



Innkalling

Utvalg:	Hovedutvalg teknisk og miljø
Møtested:	Rådhuset
Dato:	12.12.2023
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.

Befaring:

I forkant av møtet blir det befaring i sak 116/23:

Gnr. 79, bnr. 82 - Vedtak i klagesak - riving og oppføring av bolig med garasje - Vågedalen 64

Befaring innenfor tidsrommet 15.40 - 16.00.

Saksliste

Sak nr.	Sakstittel	U. off.
114/23	Byggeskikkprisen 2023	U. off.
115/23	Møteplan 2024 - Hovedutvalg teknisk og miljø	
116/23	Gnr. 79, bnr. 82 - Vedtak i klagesak - riving og oppføring av bolig med garasje - Vågedalen 64	
117/23	Gnr. 23, bnr. 2 - Vedtak i klagesak - fradeling av bebygd boligparsell - Nesvarden 60	
118/23	Gnr. 107, bnr. 9 - Vedtak i klagesak - flytebrygge med ankerkjettinger - Storevikvegen 16	
119/23	Gnr. 79, bnr. 188 - Vedtak i klagesak - dispensasjon - Visnes	
120/23	Gnr. 66, bnr. 516 - vedtak i klagesak - deling av grunneiendom - Kittilhaugen 5	
121/23	Gnr. 124, bnr. 9 - Vedtak i klagesak - Klage på ferdigattest - Nybygg sodalutfabrikk - Steinhaugvegen 1	
122/23	Plan 209-6 - plansak for offentlig ettersyn, Veia øst, brannstasjon gnr. 5, bnr. 534	
123/23	Samlesak for spørsmål	

Karmøy, 01.12.2023

Siv J. Storesund

Leder



KARMØY KOMMUNE

Saksbehandler: Ane Steingildra Alvestad

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Dato: 28.11.2023

Arkivsak-ID.: 23/4701

JournalpostID: 23/53924

U. off. § 26 2. ledd 1. punktum

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
114/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	12.12.2023

Byggeskikkprisen 2023

Kommunedirektørens forslag til vedtak:



Saksbehandler: Elin Davidsen

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
115/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	12.12.2023

Møteplan 2024 - Hovedutvalg teknisk og miljø

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar følgende møteplan for 2024:

16. januar

20. februar

12. mars

7. mai

11. juni

27. august

24. september

22. oktober

19. november

10. desember

Møtedag er tirsdag med møtestart klokken 17.00-.

Vedlegg:

kalender-2024

2024 Skolerute Karmøy



Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
109/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	14.11.2023
116/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	12.12.2023

Gnr. 79, bnr. 82 - Vedtak i klagesak - riving og oppføring av bolig med garasje - 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.

Hovedutvalg teknisk og miljø 14.11.2023:

Behandling:

Utsettelse forslag., foreslått av Kristian Ronny Kristiansen, Industri- og Næringspartiet

Inp legger ned forslag om og utsette saken. vi anbefaler befarng på eiendommen før vedtak.

Kristiansens (INP) utsettelsesforslag enstemmig vedtatt.

HTM- 109/23 Vedtak:

Saken utsettes for befarng.

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 bebygd.

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 gravesamfunnet 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 er pekt 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

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):

«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.

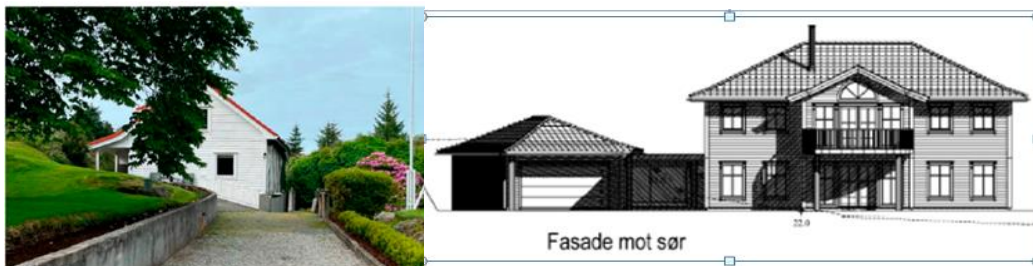


Foto fra søknad (fasade mot sør)

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 gruen 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 eldre

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 Rogland 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
117/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	12.12.2023

Gnr. 23, bnr. 2 - Vedtak i klagesak - fradeling av bebygd boligparsell - Nesvarden 60

Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 1545/23.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

I delegert sak nr. 1545/23 ble det gitt avslag på søknad om dispensasjon fra plan- og bygningsloven (pbl.)

§ 11-6 vedrørende arealanvendelsen i kommuneplanen (LNF-område). Søknaden gjaldt fradeling av en parsell på ca. 1150 m² med eksisterende bolighus. Omsøkt eiendom er en landbrukseiendom.

Klagen

Klagen kan oppsummeres med følgende hovedpunkter:

- Oppheving av sameie.
- Samfunnsinteresse ved at kulturlandskapet blir ivaretatt.
- Likhetsprinsippet: det vises til fradeling av bolig nr. 3 på nabobruk i 2002.
- Forutsetning om ikke å søke fradeling på senere tidspunkt ved bygging i 1994.

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Uttalelse Statsforvalteren i Rogaland

«Dispensasjonsvurderingen må gjøres med utgangspunkt i hvilke konsekvenser fradelingen vil ha for

arealbruksinteressene i området i et langsiktig perspektiv. Tiltaket medfører at det opprettes en fritt

omsettelig eiendom i LNF-området med de ulemper for landbruket dette vil kunne medføre. Dette

er ugunstig fordi personer som ikke har tilknytning til landbruket vil kunne flytte inn i

landbruksområdene. Dette kan være opphav til konflikt mellom boliginteresser og

landbruksinteresser i et område hvor landbruksinteressene skal veie tyngst.

Da det i 1994 ble gitt tillatelse til oppføring av den nå omsøkte fradelte boligen, ble det satt som vilkår at huset som allerede var på eiendommen skulle være en fritidsbolig, som kunne tjene som en

tilleggsnæring på gården dersom det ikke lenger var behov for den i et generasjonsskifte. Det ble

påpekt at dette ble gjort for at bruket på et senere tidspunkt ikke skulle fremstå med 3 bolighus ved

en eventuell delingssøknad. Dersom denne boligen nå fradeles bruket, vil det gå imot intensjonen

bak byggetillatelsen i 1994. Eiendommen ligger innenfor LNF-område i kommuneplanens arealdel.

Det er viktig at kommunen er tro mot kommuneplanen som det styringsverktøyet den skal være.

Kommuneplanen legger opp til en streng praksis knyttet til fradeling av bolighus i LNF-områdene

med mindre det er som ledd i en bruksrasjonalisering, hvilket det ikke dreier seg om i denne saken.

Et hovedformål er å sikre landbrukets produksjonsarealer i dag og i fremtiden. Omsøkt fradeling vil ikke bidra til å styrke ressursgrunnlaget på eksisterende landbrukseiendom.

Videre vil vi påpeke at fradeling av omsøkt tomt vil gi en uheldig fragmentering innenfor et område

med aktiv landbruksdrift. Dette kan føre til konflikter mellom landbruks- og boliginteresser, som for

eksempel kan være knyttet til støy, støv, lukt og annet. Den omsøkte boligens plassering i denne

konkrete saken tilsier etter vårt syn at det er påregnelig at slike konflikter kan oppstå på sikt. I

plansammenheng må bruken av arealressursene vurderes i et langsiktig perspektiv og uavhengig

av

eiendomsgrenser. Selv om tiltaket er en fordel for selger av eiendommen, er det først og fremst forhold knyttet til areal- og ressursdisponering som er relevante momenter i dispensasjonsvurderingen. Personlige og private interesser som styrking av gårdbrukers økonomi skal normalt ikke vektlegges etter plan- og bygningsloven § 19-2. Bosetting skal primært løses i byggeområder, som er avsatt til dette i kommuneplanen.

Vi minner om at hensynet bak LNF-formålet er å ivareta landbruks, natur og friluftsinnteressene og forvalte bruken av jordressursene i et langsiktig perspektiv. Det er en klar regional og nasjonal målsetting at det skal tas hensyn til landbruksinteressene i plan- og dispensasjonssaker. Et alternativ

kan være å bruksrasjonalisere eiendommen hvor en deler i fra de tre husene og selger jorden til annet aktivt bruk. Dette kan i sum veie opp for ulempen det er å opprette tre fritt omsettelige eiendommer ved at en styrker et annet bruk og reduserer behovet for leiejord.

Vi vil på bakgrunn av det ovenstående fraråde at det blir gitt dispensasjon i denne saken.»

Vurdering

Fradeling av eiendom er søknadspliktig i medhold av pbl. § 20-1 første ledd bokstav m), jf. § 20-4. Eiendommen er uregulert, og ligger i et område som er avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF) i kommuneplanen. I disse områdene skal det kun bygges eller fradeles i tilknytning til landbruksdrift. Fradeling av bolighus er dermed avhengig av dispensasjon fra pbl. § 11-6, vedrørende arealanvendelsen i reguleringsplanen.

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

- 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 vilkårene må være oppfylt for at kommunen kan gi dispensasjon.

De generelle hensyn bak at et område avsettes til LNF-formål er å ivareta landbruksproduksjon og /eller sikre naturområder med spesielle naturkvaliteter og/eller spesiell betydning for friluftslivet.

I klagen er det vist til at fradelingen gjelder oppheving av sameie, og at det er i allmennhetens interesse at kulturlandskapet ivaretas, samt at det er vist til fradeling på nabobruk og likhetsprinsippet.

Omsøkt parsell med adresse Nesvarden 65 ble godkjent oppført i 1994. I forbindelse med byggesøknaden for denne boligen ble det foretatt en landbruksfaglig behandling av behov og forutsetninger for å bygge gårdshus nr. 2. Forutsetningen var at boligen i Nesvarden 62 skulle være fritidsbolig, og ikke bolig, dette for å unngå 3 boliger på samme landbrukseiendom. Dersom det gis dispensasjon for fradeling i denne saken, vil det være i strid med intensjonen bak byggetillatelsen fra 1994. Kommunen vektlegger denne forutsetningen i vurderingen.

Omsøkt fradeling medfører at det opprettes en fritt omsettelig eiendom i LNF-området med de ulemper for landbruket dette vil kunne medføre. Kommunen viser til at fradeling av omsøkt parsell vil gi en uheldig fragmentering innenfor et område med aktiv landbruksdrift. Dette kan føre til konflikter mellom landbruks- og boliginteresser, som for eksempel kan være knyttet til støy, støv og lukt. Kommunen har forståelse for at det er ønskelig å oppløse sameie, men personlige og privatøkonomiske forhold skal normalt ikke vektlegges i dispensasjonsvurdering etter pbl. § 19-2. Det er som hovedregel forhold knyttet til areal- og ressursdisponeringshensyn som er relevante momenter i dispensasjonsvurderingen.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering anses hensyn bak bestemmelsen å bli vesentlig tilsidesatt, og vilkår for dispensasjon er dermed ikke oppfylt, jf. pbl. § 19-2.

I klagen er det vist til at det i 2002 ble fradelt en bolig nr. 3 på en naboeiendom.

Kommunen viser først og fremst til at vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd er rettslige vilkår, som må være oppfylt i hver sak. Likebehandlingsprinsippet/presedens kommer først inn i kan-skjønnets i § 19-2 første ledd. Kan-skjønnets skal kun vurderes når begge vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt. Kommunen viser for øvrig til at saken på naboeiendommen er fra 2002, det vil si over 20 år siden. Plan- og bygningsloven er endret etter at denne fradelingen ble godkjent, og dispensasjonshjemmelen er innskjerpet. Jordvernet er også styrket i løpet av denne perioden.

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. 1545/23 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 23, bnr. 2 - Klage på avslag

Gnr. 23, bnr. 2 - Avslag, dispensasjon for fradeling parsell med bolig

Sit.kart med kom.plan

Markslagskart 11.07.23

Dispensasjonssøknad med begrunnelse

Byggetillatelse år 1993 - Omsøkte bolighus - Landbruksmessig vurdering og vedtak

Ny uttalelse fra Statsforvalteren i Rogaland - fraråder dispensasjon - gnr. 23, bnr. 2 - fradeling av bebygd boligparsell - Nesvarden 60

Gårdskart detalj (naturmangfold og kulturminne) pr. 08.08.2023

Gnr. 23, bnr. 2 - Uttalelse fra Statsforvalteren

Gnr. 23, bnr. 2 - erklæring om vegrett, grøfter m.m. - ettersendt 2 x original

Erklæring

Gnr. 23, bnr. 2 - fradeling av bebygd boligparsell - Nesvarden 60



Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
118/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	12.12.2023

Gnr. 107, bnr. 9 - Vedtak i klagesak - flytebrygge med ankerkjettinger - Storevikvegen 16

Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i HTM-sak nr. 57/23.

Saken oversendes til Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

I delegert sak nr. 64/23 ble det gitt avslag på søknad om plassering av flytebrygge. Avslaget ble hjemlet i plan- og bygningsloven § 1-8, vedørende forbud mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen, samt § 11-6, herunder formål i sjø. Vedtaket ble påklaget av tiltakshaver.

I HTM-sak nr. 46/23 ble saken utsatt for befaring.

På HTM-møte 13.06.2023 ble det avholdt befaring, og det ble fattet vedtak om dispensasjon i HTM-sak nr. 57/23:

«HTM gir dispensasjon fra PBLs §§ 1-8 og 11-6 etter medhold i samme lovs §19-2 slik at omsøkte

flytebrygge kan plasseres i tråd med den plassering som bryggen hadde under befaring. Det vil si med langsiden inn mot eksisterende brygge.

Det legges som forutsetning at plassering av flytebrygge ikke påvirker solforholdene til ålegresset.

Det vil den ikke med plassering som ble vist under befaring.

Begrunnelse for dispensasjonen.

HTM vil anse det som forskjellsbehandling om ikke omsøkte tillates, da sett i forhold til lignende tiltak som er godkjent på stedet tidligere, ikke minst seilforeningens store anlegg med flytebrygger som dekker en vesentlig del av Storevik.

Det er uaktuelt å bruke seilforeningens anlegg, da disse ikke tillater motorbåter der.

Båtforeningen har lange ventelister, for plass, og det ansees urimelig å måtte stille "i kø" her når man allerede har egen kai.

Omsøkte ansees nødvendig for å sikre en trygg og enkel bruk av kaiplassen, da også med tanke på dybdeforholdene på stedet.

HTM kan her ikke se, samlet sett, at hensynene det dispenseres fra eller hensyn i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt om dispensasjon gis.

HTM finner her, basert på ovenstående og forholdene på stedet, fordelene vesentlig større enn ulempene om dispensasjon gis.

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

Vedtak i HTM-sak nr. 57/23 ble påklaget av Fiskeridirektoratet.

Klagen

Klagen kan oppsummeres med følgende:

«Karmøy kommune har ikke i tilstrekkelig grad vist at vilkårene for å innvilge dispensasjon er

oppfylt. Karmøy kommune har da ikke anledning til å vurdere om man kan gi dispensasjon.

Fiskeridirektoratet anser at følgende må gjelde for at det skal kunne gis dispensasjon for flytebrygge i dette tilfellet:

- Det må framgå av vedtaket at vilkårene i pbl § 19-2 annet ledd faktisk er oppfylt.*
- Det må framgå av vedtaket at prinsippene i naturmangfoldloven (§§ 8 til 12) faktisk er*

vurdert.

- Det bør også vurderes rimelige og hensiktsmessige vilkår, jf. pbl § 19-1 første ledd*

annet punktum

Lovens hovedintensjon er at arealbruk skal styres etter planer, og ikke etter ubegrunnede dispensasjoner og enkelttiltak. Hovedutvalg teknisk og miljø sitt vedtak bryter med dette, og svekker således planenes og lovens betydning. Hensynet til naturmiljø o.a. allmenne interesser, forutsigbarhet, rettssikkerhet og likebehandling samt tillit til forvaltningen og lokale folkevalgte politikere og plan- og bygningslovens system tilsier her at vedtaket gjøres om igjen.»

Vurdering og konklusjon

Kommunalsjef teknisk viser til administrasjonens tidligere saksutredning og vurderinger. På bakgrunn av dispensasjonsvedtak i HTM anbefaler likevel kommunalsjef teknisk at vedtak nr. 57/23 opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 107, bnr. 9 - Klage på vedtak HTM 57/23, 13.6.2023, dispensasjon for flytebrygge

Rammetillatelse - Flytebrygge - Storevikvegen 16

Situasjonsplan

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

Gnr. 107, bnr. 9 - Klage på avslag på søknad om flytebrygge

Gnr. 107, bnr. 9 - Klage på avslag på søknad om flytebrygge

Avslag - Flytebrygge med ankerkjettinger - gnr. 107 bnr. 9 - Storevikvegen 16

Gnr. 107, bnr. 9 - Flytebrygge - Klage på avslag - Uttalelse fra naturforvalter

Gnr. 107, bnr. 9 - Ønsker søknaden behandlet

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



Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
119/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	12.12.2023

Gnr. 79, bnr. 188 - Vedtak i klagesak - dispensasjon - Visnes

Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 1471/23.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Saksutredning

Sammendrag

I delegert sak nr. 1471/23 ble det gitt avslag på søknad om dispensasjon fra plan- og bygningsloven (pbl.)

§ 12-4, jf. planbestemmelsene § 7, vedrørende tillatt antall fritidsboliger. Vedtaket ble påklaget av Sunniva S. Samdal, på vegne av Visnes Havn AS i klage datert 30.10.2023.

Klagen

Klagen kan oppsummeres med følgende hovedpunkter:

- Kommunens vurdering av hensyn bak bestemmelsen er feil, og følgelig blir også kommunens vurdering feil.
- Søknaden åpner opp for beslaglegging av 30 m² mer areal enn reguleringsplanen legger opp til. Dette er vurdert til å være en «knapt merkbar» forskjell.
- Det omsøkte tiltaket som helhet og de bygningsmessige grepene som er tatt viser at søknaden medfører mindre nedbygging av strandsonen enn planen åpner opp for.

- Klager anser tomten som ferdig utbygd dersom fritidsbolig nr. 5 blir godkjent.
- Kommunen kan sette vilkår for dispensasjon.
- Klager kan ikke se at det er høyere terskel for å gi dispensasjon på bakgrunn av at planen er under 5 år.
- Klager konkluderer med at fordelene er større enn ulempene.
- Klager viser til at kommunen har vært positiv til fritidsboliger.

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Vurdering

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan nr. 4084 – Visnes Havn – godkjent 09.05.2022. Omsøkt område (FB1) er regulert til fritidsbebyggelse. Planbestemmelsene § 7 sier følgende:

«Innenfor området tillates det oppføring av inntil 4 fritidsboliger. Fritidsbolig skal ikke overstige 80 m² BYA per stk. Fritidsbolig kan oppføres sammenhengende eller frittliggende.»

Det er tidligere godkjent oppføring av fire fritidsboliger innenfor område FB1. Søknaden omfatter dispensasjon fra planbestemmelsene § 7, for oppføring av en femte fritidsbolig.

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

- 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 vilkårene må være oppfylt for at kommunen kan gi dispensasjon.

I klagen anføres det at kommunen har vurdert hensyn bak bestemmelsen feil.

Kommunen har i avslaget vurdert følgende til å være hensyn bak bestemmelsen:

«Hensynet bak bestemmelsen er å begrense antall fritidsboliger i strandsonen.»

For å avklare hva som er hensynet bak en planbestemmelse, så må man se hen til planbehandlingen. En gjennomgang av dokumentene i planbehandlingen viser at det har vært et poeng å begrense antall fritidsboliger i strandsonen. Statsforvalteren var kritisk til oppføring av fritidsboliger i strandsonen, og fremmet innsigelse mot reguleringsplanen. Etter forhandlinger og befaring kom Statsforvalteren i Rogaland, i brev datert 23.03.2021 med følgende forslag:

«Vi kan akseptere en løsning med opptil fire fritidsboliger i område markert med f_BKB1 i planutkastet sendt 26.februar 2020.»

Forslagsstiller til reguleringsplanen (klager) fulgte således dette opp i sitt reviderte forslag, og det ble satt begrensning på maks fire fritidsboliger. Antall fritidsboliger har dermed vært et sentralt tema i planprosessen, og kommunen kan ikke se at det er lagt til grunn feil vurdering av hensyn bak bestemmelsen.

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

Klager har blant annet vist til at omsøkt dispensasjon medfører mindre nedbygging av strandsonen enn planen åpner opp for, samt at klager anser tomten som ferdig utbygd dersom fritidsbolig nr. 5 blir godkjent.

Kommunen viser igjen til at det i planprosessen har vært et sentralt tema å begrense antall fritidsboliger. Etter kommunens vurdering vil en ekstra fritidsbolig privatisere mer. De godkjente fritidsboligene kan på et senere tidspunkt bygges ut slik at de kan få BYA= 80 m². Klager viser til at det kan settes som vilkår at tomten er ferdig utbygd dersom fritidsbolig nr. 5 blir godkjent, men på lik linje som at det nå søkes om dispensasjon fra planbestemmelsene, kan dette søkes om senere. Dette innebærer at en ekstra fritidsbolig kan føre til både høyere BYA og flere fritidsboliger enn reguleringsplanen legger opp til.

Reguleringsplanen er godkjent 09.05.2022, og er således av nyere dato. Klager viser til det ikke er hjemmel for å sette en høyere terskel for å gi dispensasjon når planen er under 5 år. Kommunen viser til at vilkårene for å gi dispensasjon følger av pbl. § 19-2, og vilkårene er de samme enten det er ny eller gammel plan. Hensyn bak nyere planer vil imidlertid ofte i større grad gjøre seg gjeldende ved dispensasjon fra nyere planer. Når det gjelder dispensasjon fra arealplaner viser kommunen til Ot.prp.nr 32 (2007-2008) side 242 der det fremkommer følgende:

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

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

Forarbeidene tar til orde for en generell tilbakeholdenhet med å dispensere fra plan. Terskelen for å gi dispensasjon fra arealplan er følgelig høy, og den klare hovedregelen er at planer skal følges inntil de oppheves eller endres.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering anses hensyn bak bestemmelsen å bli vesentlig tilsidesatt. Da vesentlighetsvilkåret ikke er oppfylt, vurderer dermed ikke kommunen om fordelene er større enn ulemper.

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. 1471/23 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 79, bnr. 188 - Klage på avslag
Avslag på søknad om dispensasjon - gnr. 79 bnr. 188 - Visnes
Situasjonsplan
Gnr. 79, bnr. 188 - Uttalelse til varsel om avslag
Gnr. 79, bnr. 188 - Nybygg - Fritidsbolig nr. 5 - Visnes
Kvittering for nabovarsel
Fasadetegning nr 5
Tegning plan og snitt
Gjennomføringsplan
Erklæring om ansvarsrett
Gjenpart nabovarsel



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
120/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	12.12.2023

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.

Hovedutvalg teknisk og miljø 14.11.2023:

Behandling:

Hagland (KL) fremmet følgende forslag:

Saken utsettes til neste møte.

Haglands utsettelesforslag vedtatt med 6 stemmer mot 3 stemmer (Ap, SV MDG) for innstillingen.

HTM- 106/23 Vedtak:

Saken utsettes til neste møte.

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.*
- *Trafikkfarlig vei*

Vegen er klassifisert som en «trafikkfarlig veg». Forslag til utbedring av vei forbedrer trafikk situasjon til eksisterende eiendommer.

- *Bokvalitet*

En ny avkjørsel til Kittelvegen for fradelt parsell gi best utnyttelse og bokvalitet 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 bokvalitet.

- *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 Kittilvegen. I klagen er det blant annet vist til at Kittilvegen er en blindvei med minimal trafikk, samtidig at krysset til fylkesveg skal tåle økt trafikk. Klager argumenterer videre med at forslag til utbedring av vei forbedrer trafikksituasjonen, at 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. Kittilvegen er bratt og smal, og lite egnet for møtende trafikk. Adkomstvegen er regulert, men følger i stor grad eksisterende vegbredde. Denne ville nok blitt utvidet dersom det var mulighet for det, og dette tolkes dithen at vegen ikke er dimensjonert/tiltenkt ytterligere utbygging. Kittilvegen er en sentral skoleveg, og videre planlagt utbygging i dette område vil tilføre enda flere skoleelever.

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

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon:

Kommunalsjef teknisk kan ikke se at det i klagen er fremlagt nye momenter som skulle tilsi at vedtak i delegert sak nr. 1199/23 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 66, bnr. 516 - Klage på avslag

E-post

1. Sit-kart Kittilhaugen 5 deling rev A

Bilde

Bilde

Bilde

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

Situasjonskart

Gnr. 66, bnr. 516 - Ber om at søknaden behandles - Kittilhaugen 5
tomt 2

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

Gnr. 66, bnr. 516 - revidert situasjonskart
situasjonskart

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

Erklæring om rettighet i fast eiendom

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

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

Uttale samferdsel og utemiljø, deling av grunneiendom

Epost fra saksbehandler

Situasjonskart

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

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

E-post

Epost fra saksbehandler

Gnr. 66, bnr. 516 - Supplering av dokumentasjon

Kart VA

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

E-post

Følgebrev

Svar på nabovarsel - Reinert Hansen - Merknad

Situasjonskart

Opplysninger gitt i nabovarsel

Kvittering for nabovarsel

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

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
121/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	12.12.2023

Gnr. 124, bnr. 9 - Vedtak i klagesak - Klage på ferdigattest - Nybygg sodalutfabrikk - Steinhaugvegen 1**Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:**

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak om å innvilge ferdigattest for nybygg sodalutfabrikk.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Saksutredning**Saks- og faktaopplysninger**

I delegert sak nr. 859/19 ble det gitt rammetillatelse for oppføring av ny sodalutfabrikk på industriområde i Steinhaugvegen. Igangsettingstillatelse ble deretter gitt 27.12.19 og 11.03.20. Den 10.07.2020 ble det gitt midlertidig brukstillatelse for anlegget.

Vedtak om rammetillatelse ble påklaget 7. juli 2020. Kommunen fattet den 9 oktober 2020 vedtak om avvisning av klage på grunnlag av overskredet klagefrist. Kommunens avvisningsvedtak ble påklaget 22. oktober 2020. Statsforvalteren i Rogaland opphevet kommunens avvisningsvedtak 12. august 2021, og ba om at klagen ble realitetsbehandlet. Klagen ble behandlet i Hovedutvalg teknisk og miljø 18. januar 2022. Vedtaket i delegert sak nr. 859/19 ble opprettholdt. Saken ble oversendt Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling 27 januar 2022.

Statsforvalteren i Rogaland opphevet kommunens vedtak i sin helhet 19. september 2022, og sendte saken tilbake til kommunen for ny behandling. Ny søknad om oppføring av sodalutfabrikk ble sendt kommunen 13. februar 2023. I delegert sak nr. 1218/23 ble det gitt tillatelse til nybygg sodalutfabrikk. Tillatelsen er påklaget av to naboer. Klagen ble ikke tatt til følge og vedtak om tillatelse til nybygg sodalutfabrikk ble opprettholdt av hovedutvalg teknisk og miljø i politisk sak nr. 110/23. Dette vedtaket er sendt til statsforvalter i Rogaland til endelig avgjørelse.

Etter at det ble gitt tillatelse til oppføring av sodalutfabrikk den 12. September 2023, søkte ansvarlig søker den 13. september 2023 om ferdigattest. Kommunen mottok en komplett søknad om ferdigattest der det var opplyst at alle ansvarsområder var avsluttet og at tiltaket var bygget i samsvar med gitt tillatelse. På bakgrunn av mottatt søknad ble søknad om ferdigattest innvilget

den 19. september 2023.

Den 20. september 2023 mottok kommunen klage på vedtaket om tillatelse til tiltaket. De delene av klagen som gjelder forholdene i byggetillatelsen er behandlet i politisk sak nr. 110/23 og vil ikke bli vurdert i behandlingen av klage på ferdigattest.

Det følger av plan- og bygningsloven (pbl) § 1-9 at en ikke kan klage på forhold som allerede er endelig avgjort i «tidligere vedtak i byggesaken». Denne bestemmelsen gjelder for vedtak som er endelig avgjort og der klagefristen er oversittet. Da klage på vedtak om ferdigattest ble innsendt den 12. oktober 2023 var klagefristen utløpt på ett-trinns tillatelsen, men klager hadde også klaget på dette vedtaket den 20. september 2023. I klage på ferdigattest stilles det spørsmål ved om tiltaket er ferdig og om vilkår for ferdigattest er oppfylt. Dette er momenter som ikke er vurdert i klagebehandlingen som gjelder vedtak om å gi ett-trinns tillatelse og dispensasjon. Det anses derfor som hensiktsmessig å realitetsbehandle de delene av klagen som er knyttet til vedtaket om ferdigattest. Kommunalsjef teknisk vurderer derfor at klagen på ferdigattest ikke kan avvises med hjemmel i pbl § 1-9 og at klagen skal tas til behandling.

Klage

Vedtak om ferdigattest ble påklaget den 12. oktober 2023. Klagen er innkommet to dager etter at den ordinære klagefristen på tre uker er utløpt. Klager fikk ikke kopi av vedtaket om ferdigattest og en kan dermed ikke legge til grunn at klager fikk underretning om vedtaket på vedtaksdatoen 19. september 2023. Etter forvaltningsloven § 29, andre ledd, første punkt løper klagefristen på tre uker fra det tidspunktet en «burde ha skaffet seg kjennskap til vedtaket» Videre følger det av andre punkt at for vedtak som tilkjenner andre en rettighet, skal klagefristen senest løpe ut når det har gått 3 måneder fra vedtakstidspunktet. Klagen er mottatt kort tid etter at ordinær klagefrist er utløpt og regnes som innenfor klagefristen på 3 uker fra klager burde hatt kjennskap til vedtaket om ferdigattest. Klagen er derfor rettidig.

Klager mener kommunen har gitt ferdigattest på feilaktig grunnlag og at tiltaket ikke er i tråd med innsendt dokumentasjon. Dette begrunnes med følgende:

- Anlegget er ikke ferdig bygget/startet opp.
- En systemtank er tilkoblet med midlertidige slanger og er tilkoblet det gamle anlegget som fortsatt er i drift.
- Slangene er koblet på utsiden av tanken som er i bruk.
- Det er fortsatt stillas på anlegget
- Saksbehandling og klage er ikke ferdig.

Klagen er vedlagt i sin helhet.

Ansvarlig søkers tilsvare til naboklagen:

I korte trekk:

- Tiltakshaver avviser at tiltaket ikke er i tråd med innsendt dokumentasjon.
- Bekrefter at anlegget ikke er satt i normal drift enda.
- Stillaset er ikke fjernet enda da en må ha tilgang til å koble om slanger.
- Kommentarene som gjelder bruken av det gamle anlegget er ikke relevant for byggesaken.
- Det foreligger signert samsvarserklæring fra alle ansvarlige prosjekterende og utførende og vilkår for ferdigattest foreligger.

Fullstendig tilsvare finnes i eget vedlegg.

Vurdering av klagen

Det følger av pbl § 21-10, første ledd at kommunen skal utstede ferdigattest «når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstilling fra tiltakshaver eller ansvarlig søker». Av forarbeidene til bestemmelsen (Ot. prp nr. 45 (2007-2008) s. 106) presiseres plikten til å gi ferdigattest ytterligere ved at «kommunen må ha saklig grunn til eventuelt å nekte» ferdigattest. Eksempler på når en har saklig grunn til å nekte ferdigattest er dersom det foreligger mangler ved sluttokumentasjon, mangelfull kontroll, manglende søknad om endringstillatelse, mangler ved ansvarsrettene eller en oppdager mangler etter tilsyn. Av bestemmelsens tredje punkt fremgår det at «sluttokumentasjonen skal vise at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i plan- og bygningsloven.

Kommunen har en plikt til å utstede ferdigattest ved komplett søknad. At vedtaket om tillatelse til tiltaket er påklaget er ikke saklig grunn til å nekte å behandle en fullstendig søknad om ferdigattest. Det er innsendt komplett søknad om ferdigattest og gjennomføringsplan som viser at arbeid innenfor alle ansvarsområder er avsluttet. Dette bekreftes også i tilsvaret til klagen som er innsendt fra ansvarlig søker. Kommunen hadde ikke hjemmel til å nekte å utstede ferdigattest i denne saken.

Klager mener at tiltaket ikke er i tråd med innsendt dokumentasjon og viser til at en systemtank er tilkoblet med midlertidige slanger og at denne er tilkoblet det gamle anlegget som fortsatt er i drift. Klager viser også til at det fortsatt er stillas på anlegget. Selve det omsøkte tiltaket, som er et bygg med prosessutstyr, fangdam med to lagringstanker med tilhørende absorpsjonssøyler, er ferdigstilt. Bruk av midlertidige slanger og stillas er ikke en del av denne saken. Som også påpekt av ansvarlig søker, har det ikke noen betydning for byggesaken at det gamle anlegget fortsatt er i drift. Kommunens vurdering er at vilkårene for å kunne gi ferdigattest etter pbl § 21-10 er oppfylt.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

Kommunalsjef teknisk kan ikke se at det i klagen er fremlagt nye momenter som endrer denne vurderingen. Vedtak om å innvilge søknad om ferdigattest etter pbl § 21-10 opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 124, bnr. 9 - Klage på feilaktig utstedt ferdigattest

Vedtak om ferdigattest - Nybygg sodalutfabrikk - gnr. 124 bnr. 9 - Steinhaugvegen 1

Gnr. 124, bnr. 9 - Søknad om ferdigattest

E-post

Gjennomføringsplan

Gnr. 124, bnr. 9 - Tilsvaret på klage på ferdigattest



Saksbehandler: Jarle Stunes

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
122/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	12.12.2023

Plan 209-6 - plansak for offentlig ettersyn, Vea øst, brannstasjon gnr. 5, bnr. 534

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1.gangsbehandling at forslag til endring i reguleringsplan for gnr. 5, bnr. 534 - del av godkjent reguleringsplan 209 Vea øst legges ut til offentlig ettersyn (vist på kart sist datert 12.12.23). Berørte grunneiere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-10 og § 5-2.

Saksutredning

Karmøy kommune har utarbeidet forslag til kommunal detaljregulering, planendring 209-6 - Vea øst - brannstasjon på gnr. 5, bnr. 534.

Formålet med planen er å etablere ny brannstasjon med kasernerte brannmannskaper. Den nye brannstasjonen vil erstatte dagens brannstasjoner i Åkrehamn og Kopervik som i dag er bemannet med deltidsmannskaper. Etableringen er en del av det interkommunale brannsam arbeidet i regionen.

Planforslaget omfatter et areal på ca. 9,5 da.

GJELDENE PLANER:

Kommuneplan og reguleringsplan:

Planområdet er i gjeldende kommuneplan fra 2015 avsatt til næring – Industri/lager.

Planforslaget omfatter arealer som i reguleringsplan 209, Vea øst, er vist til industriområde. Gjeldende reguleringsplan ble stadfestet i 1974.

EKSISTERENDE FORHOLD:

Utbygging:

Tilgrensende industriområder er i stor grad utbygd med ulike former for næringsvirksomhet.

Vann, avløp og overvann:

Det ligger vann, avløp og overvann med tilstrekkelig dimensjon i Bleikmyrvegen. Overvann føres til

bekkeløp ca 200 meter øst for planområdet.

PLANFORSLAGET:

Generelt:

Planforslaget skal gi muligheter for å bygge ny brannstasjon i samsvar med kommunens forpliktelser innenfor brannsam arbeidet i "Haugaland brann og redning IKS".

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

En framtidig utbygging av området vil knyttes til offentlig ledningsanlegg i tilgrensende veg.

Barn og unge:

Det er ikke registrert aktivitet fra barn og unge innenfor området. Området berører ikke skoleveg, registrerte barnetråkk eller områder med registrert lekeaktivitet.

Folkehelse:

Hvis en ser bort fra at et velfungerende brannvesen i seg selv er positivt for folkehelsen, har planen ingen innvirkning på folkehelse.

Naturmangfold:

Planen har ingen konsekvenser for naturmangfoldet.

Andre forhold:

Det er ikke registrert kulturminner innenfor området.

Økonomiske konsekvenser:

Det er avsatt midler til realisering av brannstasjonen i kommunens økonomiplan 2023 – 2026. Kommunen planlegger oppstart av prosjektering så snart det foreligger tilstrekkelig planavklaring.

Avvik fra fylkeskommunale og statlige normer:

Det er ingen avvik fra fylkeskommunale eller statlig normer. Planen legger opp til at utformingen av ny avkjørsel til fv. 4830 følger kravene til kryssutforming når det gjelder krav til friskt til kjøreveg og gang- og sykkelveg.

KONSEKVENsutREDNING

Planarbeidet er en endring av gjeldende plan som går inn under tiltak i forskriftens Vedlegg II pkt. 11j. Endringen vil ikke få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn og skal derav ikke konsekvensutredes iht. §10. Planendringen vurderes derfor å ikke være omfattet av forskrift om konsekvensutredning

BAKGRUNN FOR DET FORELIGGENDE PLANFORSLAGET

I kommuneplanen vedtatt i 2015, ble det vist arealer til ny brannstasjon i Veakrossen. Dette ble fulgt opp i budsjettsammenheng, og med en reguleringsplan som ble vedtatt av kommunestyret i april 2023.

Dagens brannstasjoner i Kopervik og Åkrehamn har ikke forsvarlig arbeidsmiljø for de ansatte. Dette har resultert i at Arbeidstilsynet har gitt frist for ferdigstillelse av ny brannstasjon til 01.01.2025. For å kunne overholde denne fristen, har det vært et umiddelbart behov for kjøp av de tomtearealene som inngår i den vedtatte reguleringsplanen; alternativt må det fattes vedtak om ekspropriasjon. Det har over tid vært prøvd å komme i forhandlinger med grunneier med sikte på kjøp av det arealet som er regulert til ny brannstasjon. Kommunen har så langt ikke lyktes i å komme i en forhandlingsposisjon.

For å sikre den nødvendige fremdrift og avklaring i prosjektet, fremmet kommunedirektøren en sak til formannskapet 04.06.23 med etterfølgende behandling i kommunestyret 19.06.23.

Kommunestyret fattet følgende vedtak i sak 65/23:

1. *Kommunestyret gir formannskapet fullmakt til å fatte vedtak angående eventuell ekspropriasjon av del av eiendommen gnr. 6, bnr. 14, eventuelt også del av gnr. 5, bnr. 122 og del av gnr. 6, bnr. 35 for erverv av nødvendig areal for å realisere plan 2123 – Ny brannstasjon på Vea.*
2. *Kommunestyret gir formannskapet fullmakt til å beslutte tomtevalg for ny brannstasjon på Vea.*
3. *Kommunestyret gir formannskapet fullmakt til å fatte vedtak om kjøp av de arealer som fremkommer av ovennevnte punkt 1, herunder fullmakt til å inngå avtale om kjøp av den alternative tomten med betegnelse gnr. 5, bnr. 534.*
4. *Karmøy kommunestyre ber i tillegg administrasjonen om å vurdere tomtene 5/2 og 5/122 som alternativ for tomt for ny brannstasjon på Vea samt eventuelle øvrige blålysetater*

Kommunedirektøren har også vurdert tomtene 5/2 og 5/122. I denne vurderingen er det lagt vekt på hvilken alternativ tomt som gir de beste muligheter for en snarlig realisering av brannstasjon. Her ser en at gnr. 5, bnr. 534 er ferdig planert, og at den ligger i tilknytning til opparbeidet veg med etablert teknisk anlegg. Dette er ikke i samme grad tilfellet for tomtene 5/2 og 5/122. En har derfor fulgt opp vurderingen med å utarbeide forslag til endret reguleringsplan for denne eiendommen.

Se vedlagte kommunestyresak 65/23.

SAKSBEHANDLING:

Varsel om igangsetting av reguleringsarbeid er gjort i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 12-8 med frist for uttalelser og merknader satt til 23.10.23.

Følgende uttalelser er kommet til oppstart av planarbeidet:

A: Offentlige myndigheter

- | | |
|---|----------|
| 1. Rogaland fylkeskommune, plan-, miljø- og samfunnsavdelingen ...- | 17.10.23 |
| 2. Statens vegvesen..... | 18.09.23 |
| 3. Statsforvalteren i Rogaland..... | 04.09.23 |

Det er ikke kommet private merknader til planoppstarten.

For sammendrag og detaljert vurdering, se «Merknader til planoppstart» i planbeskrivelsen.

KOMMUNALSJEF TEKNISK SIN VURDERING:

Det foreliggende forslaget til reguleringsplan, er en oppfølging av kommunestyrets vedtak i sak 65/23.

Varsel om oppstart av reguleringsarbeidet har ikke avdekket vesentlige konflikter knyttet til endringen fra industriområde til område for brannstasjon. Rogaland fylkeskommune har akseptert

at kjøretøy under utrykning kan nytte en ny avkjørsel til Austre Veaveg. Dette under forutsetning av at avkjørselen blir utformet som et kryss og at det bare er kjøretøy under utrykning som kan nytte den. Dette følger kommunen opp i det planforslaget som er utarbeidet.

Planområdet er planert, det ligger teknisk infrastruktur i den tilgrensende Bleikmyrvegen og kommunen er i konstruktiv dialog med grunneier med tanke på å komme fram til en avtale om erverv. Alt dette er forhold som er med på å sikre muligheter for en snarlig realisering av brannstasjonen. Med dette som bakteppe, er en ferdigstillelse seint andre halvår 2025, et realistisk estimat.

Forholdet til legevakt og politistasjon

I behandlingen av reguleringsplanen for brannstasjonen som ble vedtatt i april 2023, ble det på gitte betingelser åpnet for at det kunne etableres legevakt i tilknytning til brannstasjonen. Rent arealmessig er det muligheter for å få dette til, men pga uavklarte spørsmål og framdrift for brannstasjonen, har kommunalsjef teknisk ikke sett det som hensiktsmessig å bringe dette inn nå i det foreliggende reguleringsforslaget.

Kommunalsjef teknisk har gjort tilsvarende vurderinger når det gjelder etablering av politistasjon innenfor planområdet. Her er det også avdekket noe ulike syn på en eventuell etablering mellom Justisdepartementet og Kommunal og distriktsdepartementet om hvor en politistasjon på Karmøy bør etableres.

Dersom det blir aktuelt å innlemme andre blålysetater vil dette bli tatt gjenneom en endring av reguleringsplanen som inkluderer disse tjenestene.

Hva bør skje med den allerede vedtatte reguleringsplanen for brannstasjon?

Kommunalsjef teknisk er innforstått med at den allerede godkjente planen må gis en fornyet behandling. Her er det to muligheter, enten oppheves reguleringsplanen eller så endres planen.

Under enhver omstendighet ser kommunalsjef teknisk det naturlig at disse vurderingene først starter når det foreliggende reguleringsforslaget er vedtatt. En oppheving eller en endring av den godkjente reguleringsplanen vil uansett bli behandlet etter de samme bestemmelser i plan- og bygningsloven.

Kommunalsjef teknisk sin anbefaling:

På bakgrunn av det som er sagt over, vil kommunalsjef teknisk anbefale at hovedutvalg teknisk og miljø ved 1.gangsbehandling vedtar at forslag til reguleringsendring, datert 12.12.23, legges ut til offentlig ettersyn

Vedlegg:

209-6 Oversiktskart

209-6 plankart

Reguleringsbestemmelser 209-6

209-6 Planbeskrivelse

209-6-kretsgrenser

209-6 ROS-analyse

Bilag 1 Saksfremlegg Ny brannstasjon i Veakrossen

Plankart

Uttalelse fra Statens vegvesen

Uttalelse fra Statsforvalteren i Rogaland

Uttalelse fra Rogaland fylkeskommune



Saksbehandler: Elin Davidsen

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
123/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	12.12.2023

Samlesak for spørsmål