

Olav Martin Skaar

Kilen1
4244 Nesflaten
Telefon: 91604569

Statsforvalteren
i Rogaland

Suldal
kommune

**Klage på enkeltvedtak. Sak 0005/25 Suldal kommune, Kommunestyret
06.03.2025. Utbyggingsavtale Lyse Kraft DA og Suldal kommune.**

Utbyggingsavtale er heimla i plan og bygningslova ved lovendring i april 2005. Lovreglane strammar inn rammene for kva avtalene kan gå ut på. Den skal sikra ein forventa og forutsett situasjon for utbygger, kommunen og andre som vert råka eller påverka av tiltaka. Loven er supplert med forskrifter, der det er nedfelt forbod mot at utbyggjar gjennom avtale skal gi bidrag til finansiering av sosiale infrastrukturtiltak som barnehagar, skule, sjukeheimar eller tilsvarande tenester,

Oppstart av forhandlingane om ein utbyggingsavtale, skal kunngjerast, og forslag til avtale skal leggjast ut til offentleg ettersyn i 30 dagar. Inngått avtale skal dessutan kunngjerast. Kunngjeringa og høyring bør samordnast med planlegginga når dette er hensiktsmessig.

Eg kan ikkje sjå at dette kravet har blitt tilfredsstilt i denne handsaminga.

Det er punkt 3.5, men særleg punkt 3.6 i avtalen, eg meiner eg som grunneigar og bebuar i Kilen, har både ein klar rett og ei plikt om å påklaga til Statsforvaltaren for dei feil og avvik eg meiner ligg føre i handsaminga av avtalen.

Gjennomføring av punkt 3.6 i avtalen kan få omfattande og negative konsekvensar for oss som bur i Kilen. Mykje tydar på at gjeldande regulerings- og detaljplan for Kilen bustadområde, dagsett 30.05.2013, er oversett eller utegløymd under handsaming av utbyggingsavtalen.

Reguleringsplanen har som formål vern av det unike bustadmiljøet, jamfør §12-7-6 i Plan og bygningslova.

Utdrag frå regulering/verneplanen for Kilen, under i kursiv:

Planen legg til rette for utviding av eksisterande bustader etter dei same arkitektoniske prinsipp som gjaldt under utbygginga på 1960 talet. Elles er det lagt inn ei småbåthamn og ulike fareområde i planen.

Det har i ei årrekke vore ønske om ein revidert plan for Kilen, for å opna for utviding av eksisterande bustadhus, t.d. med garasje. Ettersom bygningsmassen gjennom gjeldande reguleringsplan er verna, har det vore ei utfordring å få til ei løysing som ivareteke dei store arkitektoniske verdiane i området, som er rekna mellom dei ti mest verdfulle arkitektoniske etterkrigsmiljøa i Norge.

Alle søknadspliktige tiltak skal sendast antikvarisk myndighet for uttale før kommunen fattar vedtak. Alle tiltak som omfattar eksteriøret på bygningar innan område for energianlegg er å rekna som søknadspliktige.

Planen omfattar slike arealføremål, jfr. PBL § 12-5

Bygningar og anlegg: bustader, samfunnshus, idrettsanlegg, energianlegg, kommunaltekniske anlegg, småbåtanlegg.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: Køyreveg, parkeringsplass

Grønnstruktur: Naturområde, park

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone: Småbåthamn, friluftsområde/badeområde

§5 Område for bygningar og anlegg (PBL §12-5 nr 1)

a. Bustadbebyggelse (PBL §12-7 nr 6) All bustadbebyggelse er omfatta av omsynssone Kulturminnevern (§9). Områda omfatter tomtene 1 - 24 og 29. Bygningar er ikkje tillatt rivne. For oppføring av hus på tomtene 25 og 28-31 og ved gjenoppføring av bygninger som grunna brann eller annan årsak er totalskadd skal reglar følgjast som i pkt. 9.a. Krav om bevaring, evt. tilbakeføring, gjeld for anlegg på eiga tomt eller i eigedomsgrense, som t.d. hage, port og gjerde.

Nye bygg på ubebygde tomter og eventuell utviding av eksisterande bustadmasse skal skje i tråd med formingsrettleiar inkludert teikningar utarbeidd av siv. ark. Finn Hannestad, som er vedlegg til føresegnene.

Alle tiltak, herunder plassering av varmpumpe og liknande tekniske installasjonar, skal sendast til uttale til antikvarisk myndighet, og skal under byggesakshandsaming vurderast i høve til eksisterande påbygg og kombinasjonar av påbygg og andre tilhøve på den einskilde tomte. Heilskapen i bygningsmassen skal tilleggast stor vekt. Det kan ikkje gjevast riveløyve.

Vinduformat skal oppretthaldast, men glas kan skiftast ut med meir isolerande glas. Utforming av ytterveggar er ikkje tillate.

Utdrag frå endelig utbyggingsavtale punkt 3.5 og punkt 3.6 i kursiv:

3.5 Utbygging av boenheter på Nesflaten RSK eier per i dag fem ubebygde boligtomter i Kilen. I forbindelse med Utbyggingen, og for å dekke RSKs behov i forbindelse med rekruttering av personell til anleggsfasen og den senere driftsfasen, vil det være behov for å bygge et visst antall boenheter. RSK skal i forbindelse med anleggsfasen bygge 5 boliger/boenheter, enten på egen grunn, eller på annen lokasjon på Nesflaten etter nærmere avtale med kommunen.

3.6 Andre tomtearealer, infrastruktur og nærmiljøtiltak på Nesflaten RSK planlegger å etablere kontor- og boligrigg med nødvendige kantine- og velferdsfasiliteter på Nesflaten, antakelig på egen grunn i Kilen. Dette inkluderer anlegg for vann og avløp, strøm og fiber. Denne infrastrukturen vil ha gjenbruksverdi etter at anleggsfasen er avsluttet, og kan stilles til disposisjon overfor Kommunen eller andre.

RSK vil i samarbeid med Kommunen nærmere analysere behovet for, og gjenbruksverdien av riggarealer og infrastruktur etter avslutning av anleggsperioden.

RSK skal legge til rette for at slik gjenbruk kan skje, og skal sørge for at arealene for bolig- og kontorrigg etter avslutning av anleggsperioden blir istandsatt og opparbeidet på en fremtidsrettet måte som bidrar til et områdeløft.

RSK gjør oppmerksom på at eventuell bruk av disse arealene til bolig- eller næringsformål etter avslutning av anleggsfasen kan utløse behov for kommunale planprosesser, og at dette i så tilfelle må besørges og bekostes av Kommunen eller private interessenter. RSK skal sørge for å tilpasse og gjennomføre tiltak som beskytter lokalmiljøet mot støy fra brakkeriggen i tråd med gjeldende regelverk.

For øvrig vil det være behov for å gjennomføre enkelte velferds-/nærmiljøtiltak i tilknytning til etableringen av kontor- og boligrigg på Kilen. RSK skal søke å gjennomføre disse på en måte som skaper varig merverdi for området, og som bidrar til å øke og forbedre velferdstilbudet for lokalsamfunnet generelt.

RSK og Kommunen skal samarbeide om å finne egnede nærmiljøtiltak. Endelig utforming av tiltakene skjer i samarbeid med kommunen og Nesflaten IL. Foreløpig er følgende tiltak identifisert som aktuelle i denne forbindelse:

(i) Flytting og opprusting av dagens lekeplass, midlertidig eller permanent (som følge av at bolig- og kontorriggen vil beslaglegge området der dagens lekeplass ligger).

(ii) Etablering av ny 7-er fotballbane med god plass rundt (som følge av at bolig- og kontorriggen delvis vil beslaglegge området for dagens fotballbane).

(iii) Etablering av frisbeegolf-bane. Lokalisering og utforming avgjøres i dialog med kommunen og lokale interessenter.

(iv) Opprusting av bestående tennisbane.

(v) Opprusting og eventuelt flytting av styrketreningsrom (dagens styrketreningsrom vil bli liggende midt inne i riggområdet slik planene er nå).

(vi) Opprusting av eller andre tiltak relatert til samfunnshuset. RSK presiserer at dette i så tilfelle må skje i samarbeid med dagens eier og brukere av huset. RSK legger som utgangspunkt til grunn at slik opprusting/tiltak vil utgjøre motytelse for at RSK i henhold til en egen leieavtale vil gis adgang til å benytte samfunnshuset i anleggsperioden.

(vii) Opprusting av lysløype på Åsheim. Det kan være aktuelt for RSK å levere masser til Åsheim for oppgradering av lysløype, samt eventuelt også ruste opp lysanlegget. Dette må RSK komme nærmere tilbake til når behov og omfang er nærmere klarlagt.

RSK forutsetter at de nærmiljøanleggene som RSK ruste opp vil være tilgjengelig for RSK i anleggsfasen som en del av velferdstilbudet til anleggspersonell mv.

Dersom det er avvik mellom tiltak i den omtala utbyggingsavtalen og føringar eller krav i den eksisterande regulerings og detaljplanen for Kilen, vil desse tiltaka vera lovstridige å gjennomføra.

Reguleringsplanen har ingen opning for å etablere brakkeleirar, midlertidige kontor eller kantineverksemd på det regulerte området i Kilen der RSK AS er grunneigar.

Hydro / RSK AS har heller ikkje under reguleringsplanarbeidet utvist noko ynske om at planen skulle innehalde område for rigg eller midlertidige bygg og anlegg med tanke om framtidige kraftprosjekt.

Dei prosjekt som har vorte gjennomførte etter hovudutbygginga på 1960 talet, er løyst ved at hovudentreprenør har rigga seg til på det aktuelle anleggsområde med naudsynte bustadbrakker, kontor og verkstad. Underentreprenørar og byggherren har nytta seg av same riggen. Dette har vore den løysning som var den mest økonomiske og hensiktsmessige med omsyn til logistikk, trafikkale og miljømessige forhold for gjennomføring av prosjekta.

Dei anleggsarbeid som skal gjennomførast ligg for det meste inne mot eller i fjellheimen. Alle riggområde vil bli rydda og sette i stand på ein miljømessig forsvarleg måte etter utført arbeide, i medhald til krav frå NVE og andre aktuelle styresmakter.

Med helsing

Olav Martin Skaar