



Saksbehandler: Yvonne S. Løvseth

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
036/22	Hovedutvalg teknisk og miljø	15.03.2022
048/22	Hovedutvalg teknisk og miljø	03.05.2022

Plan 2134 - plansak for offentlig ettersyn - Skuteberg naust - gnr. 2/177

Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø ved 1.gangsbehandling vedtar endringer i planforslaget i henhold til kommunalsjef teknisk sin vurdering, og at forslag til reguleringsplan, datert 15.03.22, deretter legges ut til offentlig ettersyn.

Hovedutvalg teknisk og miljø 15.03.2022:

Behandling:

Haglands utsettelsesforslag enstemmig vedtatt.

HTM- 036/22 Vedtak:

Saken utsatt for befaring.

Hovedutvalg teknisk og miljø 03.05.2022:

Behandling:

Forslagtil vedtak i sak HTM. 48/22. Plan 2134. 2/177. Skuteberg naust, foreslått av Trygve Hagland, Karmøylista

HTM vedtar ikke det fremlagte planforslag, plan 2134. Eksisterende reguleringsplan videreføres og veiene i området, også til naustområde, opparbeides i tråd med denne.

Bakgrunn.

Det fremlagte planforslag vil ikke kunne «betjene» eksisterende og fremtidig bebyggelse på en god måte, slik eksisterende plan gjør. Fremlagte planforslag vil også resultere i utfordrende avkjørsler for noen av de berørte eiendommene. Forelagte planforslag vil også resultere i svært bratte partier på veien.

Etter en samlet vurdering finner HTM at eksisterende plan best løser de reguleringsmessige forhold på stedet.

Hagland (KL) fremmet forslag.

Skorpe (H) ba om gruppemøte.

Gruppemøte innvilget fra 17:50-18:00.

Innstillingen ble vedtatt fikk 6 stemmer mot mot 3 stemmer (KrF 1, MDG 1 og KL 1). Forslaget fremsatt av Hagland (KL) ble dermed ikke stemt over.

HTM- 048/22 Vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø ved 1.gangsbehandling vedtar endringer i planforslaget i henhold til kommunalsjef teknisk sin vurdering, og at forslag til reguleringsplan, datert 15.03.22, deretter legges ut til offentlig ettersyn.

Sammendrag

Vikanes Bungum Arkitekter AS har på vegne av hjemmelshavere til eiendommen gnr/bnr 2/177 utarbeidet forslag til privat reguleringsplan for plan 2134 Skuteberg naust.

Formålet med planen er å legge til rette for oppføring av 7 naust med tilhørende adkomst og parkering. Det skal anlegges felles kai og småbåthavn. Planforslaget omfatter et areal på ca. 3,7 daa.

Bakgrunn for saken

Saks- og faktaopplysninger

Planprosess

Det ble avholdt oppstartsmøte hos Karmøy Kommune den 06.05.21. Det ble annonsert for oppstart av planarbeid 01.06.21 i Haugesund Avis, i tillegg til Karmøy kommune sine nettsider. Samtidig gikk det ut varsling til naboer og berørte myndigheter. Frist for merknader ble satt til 01.08.21. Avgrensing er avklart med Karmøy kommune.

Planstatus

Området er i plan 214 Skuteberg regulert til industri/lager. Det er i kommuneplanens arealdel satt til bebyggelse og anlegg som åpner for bolig, fritidsbebyggelse, naust og kontor, og ny plan er dermed i samsvar med overordnede planer. Sjøareal er i kommuneplanens arealdel avsatt til småbåthavn og er også i samsvar med overordnede planer.

Karmøy kommune ligger i sone 2 i *Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning i strandsonen langs sjøen*. Dette innebærer at arealbruken skal vurderes etter utbyggingspresset som eksisterer på den aktuelle delen av strandsonen, samt at hensynet til tilgjengeligheten til strandsonen for allmennheten skal vektlegges ved at det avsettes areal til kyststi, friluftsområde,

badeplass eller lignende.

Forslagsstiller

Vikanes Bungum As fremmer planforslaget, på vegne av hjemmelshavere til eiendommen gnr/bnr 2/177.

Eiendomsforhold

Berørte eiendommer er i privat eie.

Planforslaget

Beliggenhet:

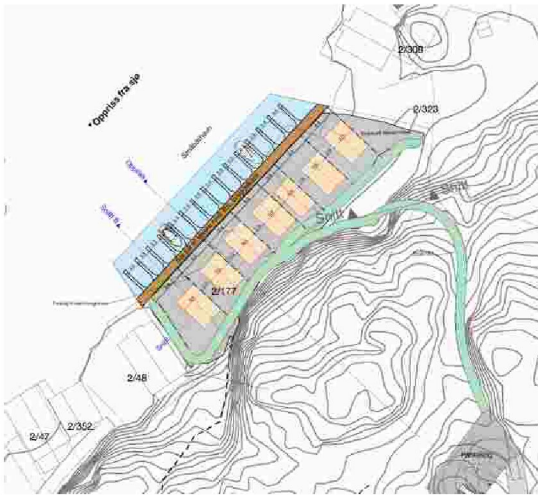
Planområdet ligger på Vea, like nord for Salvøy – brua. Planområdet ligger til sjø, nedenfor en bratt skrent. Hoveddelen av planområdet ligger mellom to utbygde områder, som består av en blanding av naust, sjøhus og fritidsboliger.



Figur 1: Oversikt over planens plassering.

Innhold:

Planforslaget skal legge til rette for etablering av 7 stk. naust med kai og småbåtanlegg med 14 båtplasser, adkomst og parkering.



Figur 2: Oversikt over planlagte gangadkomst fra parkering, naust og småbåthavn

Adkomst:

Adkomst skal skje via en vei som i dag er regulert til gangvei. Planforslaget endrer reguleringsformål til kjørevei. Veien er privat ifra ca. 25 meter inn fra fylkesvei 4834 - Salvøyvegen. Krysset er ikke opparbeidet i henhold til gjeldende reguleringsplan. Krysset må utbedres før det kan brukes som adkomst til naustene i forelagte plan.



Figur 3: Krysset fra Salvøyvegen. Bilde fra Google maps.

Konsekvensutredning

Det er vurdert at tiltaket ikke krever konsekvensutredning, ref. Forskrift om konsekvensutredning kapittel 2 § 6. Det er ikke avdekket sider ved saken som tilsier at planen får vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

Det er en mindre privat detaljplan på ca. 3000 m2. Det er ikke noen miljøverdier som blir berørt, området er allerede opparbeidet og det er ikke planlagt tiltak som gir avfallsproduksjon og utslipp. Planen kommer ikke i konflikt med truede arter, verdifulle landskap eller kulturminner. Planforslag kan ikke sees å ha nevneverdige konsekvenser for folkehelsen.

Innkomne merknader / uttalelse fra parter

Merknader som kom inn til oppstart av planarbeidet er listet under saksbehandling, de er videre

oppsummert og kommentert i vedlegget «*Merknadsvurdering*» og lagt ved i sin helhet til saken.

I tillegg til disse merknadene har naboer og forslagstillere selv sendt inn merknader utenfor varslingsperioden ved oppstart. Dette skjedde ved første innlevering av planforslaget, og ved første og andre innleverte revisjon av planforslaget. Disse dokumentene, inntil de blir vedtatt lagt ut til offentlig høring av hovedutvalg teknisk og miljø, er i praksis arbeidsdokument. De er ikke komplette og kan og vil være gjenstand for endringer. De er ikke gjenstand for offentlige høringer.

Kommunen overtar formelt ikke planforslaget før det er 1. gangs behandlet og vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn. Fra oppstart til politisk behandling skal alle merknader gå til forslagstillers konsulent. Merknadene som er kommet inn utenom varslingsperioden, som er sendt til kommunen, er sendt til feil instans og kommenteres ikke her. Dersom de involverte partene ønsker å få merknadene sine behandlet, kan de sendes inn i den offentlige høringsperioden, når det foreligger et konkret planforslag vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn.

Det bes om at merknadene ikke inneholder personlige forhold eller privatrettslige forhold. Merknadene bør omtale konkrete forhold ved planforslaget. Eksempelvis kan man i en plan for utbygging mene at høyden på bygningene er for høy. Om man har en personlig eller historisk tilknytning til planforslaget, som at mormors tante skilte ut tomten for 50 år siden, er dette irrelevant for planforslaget. Kommunen er verken mekler eller dommer i private tvister.

Saksbehandling:

Varsel om igangsetting av reguleringsarbeid er gjort i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 12-8. Frist for merknader var 01.08.21.

Følgende uttalelser er kommet til oppstart av planarbeidet:

A: Offentlige myndigheter

1. Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen 25.06.21
2. Statsforvalteren i Rogaland 14.07.21
3. Statens vegvesen, region Vest 29.06.21
4. Kystverket Vest 02.07.21
5. Fiskeridirektoratet 27.07.21

B: Private og organisasjoner

- Britt Synnøve Solsvik... 14.06.21
Audny Bachmann 28.07.21
Aud Judith Tønnesen 22.07.21
John Arve Gunvaldsen 22.06.21 og 20.07.21
Kristian Steinnes og Ann Heidi Haisbak 15.10.21
Fiskarlaget 30.07.21

De innkomne uttalelsene er vurdert og vedlagt.

For sammendrag og vurdering, se vedlegget «*Merknadsvurdering*».

Vurdering

Økonomiske konsekvenser

Det er ingen arealer som skal overtas av kommunen for drift eller vedlikehold i planforslaget.

Beredskap

Naustene i planforslaget blir liggende nedenfor en bratt knaus/terrengformasjon. Skrenten skal ikke sprenges i, men det må utarbeides en rapport og om nødvendig tiltak mot steinsprang og nedfallsis.

Vedlikehold av båter skal skje på areal avsatt og opparbeidet til formålet, for å hindre forurensing fra vedlikeholdet.

Tilkomstvei KV1 planlegges minimum 3,5 meter bred, slik at brannbil har adkomst. I enden av KV1 er det et bolighus som brukes veien som adkomst i dag. Veien er vist på flyfoto fra 1964 til den aktuelle eiendommen.

Områdets karakter, tilpasning til omgivelsene

Planområdet ligger i et kupert landskap vest på Karmøy, i forbindelse med tettstedet Vea. Landskapet er preget av bratte skrenter fra sjøsiden, som går over i et forholdsvis flatt landskap med lite trær bak strandlinjen.

På grunn av stedets topografi vil tiltaket ikke bli synlig fra landsiden. En må enten ut på Salvøy, eller på sjøen, for å se naustene, etter at de oppføres. Likeledes vil parkeringsplass være synlig for to naboer, men ellers være skjult av landskapet.



Figur 4: Illustrasjon av planlagte naust sett fra nordvest. Illustrasjon utarbeidet av Vikanes Bungum.

Planområdet grenser til bebyggelse sør og nord for seg. Det er ganske typisk bebyggelse for kysten av Karmøy, hvor noe av bygningene er naust/sjøbod, mens andre er fritidsboliger. Flere av bygningene sees på historiske flyfoto fra 1964.

Det har vært en del dialog ang. gangadkomsten til naustene, fra parkeringsplassen. Gangadkomsten T1 er lagt slik i terrenget at det lages en stor skråning nedenfor skrenten mot sjøen. Denne skal beplantes og stelles slik at den kan gå inn som en del av det eksisterende terrenget (planbestemmelse 3.2.5). Det er ellers ikke tillatt med sprengningsarbeider innenfor

AVG2 – AVG4.

Strandsone

I mai 2021 trådte nye *planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen* i kraft. Planretningslinjene deler landets kystkommuner inn i 3 soner, basert på utbyggingspress i strandsonen. Karmøy kommune ligger i sone 2.

Planforslaget ligger mellom tidligere utbygde arealer, i tilknytning til et tettsted, og er således i tråd med anbefalingene for plassering av ny utbygging i strandsonen. I henhold til planretningslinjene er det grunnlag for å tillate visse tiltak nær sjøen, som for eksempel brygger, naust, næringstiltak og sjørettet reiselivsanlegg. Muligheten for fritidsfiske gjennom å tillate oppføring av naust og brygge skal også tillegges vekt i vurderingen av tiltak i 100 - metersbeltet. Disse hensynene må veies opp mot hensynet til allmenne interesser.

Planforslaget legger til rette for utbygging av brygge, båtplass og naust for fritidsbruk. Det planlegges en gangvei til området og en brygge/kai som ikke skal stenges for allmennheten. Det er vurdert at tiltaket i seg selv er i tråd med tiltak det kan åpnes opp for i strandsonen.

Utnyttelsesgrad og høyder

Planforslaget legger opp til utbygging av 7 naust og 14 båtplasser. Planbestemmelse 3.1.4 åpner for en grunnflate på 40 kvm og mønehøyde som ikke skal overstige 5,5 meter. Dette er i strid med kommuneplanbestemmelse 8.4 Bestemmelser knyttet til byggeområder for naust. Punkt c. setter en begrensning på størrelse på naust på 30 kvm, og en begrensning i høyde på 5 meter.

Forslagstiller begrunner dette med at kommuner i området som Tysvær, Bømlo og Sveio har 40 kvm begrensning på naust. De mener de har til felles med Karmøy at de har lange kystlinjer, i motsetning til Haugesund, som ar mye mindre kystlinje og en begrensning på 30 kvm på naust.

Kommunalsjef teknisk vil først bemerke at av disse fire kommunene, kan Karmøy realistisk bare sammenligne seg med Tysvær og Haugesund. Bømlo og Sveio ligger begge i sone 3 i *Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen*, og har mindre press på strandsonen enn Karmøy kommune.

Kommunen har så langt holdt seg til bestemmelsene i kommuneplanen når det gjelder størrelse på naust. Forslagstiller har ikke kommet med en grunn til hvorfor kommunen skal gjøre et avvik i denne reguleringsplanen, annet enn at det er andre bestemmelser i nabokommunene. Kommunalsjef teknisk ser ikke hvorfor dette skal bety noe for Karmøys innbyggere, så lenge alle innbyggere i kommunen må forholde seg til de reglene som er gjeldende for vår kommune. Kommunen gir ikke dispensasjon til å oppføre enkeltnaust på 40 kvm. fordi det er lov i nabokommunen, og kan derfor ikke se at det vil være rettferdig å åpne for dette i en reguleringsplan heller.

Planområdet ligger også i et område med stort utbyggingspress innad i kommunen. Disse områdene omfatter blant annet strandlinje i Kopervik med omegn, Veavågen med omegn og Åkrehamn med omegn. Dette betyr at kommunen skal ha en strengere holdning til utbygging i disse områdene enn i de områdene utbyggingspresset er mindre, ref. Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen kap. 9.1 Byggeforbud.

Det står allikevel i kap. 9.2 i planretningslinjene at muligheten for fritidsfiske gjennom oppføring av naust og brygge skal tillegges vekt i vurderingen av tiltak i 100 – metersbeltet. Kommunalsjef

teknisk kan ikke finne grunn til å avvike kommunens egen begrensning på størrelse på naust, men det planlegges 14 båtplasser og bare 7 naust.

Kommunalsjef teknisk foreslår at det settes en begrensning på 30 kvm naust som ellers i kommunen, men at det åpnes for at det kan oppføres 7 naustboder på 10 kvm, separat fra naustene. På den måten kan hver båtplass ha en form for oppbevaring, i tilfelle de i ettertiden blir solgt eller leid ut separat. Dette vil være en mer effektiv arealbruk og tilrettelegge for potensielt flere brukere av arealet og strandsonen.

Estetiske kvaliteter

Naustene skal bygges med saltak og i henhold til kommuneplanens bestemmelse om en «enkel» utforming uten arker, kvister og andre takopplett, balkonger, karnapper eller andre fasadeelement. Fargene skal være hvitt, grått, rødt, okergult eller ubehandlet trepanel. Dette er de tradisjonelle fargene på naust og uthus på Karmøy.

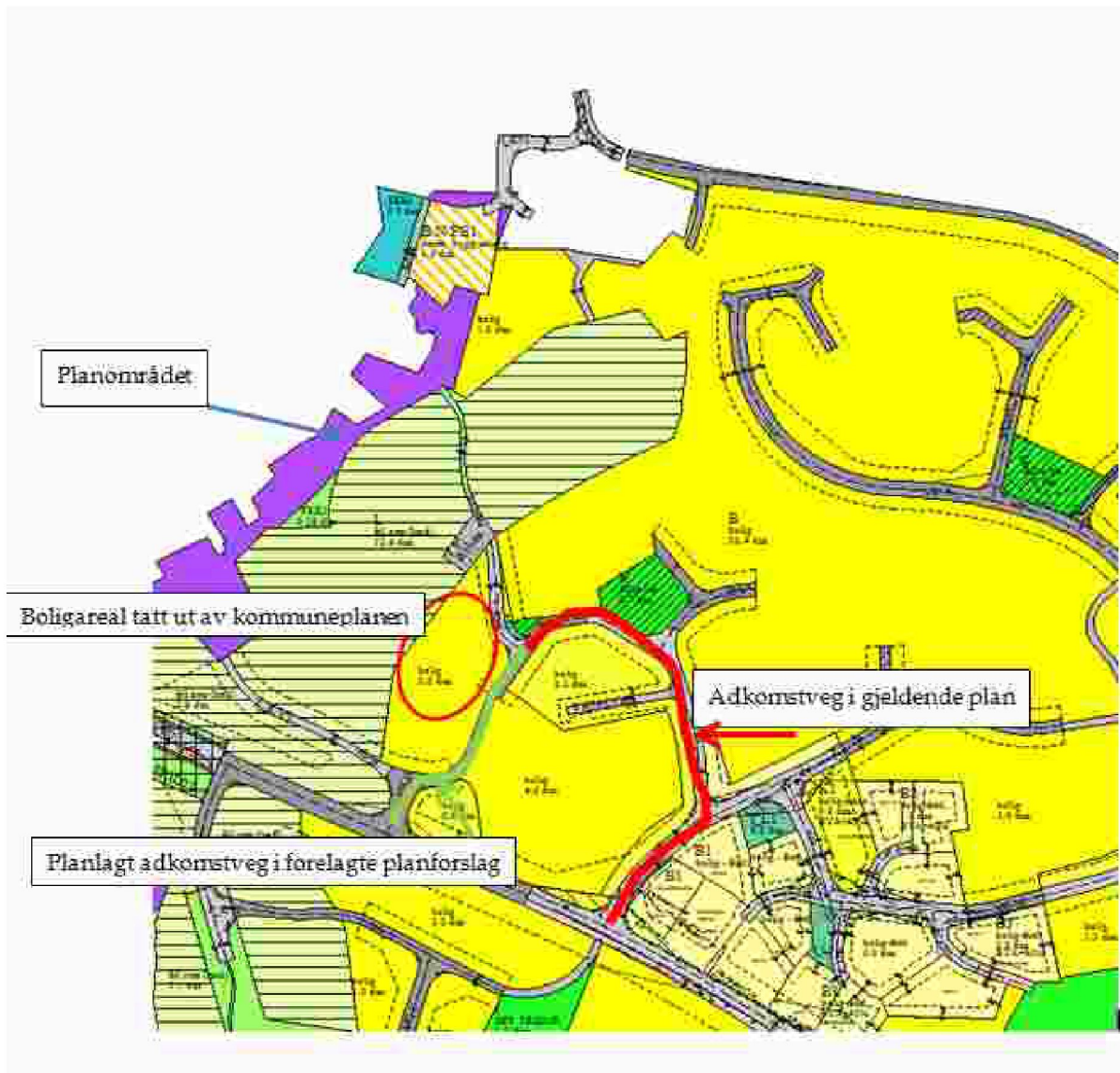
Estetisk kan det gjøres et argument for å tillate naust med grunnflate 40 kvm i dette området. De tilliggende bygningene er eldre og har større grunnflate. Hensynet til de vurderinger som må gjøres i strandsonen veier derimot tyngre enn den eventuelle estetiske tilpasningen et slikt grep vil ha. Naustene vil kun være synlige fra sjøsiden, og bygningenes kortsider kan også tilpasses i bredden for estetisk tilpasning. Det er dermed ikke et absolutt behov for 40 kvm grunnflate for å oppnå en visuell tilpasning til eksisterende bebyggelse.

Bosetting

Planforslaget har ikke nevneverdig innvirkning på eksisterende bebyggelse langs sjøen. Planforslaget vil ha større innvirkning på bebyggelse som ikke inngår i forelagte planforslag, men som er del av gjeldende plan, 214 Skuteberg, vedtatt 24.06.1981.

Figur 5 viser gjeldende plan, hvor det viser at arealet som inngår i forelagte plan ble regulert til industri i 1981. Adkomst for hele industriområdet var den smale veien som er vist som f_KV1, som går nesten parallelt med fylkesveien. Den er synlig på flyfoto fra 1964, men det kommer frem av bildene at det allerede den gang ville være vanskelig å betjene hele området via den veien. Bebyggelsen står for tett sammen, og for tett inntil bergveggen til å gi nødvendig klaring.

Ved oppstart av planarbeidet var utgangspunktet at planforslaget skulle bruke regulert adkomst i gjeldende plan, vist med rødt i figur 5. Dette var det derimot sterk motstand mot fra en av grunneierne. Forslagstiller gikk bort fra det forslaget, og legger frem et forslag om adkomst til naustene vist med grønt i figur 5. Deler av den veien er regulert til gangvei i gjeldende plan. Den har derimot vært adkomstvei til bolig på gnr/bnr 2/96, sannsynligvis siden eiendommen ble etablert i 1936.



Figur 5: Gjeldende plan 214 - Skuteberg.

Kommunalsjef teknisk har akseptert at de legger frem dette forslaget, basert på at det er begrenset trafikk til naust og ubebygde boligareal, vest i plan 214, er tatt ut av kommuneplanen. I henhold til punkt 1.5 i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel, gjelder kommuneplanens arealformål foran eldre reguleringsplaner der det ikke er samsvar mellom arealformålene. De må også opparbeide adkomstveien i minimum 3,5 meters bredde slik at den er fremkommelig for brannbil. Endringen i adkomst vil dermed ikke ha betydning for gnr/bnr 2/96.

Gnr/bnr 2/106 og 2/252 vil oppleve at de får en noe økt trafikkmengde forbi seg, sammenlignet med dagens situasjon med 1 bolighus (ÅDT=5). Det er ikke foretatt mange studier av trafikk til og fra naust, men TØI ga ut en rapport 1547/2017 Bruk av fritidsbåt i Norge. Rapporten sier at båtseiere bruker fritidsbåten sin rundt 47 dager i sesongen. 12,5 av disse dagene ligger til juli, og 8 – 9 dager i juni og august, som viser når hovedtyngden av båtbruken er. De fleste turene er dagsturer, som gjør at en må påregne at båtseieren kommer og drar i løpet av samme dag. En båt plass genererer dermed 94 bilturer i løpet av et år. Dette gir en ÅDT på ca. 0,25 per båt plass. For alle 14 plassene i planforslaget, gir det en ÅDT beregnet til 3,6. Da dette ikke engang utgjør ÅDT beregnet for en bolig, kan ikke kommunalsjef teknisk si at dette vil være unødig forstyrrende for naboene.



Figur 6: Oversikt over gards- og bruksnummer i teksten.

Etter at forelagte planforslag ble sendt inn til kommunen for behandling, er det blitt argumentert med fra naboer, at forslagstiller «slipper lett unna» med å slippe å betale for opparbeiding av regulert vei i plan 214. Selv om grunneier har gått tilbake på å nekte å opparbeide denne veien som den er regulert, har kommunalsjef teknisk latt forslagstiller legge frem dette trasévalget. Kommunen forholder seg til det planforslaget som blir lagt frem, og vurderer de konkrete konsekvensene av hvert enkelt planforslag.

Forholdsmessig utgjør 14 båt plasser en liten andel av trafikken som vil være aktuell på adkomstveien i gjeldende plan. Det er 4 store tomter som ligger ubebygd i plan 214 som skal ha adkomst via veien i gjeldende plan. Dette utgjør 20 ÅDT mot båt plassenes 3,6, og det forutsetter at det bare bygges 1 boenhet per ubebygde tomt. De er allikevel store nok til at de kan deles eller bebygges med flermannsboliger. Om forelagte planforslag deltar i opparbeidingen av vei i gjeldende plan 214, har dermed lite å si, siden deres forholdsmessige andel vil være svært liten. Forslagstiller må utbedre veien i forelagte planforslag, så de må delta i opparbeidelsen av infrastruktur.

Folkehelse

Etablering av brygge og gangvei ned til naustene, kan bidra til å forbedre tilkomsten til sjøen. På sikt kan området bli del av en turrute langs sjøen, mellom Sævikvegen i nord og Urvegen i sør.



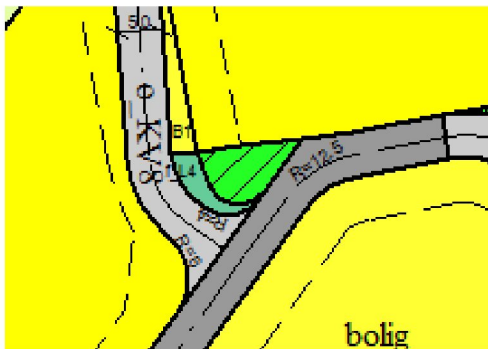
Figur 7: Hvordan en mulig turrute kan se ut mellom Sævikvegen og Urvegen

Å få folk til å bruke området som del av en daglig, eller semi – daglig, turrute kan hjelpe med forebygging av kriminalitet i naustområdene. Det er mindre fare for kriminell aktivitet der det er større sjanse for å bli sett av forbipasserende.

Barn og unge

Planforslaget legger ikke opp til utbygging som krever spesielle tilrettelagte areal for barn og unge.

I gjeldende plan er det en regulert lekeplass på ca. 80 kvm som tas ut i forelagte planforslag. Kommunalsjef teknisk godtar dette i og med at den uansett er for liten til å ha verdi som lekeareal. Nærlekeplasser skal være minimum 150 kvm. for å oppnå en ønsket kvalitet, og ligger i tillegg i et kryss. Det er tatt ut boligareal i kommuneplanen, som har redusert behovet for lekeplassareal i området. All større utbygging i området vil kreve ny reguleringsplan, og da må det uansett reguleres nye areal til lekeplass i henhold til dagens krav.



Figur 8: Lekeplass som tas ut i forslag til reguleringsplan. Den ligger i krysset mellom KV1 og KV2 i forelagte forslag. Utsnitt er tatt fra gjeldende plan.

Universell utforming

Universell utforming skal utføres i henhold til teknisk forskrift.

Naturmangfold

Naturforhold (ref. naturmangfoldloven kapittel II, §§ 8-12)

Krav til kunnskapsgrunnlaget skal stå i forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. Risikoen for skade vil være avgjørende om det vil være nødvendig med ytterligere undersøkelse. Det er ingen registreringer i Naturbasen om vernede områder og arter ifølge søk. Planområdet består stort sett av areal som allerede er opparbeidet og bebygget. Potensialet for funn av særegne arter er liten og derfor er også risikoen liten for at planforslaget vil føre skade på naturmangfoldet. Utfra risikoen for skade regner en at eksisterende kunnskap er tilstrekkelig for å dekke krav til kunnskapsgrunnlaget.

For å hindre at fremmede arter sprer seg ut i kulturlandskapet er det ikke tillatt med planting av fremmed skadelige arter i hager eller fellesområder innenfor planområdet.

Det vises til *Handlingsplan mot fremmede skadelige arter i Rogaland*, hvor følgende arter er listet opp. Dersom det tilføres jordmasser må det være sikret at massene ikke inneholder frø eller jordstengelbiter som kan føre til spredning av uønskede arter.

Landbruk

Planområdet er ikke i bruk til landbruk, og har ikke full- eller overflatedyrket jord.

Kulturminner, kulturmiljø

Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner i området. Det er ikke registrert nyere tids kulturminner eller SEFRAK registrerte bygg i, eller i nærheten til, planområdet.

Teknisk infrastruktur

Overvannshåndtering

Atkomstveier planlegges med åpne veigrøfter. Overvann ledes til terreng med avrenning til sjø. På selve naustområdet må bebyggelsen tilpasses slik at den får åpen flomvei til sjø.

Vann og avløp

Vannforsyning er planlagt via eksisterende privat vannledning i sjø, like utenfor planområdet. Dimensjon er Ø 40 – 50 mm.

Naustene skal ha felles kloakkpumpestasjon. Pumpeledningen er planlagt tilknyttet eksisterende privat Ø 63 mm pumpeledning, som ligger i sjø rett utenfor planområdet. Spillvannet pumpes deretter til kommunal kloakkpumpestasjon PA 270. Plassering av den private pumpestasjonen skjer i utarbeidelsen av en teknisk plan.

Slokkevann

Det er ikke planlagt kjørbare atkomst til naustene, og det er ikke planlagt bebyggelse for varig opphold. Det er derfor heller ikke lagt opp til brannvannsforsyning med brannkum inne på området. Eventuell brannvannsforsyning må skje via slangeutlegg fra brannkum 65766 i Sævikevegen, nord for planområdet. Lengde på slangeutlegg blir ca. 150 – 200 meter.

Trafikk

Sikkerhet

Kryss mot Salvøyvegen skal opparbeides i henhold til gjeldende krav.

Veien videre, som reguleres i forelagte planforslag som f_KV1, skal opparbeides i minimum 3,5 meters bredde. Bredden er et minimumskrav for fremkommelighet for brannbil og renovasjonsbil.

Det er vedlagt veiprofil for KV1 i planforslaget. Veiprofilen viser at det er en delstrekning på ca. 20 meter som er brattere enn anbefalingen på 1:8 i *Tilrettelegging for rednings- og slokkeinnstanser fra Haugaland brann og redning iks*. Det fremkommer ikke i anbefalingen om det gjelder for gjennomsnittet for en hel strekning, eller om alle deler av strekningen må være innenfor anbefalt stigning. Planforslaget er innenfor anbefalingen hvis det er gjennomsnittet av strekningen som er gjeldende. Haugaland brann og redning har ikke gitt uttale til planoppstart. Kommunalsjef teknisk regner med at en oppklaring på dette punktet vil komme i høringsperioden.

Gange, sykkel

Turvegene i området er planlagt til gange, og med fri ferdsel. Det vil ikke være tillatt å sette opp sperrer.

Parkering

Karmøy kommune stiller krav om 0,5 parkeringsplasser per naust. Det må etableres 4 parkeringsplasser på arealet avsatt til formålet.

Støyhåndtering

Det er ikke tiltak i planforslaget som krever tiltak mot støy.

Grunnforhold

Skrent i bakkant av naustene skal undersøkes og, ved behov, sikres mot steinsprang og lignende.

Det hevdes i en merknad at det er skråning langs KV1 som sklir ut. Dette er ikke dokumentert av merknadsgiver, og forslagstiller hevder dette ikke stemmer. Dersom dette kan dokumenteres, må det stilles krav til sikring av skråningen i forbindelse med utbedring av veien.

Annet

Det er et krav i byggesak på eiendom gnr/bnr 2/106 at kryss fra Salvøyvegen inn til eiendommen skal opparbeides. Det samme kravet vil være gjeldende for plan 2134. For kommunen er det likegyldig hvilken av partene som opparbeider krysset, om de går sammen om det eller hvordan de velger å løse dette. Krysset skal opparbeides; hvordan de løser det seg imellom er en privat sak mellom eier av gnr/bnr 2/106 og forslagstillerne til forelagte planforslag. Begge parter er avhengige av opparbeidelsen for sitt tiltak.

Flere av merknadene som er kommet inn til planforslaget har nevnt veirett. Kommunalsjef teknisk vil gjøre det klart at veiretter er privatrettslige forhold, som ikke nødvendigvis legger føringer for hvor en vei planlegges i en detaljreguleringsplan. Likeledes, en regulert vei gir ikke nødvendigvis en rettighet til å få opparbeide den. Tillatelse til å gjøre tiltaket må innhentes fra grunneier, som kan si nei der det ikke foreligger private avtaler som sier noe annet.

Forhold som innebærer hvem har sagt hva eller gjort hva, hvem som tjener økonomisk på hvilke løsninger som velges osv. er ikke kommunens anliggende. Kommunen skal kun vurdere planforslaget som legges frem, de konsekvensene dette har for samfunnet (ikke enkeltpersoners økonomi eller lignende) og om dette tilfredsstiller de krav kommunen stiller til det planlagte tiltaket. Kommunen har forståelse for at det er private uenigheter mellom partene involvert i saken, men disse skal holdes utenfor kommunens vurderinger.

Samlet vurdering

Det fremlagte planforslaget har noen svakheter som kommunalsjef teknisk mener bør adresseres før det kan godkjennes.

Størrelsen på naustene er i strid med kommuneplanen, som forklart i saksfremlegget. Dersom kommunen ønsker å endre på tillatt nauststørrelse, kan dette gjøres i rulleringen av kommuneplanen. Å gjøre det i individuelle saker gir ikke den forutsigbarheten kommunens innbyggere har krav på. Kommunalsjef teknisk foreslår at størrelsen planbestemmelsene åpner for, endres i henhold til kommuneplanens bestemmelse, før planforslaget legges ut til offentlig ettersyn. Kommunalsjef teknisk foreslår at det åpnes for at det i stedet kan anlegges 7 naustboder på 10 kvm hver, separat fra naustene.

Det er noe usikkerhet knyttet til om stigningen på atkomstvei - KV1, og om den oppfyller anbefalingen for brannbiler. Veien må være fremkommelig for brannbiler, da den vil være eneste regulerte atkomst til boligeiendom 2/96, hvis planforslaget godkjennes. Planforslaget vil oversendes Haugaland brann og redning IKS i høringsperioden, og dette kan oppklares da.

Det er også usikkerhet knyttet til gjennomføringen av planforslaget. Mer konkret er det knyttet til utbedring av KV1, fra gangvei til atkomstvei. Utbedringen vil være avhengig av at grunneiere sier seg enig i tiltakene. Dette vil også gjelde for utbedring av krysset mot fylkesvegen. Slik det fremkommer av innsendte merknader fra naboer, er det ikke sannsynlig at dette vil skje. Dersom

de private ikke kommer til en minnelig løsning, kan det bli en sak hvor forslagstiller må få samtykke fra kommunestyret til å foreta ekspropriasjon, jmf. Plan- og bygningsloven § 16 – 4. Hovedutvalg teknisk og miljø må vurdere om det er politisk vilje til å gi samtykke til ekspropriasjon i en slik sak, i og med at slik saken står nå, er det et aktuelt utfall av en eventuell godkjenning senere i planprosessen. Dette er ellers et punkt kommunalsjef teknisk ikke legger for mye vekt på, ettersom det ikke er en faglig vurdering.

Planforslaget følger ellers opp kommuneplanens hovedrammer.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

På bakgrunn av det som er sagt over, vil kommunalsjef teknisk derfor anbefale at hovedutvalg teknisk og miljø ved 1.gangsbehandling vedtar endringer i planforslaget i henhold til kommunalsjef teknisk sin vurdering, og at forslag til reguleringsplan, datert 15.03.22, deretter legges ut til offentlig ettersyn.

Aktuelle lover, forskrifter, avtaler m.m.

Plan- og bygningsloven

TEK17

Planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

Naturmangfoldsloven §§8 – 12

Kommuneplanens arealdel med bestemmelser, 2014 - 2023

Vedlegg:

Arealplankart

Planbestemmelser

Planbeskrivelse

Risiko-og-sarbarhetsvurdering

Situasjonsplan

Sjøområde

Avgrensing

Oppriss fra sjøen

3D Illustrasjon

Terrengsnitt veiprofil

Utforming kryss mot Salvøyvegen

VA-plan Skuteberg naust

Planskisse VA-anlegg

Stormflo og bølgepåvirkning Skuteberg

Fareområde 2.32 m

Merknadsvurdering

Uttalelse fra Rogaland fylkeskommune

Uttalelse fra Statsforvalteren i Rogaland

Uttalelse fra Statens vegvesen

Uttalelse fra Fiskeridirektoratet

Uttalelse fra Kystverket

Merknad fra Brit Synnøve Solsvik

Merknader fra Audny Bachmann

Merknader fra Aud Judith Tønnessen og Einar Tveit

Merknad fra John Arve Gunvaldsen

Tilleggsmerknad fra John Arve Gunvaldsen 20.07.21

Merknad fra Kristian Steinnes og Ann Heidi Hausbak

Merknad fra Fiskarlaget