gul- og rød støysone.

KULTURMINNER

Driftsbygningen på gnr. 12/1 er Sefrak-registrert, og byggeåret er oppgitt til 1891. Registeret opplyser at bygningen opprinnelig var et sjøhus som ble flyttet hit fra Blikshavn. Konstruksjonen er derfor mest sannsynlig av eldre dato. Vegen opp til og gjennom tunet på gnr. 12/1 har vært en del av gamlevegen mellom Åkra og Veia, og det er oppført steingarder og -murer i området. Langs vegen er det også plantet trekker av bjørk og platanlønn.

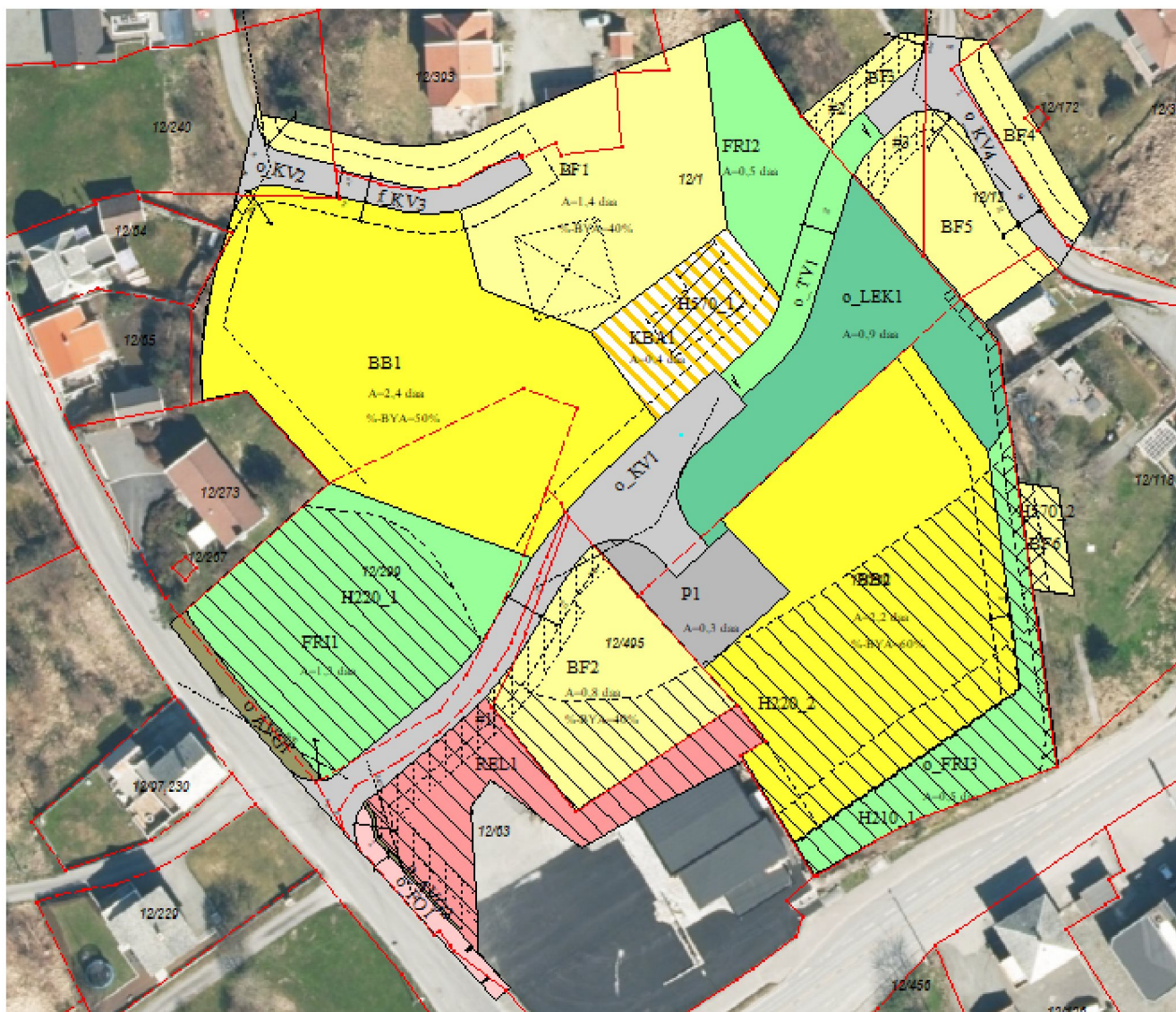
Planforslaget

Hensikten med planforslaget er å tilrettelegge for opprettelse av nye boliger og fortetting innenfor eksisterende boligområde.

Planen legger til rette for etablering av boligbebyggelse i form av lavblokker med inntil tre etasjer, og fellesanlegg for parkering og renovasjon i underetasjen. Planbestemmelsene åpner også opp for andre konsentrerte boligtyper. Det planlegges for 23-30 nye boliger innenfor området, avhengig av

størrelsen på hver enkelt boenhet. Størrelsene vil variere fra ca. 70-190 m².

Den gamle driftsbygningen på gnr. 12/1 er planlagt for bevaring av kulturmiljø (KBA1 og H570_1). Bygget skal i hovedform og utstrekning videreføres, men kan tas i bruk til andre formål enn i dag. Det legges opp til at bygget skal omdisponeres og benyttes til ulike fellesfunksjoner for leilighetene.



Figur 1: Planforslaget - Plankart med eiendomsgrenser.

Konsekvensutredning

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

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

Planprosess

Innkomne merknader / uttalelse fra parter

Varsel om igangsetting av reguleringsarbeid er gjort i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 12-8. Frist for merknader var 08.04.2022. Det kom til sammen inn 11 innspill, 5 merknader fra private grunneiere, 5 uttalelser fra offentlige instanser og 1 uttalelse fra frivillige lag

og foreninger.

Følgende uttalelser er kommet til oppstart av planarbeidet:

A: Offentlige myndigheter

- | | |
|--|------------|
| 1. Rogaland fylkeskommune, plan-, miljø og samfunn | 05.04.2022 |
| 2. Statsforvalteren i Rogaland | 29.03.2022 |
| 3. Statens vegvesen | 04.04.2022 |
| 4. Direktoratet for mineralforvaltning | 22.03.2022 |
| 5. Mattilsynet | 25.03.2022 |

B: Private og organisasjoner

- | | |
|----------------------|------------|
| 1. Ljosheim bedehus | 16.03.2022 |
| 2. Pål Hauge | 21.03.2022 |
| 3. Gunnvar Gundersen | 21.03.2022 |
| 4. Else Bjørnsen | 21.03.2022 |
| 5. Morten Sletten | 08.04.2022 |
| 6. Aud Tønnessen | 05.05.2022 |

De innkomne uttalelsene er vurdert og vedlagt.

For sammendrag og vurdering, se vedlegget «Merknadsvurdering»

Vurdering

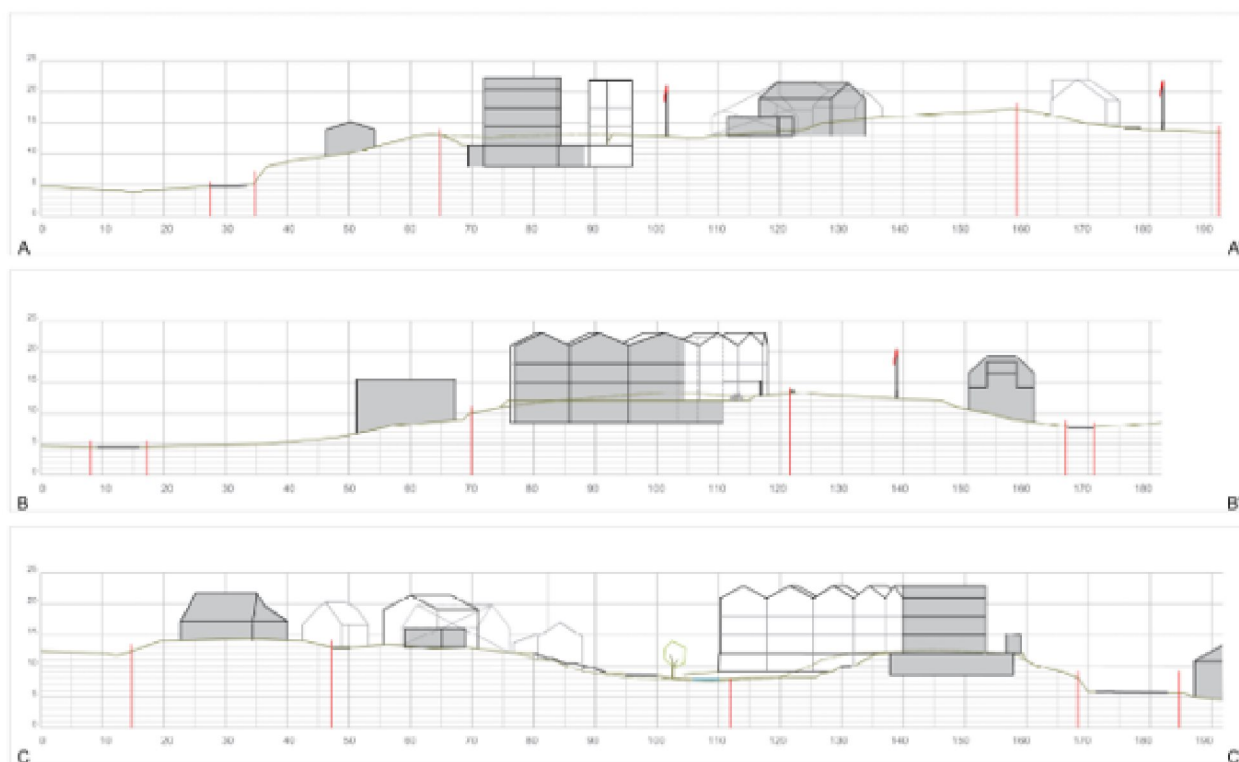
Områdets karakter og tilpasning til omgivelsene

I direkte nærhet til planforslaget består bebyggelsen av eneboliger med mønt tak og med relativt store tomter, samt et bedehus som i nyere tid er oppført med flatt tak. Etablering av to leilighetsbygg vil være en kontrast fra dagens boligtypologi.

Ved å legge til rette for en annen boligtypologi, med boenheter i varierende størrelser og utstrakt bruk av fellesløsninger vil det leggestil rette for at boligene kan huse mennesker med ulik bakgrunn i forskjellige faser av livet. De planlagte leilighetsbyggene vil bli plassert i to buede rekker. Leilighetsbyggene er lagt til høydedragene, og vil få direkte adkomst fra offentlig veg til felles parkeringsanlegg under bakkenivå.



Figur 2: Perspektiver over planlagte leilighetsbygg.



Figur 3: Snitt over planlagte boligblokker. Snitt A viser eiendom gnr. 12, bnr. 237 (Sevlandsvegen 59) helt til venstre og planlagt BB1 i midten. Snitt B viser BB2 med Ljosheim bedehus til venstre og eneboligen på eiendom gnr. 12, bnr.118 (Vestre Veaveg 2) til høyre. Snitt C viser Vestre Karmøyveg helt til høyre og planlagt BB2 like til venstre.

Estetiske kvaliteter, utnyttelsesgrad og høyder

Planforslaget legger opp til to leilighetsbygg med 23-30 boenheter. Innenfor området er det to eksisterende eneboliger, hvor den ene skal rives og erstattes av en ny bolig. Planområdet er totalt 14 dekar. Det planlegges en del offentlige formål som veg, turveg og offentlig friområde, samt del av eksisterende forsamlingslokale for religionsutøvelse. Når en trekker fra disse formålene er planområdet 11,2 dekar stort. Planområdet skal da ha en tetthet på minimum 28 boliger.

Kommunen vurderer at planforslaget tilfredsstiller tetthetskrav i henhold til kommuneplan og ATP tatt i betraktning terrengformasjon og kulturvern hensyn. På denne bakgrunn må det før sluttbehandling sikres et minimumskrav på 25 boliger.

Leilighetsbyggene er foreslått med en mønehøyde opp til kote +23 og gesimshøyde opp til kote +21,5. Det er også sikret i bestemmelsene at hvert delfelt skal utformes som en helhet, med felles materialbruk og volumoppbygging, og med variasjon i fasaden. Den eksisterende løa er regulert til kombinert bebyggelse for bolig og annen bebyggelse. Målet er at bygningen skal tas vare på og videreføres gjennom ny bruk, -at bygningen får en praktisk funksjon for beboerne og eies og driftes av beboerne i fellesskap. Aktuelle funksjoner kan være felles og private boder, felles verksted, gjesterom, selskapslokale eller andre formål som man ofte ikke har plass til i egen leilighet.

Barn og unge, nærmiljø og friluftsliv

I planforslaget er det regulert inn en lekeplass på 947m² som skal utstyres i tråd med kommunens norm for kvartalslek. I planen er det lagt vekt på å ivareta viktige terrengformasjoner og eksisterende vegetasjon ved utvikling av området.

Videre viser planforslaget til 2,3 daa åpne friarealer. Kommunen vurderer at friområdet o_FRI3 som ligger ned mot Fv.547 er et areal som ikke egner seg for lek- og uteopphold da store deler av det ligger som en smal stripe i støysone fra fylkesvegen og med dårlige solforhold. Videre består også FRI1 av noen bratte partier mot veganleggene i vest og sør. Men FRI1 består også av naturlig skog og vegetasjon, noe som vil være et område for naturlig lek og frilek. I planforslaget endres FRI1 fra et offentlig friområde til et friområde med «annen eierform». De to resterende friområdene utgjør da 1772 m².

I planbeskrivelsen er det lagt vekt på kommunalteknisk norm for leke- og uteoppholdsareal, administrasjonen mener det er naturlig å legge føringer i ATP til grunn for arealkrav for leke- og uteoppholdsarealer.

Legger en ATP til grunn skal det settes av 30 m² per boenhet til felles uteoppholdsareal. For 23-30 nye boenheter blir det 690m² - 900m². Ved planlegging av 25 boliger skal det settes av et areal til kvartalslek, men ikke mindre enn 1500m². Hvis en plusses o_Lek (947,4m²), oTV1 (235 m²) og FRI2 (453,3 m²) vil kravet til 1500m² bli dekket. Men det forutsettes at FRI2 gjøres om til offentlig formål eller endres til offentlig lek.

Det er utarbeidet utomhusplan som viser nærmere hvordan de ulike utearealene enkeltvis og i sin helhet planlegges brukt og tilrettelagt. Utomhusplanen er ikke juridisk bindende, men vil være retningsgivende for videre planlegging av området.

Folkehelse og universell utforming

Prinsippene om universell utforming skal inngå ved planlegging av bebyggelse og anlegg. Lekeplassen, offentlig veg og regulert turveg kan anlegges med stigning på maks 1:15.

Adkomst til BB1, med gangveg fra KV1 og trappeamfi øst for boligene, vil bli vanskelig å etablere med universell utforming som standard. Men boligene vil være tilgjengelige via heis fra parkeringsanlegget, og ha tilrettelagte plasser for hc-parkering i kjelleren. Disse skal være tilgjengelige både for gjester og beboere.

Innenfor prosjektet legges det opp til ulike boligstørrelser og bruk av fellesløsninger. Varierte nabolag kan i sin tur fremme kontakt mellom generasjoner og motvirke ensomhet i samfunnet. Uteområdene skal opparbeides slik at de inviterer til fysisk aktivitet og til å tilbringe tid i frisk luft. Nærheten til

natur i hverdagslandskapet vil ha en positiv effekt på den enkeltes helse og velvære.

Planen legger også til rette for å ta i bruk aktive transportformer som sykling og gange.

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. Opplysninger om biologisk mangfold er sjekket i Miljøstatus, Naturbase og Artsdatabanken sitt artskart.

Det er en registrering for kysthumle (NT) innenfor planområdet, men denne er observert i 1954. Ingen av databasene viser at det er andre registrert prioriterte arter, trua eller nær trua arter, utvalgte naturtyper eller nær trua naturtyper i planområdet. Arealet ligger ikke innenfor INON-område. I forbindelse med planarbeidet kom det heller ikke frem opplysninger fra lokalt hold om spesielle forekomster av biologisk mangfold. Det er derfor ikke grunn til å tro at tiltaket vil påvirke trua eller verdifulle arter eller naturtyper.

Planområdet omfatter arealer som er delvis utbygd eller opparbeidet som hage eller veganlegg. Vegetasjonen og dyrelivet i området er allerede kultivert eller på annen måte prega av menneskelig bearbeidelse og nærvær. Planområdet ligger ca. 100 meter i luftlinje fra naturreservatet Tjøsvollvatnet. Men planområdet ligger på andre siden av en trafikkert fylkesveg og det vurderes at naturreservatet ikke bli påvirket negativ av planlagt utbygging.

Kommunen vurderer kunnskapsgrunnlaget som godt nok, jf. § 8, og at det er tilstrekkelig kunnskap om virkningen på naturmangfoldet. På bakgrunn av dette får føre-var-prinsippet i loven § 9 mindre vekt i denne saken.

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

Kulturminner og kulturmiljø

Den eksisterende løa/driftsbygningen skal angivelig være flyttet fra Blikshavn til Sevland i 1891, og den gamle vegen fra Åkra til Veia gikk gjennom tunet. Det finnes også markante murer og steingarder i området. Driftsbygningen skal ivaretas og er vist med egen hensynssone for bevaring av kulturminner i plankartet. Hensikten er å gi bygningen nytteverdi også i framtiden, slik at bygningen bevares gjennom praktisk bruk. Det er gitt egne bestemmelser for bevaring som vil innebære involvering av kommuneantikvar, slik at de kulturhistoriske verdiene blir ivaretatt og videreført ved planlegging og gjennomføring av nye tiltak.

Steingardene og de mest autentiske murene ligger innenfor arealer regulert til friområder. Den mest markante ligger i grensa mellom gnr. 12/118 og 239, og reguleres også med egen hensynssone (H570_2) i planen. Langs dagens adkomstveg er det en allé med trær av bjørk og platanlønn. Ved etablering av ny kjøreveg inn til området må denne alleen fjernes. Det planlegges derfor å etablere en ny allé med stedegne arter. Det er ikke stilt krav til planting av ny allé i bestemmelsene.

Teknisk infrastruktur

Nytt ledningsnett for vann og spillvann skal etableres i vegarealet for KV1. Påkobling til overordnet

ledningsnett er planlagt fra Sevlandvegen. Spillvann vil bli ført til Sevlandvegen ved selvføll, men kan ikke kobles til overordna ledningsnett før etter at eksisterende hovedledning er sanert og oppgradering av kommunens anlegg er gjennomført. Arbeidet er under planlegging og vil tidligst bli utført i 2025. Dette er sikret i planbestemmelsene som rekkefølgekrav.

Det må legges opp til ny brannkum i området og iht. retningslinjer fra Haugaland brann og redning iks stilles det krav om brannvann med tilførsel av minst 3000l/min (50 l/sek) fordelt på to uttak ved etablering av leilighetsbebyggelse.

Videre må det også etableres en ny nettstasjon i området.

Trafikk og samferdsel

De nye boligene vil få adkomst fra Sevlandvegen via KV1. Den er regulert til offentlig adkomstveg med bredde på 6 m og snuplass for lastebil, i henhold til Statens vegvesens håndbok N100 i enden av vegen. Dette da de nye renovasjonsbilene skal kunne snu i enden av vegen.

KV1 vil bli adkomst for inntil 31 boliger inkludert eksisterende enebolig på gnr. 12/495. Den vil også inngå som en del av snarvegen fra Sevlandvegen til Valberglia. Eksisterende stiforbindelse opprettholdes og reguleres til turveg, men flyttes utenom tunet på gnr. 12/1 til en slakere trasé, i daldraget på østsida av løa. Turvegen reguleres stengt med bom i begge ender slik at denne ikke benyttes til kjøring.

Vegføringen for KV2/3 og KV4 er justert for tilpassing til eksisterende situasjon og gjeldende reguleringsplan.

Parkeringsarealer for leilighetene er planlagt som garasjeanlegg i nedgravd underetasje under boligene. I tillegg er det satt av areal til 5 felles parkeringsplasser på bakkeplan for gjesteparkering.

STØY

Støy og høye lyder kan være belastende om man utsettes for det over tid. Deler av planområdet ligger nær en trafikkert veg, innenfor gul og rød støysone for trafikkstøy. Det er utarbeidet beregning av trafikkstøy og stilt krav om etablering av støyreducerende tiltak før bebyggelsen kan tas i bruk.

Støyberegningen viser at store deler av friområdene vil få støy under grenseverdi. Arealene som planlegges opparbeidet til lek og uteopphold ligger utenfor støysonene. Dersom private uteplasser anlegges på stille side, vil også de få støynivå under grenseverdi. Leilighetene må planlegges som gjennomgående for at alle boenhetene skal oppnå minst en stille side. Deler av bebyggelsen langs Vestre Karmøyveg vil få støy over grenseverdi ved fasaden mot sør-øst. For disse leilighetene kan det være behov for detaljert beregning av innendørs lydnivå i forbindelse med byggesak for å fastsette lydkrav til fasadeelementer.

Beredskap

Disse punktene i ROS-analysen har fått gul score og det er foreslått avbøtende tiltak:

7. Vind	Ja	3	2	6	Se punkt 6.4
----------------	----	---	---	---	--------------

39. Støy, støv, lukt	Ja	3	3	9	Se punkt 6.4
44. Større branner i bebyggelse	Ja	2	3	6	Se punkt 6.4
53. Ulykke i av- påkjørsler	Ja	2	3	6	Se punkt 6.4
54. Ulykke med gående/syklende	Ja	2	4	8	Se punkt 6.4

Se planbeskrivelsens kapittel 6.4 - side 33-35, for avbøtende tiltak.

Det er ikke avdekket sårbarhet eller risiko ved området som tilsier at det ikke kan bygges ut etter planen.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

I forbindelse med gjennomføringen av planen vil det bli opparbeidet offentlig veganlegg og teknisk infrastruktur. Ferdig opparbeidet og godkjente samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur vil bli overdratt til kommunen for videre drift og vedlikehold.

Det har i forbindelse med planarbeidet vært diskusjon om hvorvidt lekearealet skal være offentlig eller felles. Dette må avklares før planen skal gå til sluttbehandling.

Planen inneholder ellers ikke tiltak som vil belaste kommunes økonomi.

Samlet vurdering

Forslaget til reguleringsplan følger i hovedtrekk opp kommuneplanens arealdel. Kommunalsjef teknisk sin konkrete vurdering er at etablering av to leilighetsbygg vil bli en kontrast til de eksisterende eneboligene i området. Men planforslaget legger opp til en ny boligtype som vil bidra til varierende boliger for ulike mennesker. Et planforslag som totalt legger opp til under 25 boenheter, vil ikke være i tråd med ATP eller Kommuneplanen. Planforslaget hensyntar kulturverdiene i området på en god måte, og derav får en sikret vern gjennom bruk.

Endringer/ justeringer som må foretas før sluttbehandling er:

- Sikre minimum 25 boliger innenfor planforslaget i planbestemmelsene
- Sikre kvartalslek som har minimum 1500 m² ved å inkludere FRI2
- Sikre rekkefølgekrav til opparbeiding av snuhammer (o_KV4)
- Stille krav til planting av ny allé i planbestemmelsene i henhold til utomhusplanen og denne bør også gjøres juridisk bindende

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>
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021). (2021). [Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging \(regjeringen.no\)](https://lovdata.no/forskrift/2017-06-21-854)

Vedlegg:

Oversiktskart

Plankart - 2137 Tveit, Sevland

Planbestemmelser - 2137 Tveit, Sevland

Planbeskrivelse - 2137 Tveit, Sevland

Terrengsnitt

Utomhusplan

Soldiagram

VA-skisse

Vegprofiler

Overvannsberegning

Støyvurdering med vedlegg, Brekke-Strand

Merknadsvurdering

Uttalelser og merknader til oppstart

Planavgrensning over gjeldende reguleringsplaner

Planforslag over gjeldende reguleringsplaner



Saksbehandler: Elin Davidsen

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
113/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	14.11.2023

Samlesak for spørsmål