

SAMMENDRAG AV UTTALELSER, SAMT VURDERING

PLAN 2120 Skuteberg Naust – 2/177 mfl.

(nytt plannummer etter varsel om planarbeid – plan 2134)

Alle uttalelsene er i sin helhet vedlagt. Sammendraget gjengir hovedinnholdet fra uttalelsene, samt forslagstillers og administrasjonenes vurderinger.

VED PLANOPPSTART, OFFENTLIG INSTANSER:

1. Rogaland fylkeskommune – Regionalplanavdelingen mottatt 25.06.21

Oppsummeringspunkter.

- Sikre allmennheten adgang til strandsonen.
Vurdering om det bør sikres parkeringsplass til allmennheten
Offentlig tilgang på turveg ned til sjøen.
- Kaianlegg i tråd med kommuneplanens områder for bygge formål.
- Størrelse på naust i tråd med kommuneplan.
- Fylkesrådmannen har ingen merknader til varsel om oppstart når det gjelder automatisk freda kulturminner.

Forslagstillers kommentar:

Det er i bestemmelser ivare tatt fri ferdsel langs T3, og bruk av turveg for allmennheten. Det er ønskelig å regulere for utriggere for småbåter langs med kai. Området er i kommuneplanen satt av til småbåthavn og er dermed i henhold til overordnede planer. Størrelse og utforming er i tråd med kommuneplanen.

Administrasjonens kommentar:

Størrelsen foreslått på naustene i planforslaget er ikke i tråd med kommuneplanens bestemmelser om 30 kvm og 5 meter mønehøyde. Kommunalsjef teknisk foreslår å endre dette før saken legges ut til offentlig ettersyn.

2. Statsforvalteren i Rogaland, mottatt 14.07.21

Oppsummeringspunkter.

- Videreføre tursti i gjeldende plan til ny plan med allmenn tilgang.
- Bortregulering av liten lekeplass.
- Forurensing i sjø
- Vurdering etter prinsippene i naturmangfoldloven
- Planens konsekvens for ålegras i sjø.
- Stormflo

Forslagstillers kommentar:

Kommuneplanens bestemmelser for naust er lagt til grunn for planens bestemmelser. Tursti i gjeldende reguleringsplan vil videreføres i ny plan og føres helt ned til turveg/kai T3 foran naustbebyggelse.

Lekeplass sør for 2/96 er omtalt i oppstartsmøte. Det ble her konkludert med at felles lekeplass øst for 2/96 på 0,7 daa er beliggenhetsmessig og størrelsesmessig tilstrekkelig for området. Lekeplass sør for 2/96 med beliggenhet i et kryss vil ikke gi kvaliteter som ønsket for en lekeplass og vil derfor bortreguleres. I ny plan er det lagt inn en forbindelse/turveg T2 fra kryss over til lekeplass på 0,7 daa. Denne er tenkt som en sti og tillates opparbeidet med grusdekke. Areal for lekeplass sør for 2/96 vil omreguleres til annen veggrunn grønt hvor del av arealet vil være hage til eiendom 2/96. Resterende del kan være gressarmerings stein eller tilsvarende som, ved behov, gir mulighet for renovasjonsbil/brannbil å kjøre innpå/stå oppstilt.

Overdekking av sjøbunn kan medføre habitatendringer. Det vil i denne plan legges opp til utriggere for 14 plasser. En utrigger er vanligvis ca. 60 cm bred. Det vil si at hele området som er regulert til småbåthavn bare delvis blir dekket. Utriggere vil ligge og flyte på sjøen, med feste i kai uten forankring i sjøbunn. Det er ikke nødvendig med mudring i området. Det er i bestemmelsene satt at vedlikehold av småbåter i småbåthavn må foregå på tilrettelagte områder hvor det er fast dekke og oppsamlingsanordning for spylevann. I tillegg at særlig støyende arbeider skal foregå i høst/vinterhalvåret når livet i sjøen er mest i ro.

I forbindelse med pågående utbygging av Fryseriet i Åkrehamn, Gnr./bnr. 15/950 og etablering av småbåthavn for dette prosjektet, er det mottatt en tilbakemelding fra Karmøy Kommune, ved naturforvalter, om at det er påvist skjellsand i store deler av området Åkrehamn-Vea. Tilbakemelding sa også at flytebrygger ikke vil fjerne skjellsanden. For området på Vea så det allerede opparbeidet med nautsteinsmur mot sjøen. Utover på denne vil det etableres nedsenket kai som ikke vil ha forankring i sjøen. Utriggere til kaien vil festes i kai og heller ikke ha forankring i sjøen, og dermed ikke berøre sjøbunnen i det hele tatt. På bakgrunn av løsning for området og søk i Miljødirektoratet sin naturbase, som ikke viser registrering av ålegras, kan vi ikke se at det skal være nødvendig med ytterligere vurdering av emnet.

Vedr. stormflo viser vi til vedlagt vurdering utført av Cowi AS.

Administrasjonens kommentar:

Ingen ytterligere kommentarer.

3. Statens Vegvesen mottatt 29.06.21

Oppsummeringspunkter.

- Statens vegvesen har ikke merknader til oppstart av detaljregulering. De vil eventuelt komme med innspill når planforslag blir lagt ut til offentlig ettersyn.

Forslagstillers kommentar:

Ingen motsvar.

Administrasjonens kommentar:

Ingen kommentar.

4. Fiskeridirektoratet mottatt 27.07.21

Oppsummeringspunkter.

- Registrering av skjellsand og minimale inngrep som arealbeslag, sprenging, mudring, utslipp og utfylling i sjø.
- Støy ovenfor livet i sjøen.

Forslagstillers kommentar:

Etablering av kaier og overdekking av sjøbunn kan medføre habitatendringer. Betong kaier vil ha svært homogen overflate og favoriserer visse arter. Slike konstruksjoner vil mangle mikrohabitatene som gir skjul for predatorer og ly for stressende miljøforhold sammenlignet med naturlige harde overflater. Alternativ til betong kai vil eks. kai murt med stein ha en mer heterogen og naturlignende overflate. Her er det allerede opparbeidet kai på området med naturstein.



Det vil her etableres utriggere for 14 plasser. En utrigger er vanligvis ca. 60 cm bred Det vil si at hele området som er regulert til småbåthavn bare blir delvis dekket. Det er ikke nødvendig med mudring i området.

I forbindelse med pågående utbygging av Fryseriet i Åkrehamn, Gnr./bnr. 15/950, og etablering av småbåthavn der er det mottatt en tilbakemelding fra Karmøy Kommune, ved naturforvalter, om at det er påvist skjellsand i store deler av området Åkrehamn-Vea, men at flytebrygger ikke vil fjerne skjellsanden. For området på Vea så er det allerede opparbeidet med nautsteinsmur mot sjøen. Utover på denne vil det etableres nedsenket kai som ikke vil ha forankring i sjøen. Utriggere til kaien vil festes i kai og heller ikke ha forankring i sjøen.

Det er i bestemmelsene satt at vedlikehold av småbåter i småbåthavn må foregå på tilrettelagte områder hvor det er fast dekke og oppsamlingsanordning for spylevann. I tillegg at særlig støyende arbeider skal foregå i høst/vinterhalvåret når livet i sjøen er mest i ro.

Med grunnlag i ovenstående vil planen minimalt berøre marint miljø.

Administrasjonens kommentar:

Ingen ytterlegare kommentarer.

5. Kystverket mottatt 02.07.21

Oppsummeringspunkter.

- Hensyn til sjøvertsferdsel og konflikt med fremkommelighet i farvannet.
- Planbestemmelser må vise at tiltak som faller inn under havne og farvannslovens bestemmelser skal godkjennes av havnemyndighet.

Forslagstillers kommentar:

Planlagt småbåthavn vil ikke komme i konflikt med fremkommelighet i farvannet. Det er i bestemmelsene tatt med at tiltak som faller inn under havne og farvannslovens bestemmelser skal godkjennes av havnemyndighetene.

Administrasjonens kommentar:

Ingen ytterligere kommentarer.

VED PLANOPPSTART: PRIVATE MERKNADER OG ORGANISASJONER:

1. Merknad nr. 1, mottatt 14.06.21. Fra Britt Synnøve Solsvik

Oppsummeringspunkter.

- Vil ikke gi tillatelse til mer trafikk.
- Veien må gå der den er regulert i dag.
- Vil ikke gi fra seg veirett over sin eiendom 2/189

Forslagstillers kommentar:

Byggearbeider er i gang for nytt tiltak på eiendommen 2/106. Ref. rammetillatelse med saksnr. 19/4891-11:

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1. Ansvarsrettsøknader som dekker PRO/UTF og uavhengigkontroll av hele tiltaket.
2. Gjennomføringsplan for prosjektering og utførelse må innsendes.
3. Det skal foreligge godkjent teknisk plan for teknisk anlegg som skal opparbeides
4. Tinglyst rettighet til å ha VA-ledninger over eiendommen gnr./bnr. 2/252.

Vedtak om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1. Dokumentasjon fra uavhengig kontroll skal være innsendt
2. Dokumentasjon av avfallshåndtering skal innsendes
3. Godkjent ferdigmelding rør skal foreligge
4. Ny avkjørsel skal være opparbeidet, og gammel avkjørsel skal være permanent stengt.
5. Veikravet i pbl. § 18-1 skal være oppfylt, og opparbeidet etter kommunal norm.
6. Offentlig veg forutsettes fradelt og overskjøtet vederlagsfritt til Karmøy kommune.

Som punkt 6 viser så skal veikrysset fradeles og over skjøtes til Karmøy Kommune. Vi kan ikke se at det kan nektes allmenn ferdsel over en kommunal vei som er overskjøtet til kommunen.

Administrasjonens kommentar:

Kommunalsjef teknisk viser til sine vurderinger i saksfremlegget.

2. Merknad nr. 2, mottatt 28.07.21. Fra Audny Bachmann

Oppsummeringspunkter.

- Ikke endre trase for veg i forhold til gjeldende regulering.
- Veibredde på 3,5 meter og utrasing av jordmasser.
- Foringelse/ødeleggelse av eiendommer ved gjennomføring av ny plan.
- Trafikksikkerhet og økning av trafikk.
- Stigning på eksisterende vei.
- Befaring av eiendom av fagfolk.
- Arealer for vei ved ekspropriasjon.

Forslagstillers kommentar:

I 2020 var det 10 stk. av sameiet som ville fremme et planforslag med fritidsboliger på eiendommen 2/177. Denne prosessen ble stoppet da Audny Bachmann ikke ville gi fra seg areal for etablering av regulert vei. Det endte med at de eierne som kun var interessert i fritidsbolig solgte seg ut av sameiet. Resterende 7 stk. eiere prøvde å finne en annen løsning for å kunne bruke arealet ved sjøen, og bestemte seg for å fremme forslag for naustbebyggelse. Naustbebyggelse har ikke samme krav til vei, og det vil kunne gå an å bruke eksisterende vei frem til eiendom 2/96 så lenge denne har en bredde på 3,5 meter ifht. adkomst for brannbil og renovasjonsbil. Det var enighet med Bachmann og Gunvaldsen (eiendom 2/106) om bruk av denne veien på dette tidspunktet.

I ettertid har de endret mening, og vil tilbake til bruk av vei i gjeldende plan.

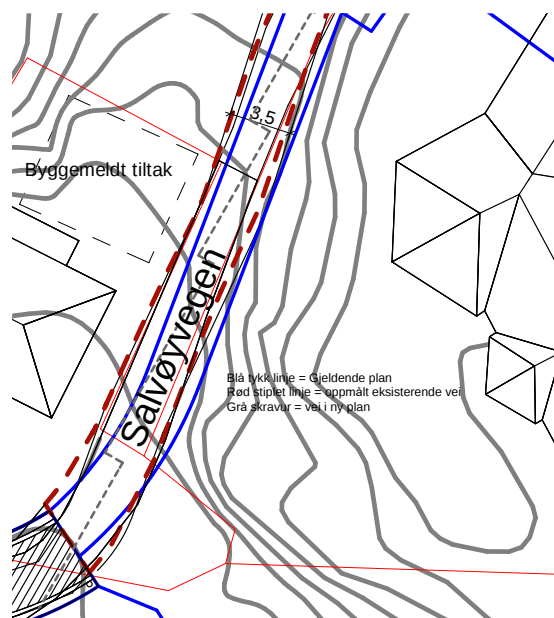
Det å planlegge helhetlig og fremtidsrettet er viktig, men vi kan ikke stoppe utviklingen fordi noen **kanskje** vil realisere sin eiendom om 10 eller 15 år. Man kan da stille spørsmålet om eiere av 2/177 skal vente tilsvarende år før de kan ta i bruk sin eiendom?

Bachmanns påstand om at det raser ut jordmasser i kjørebanelen kan ikke bekreftes av tiltakshavere. Vegen skal ikke betjene annen bebyggelse enn Gnr/Bnr 2/177 og 2/96. For fremtidig bebyggelse må det omreguleres.

Skal gjeldende regulert vei gjelde for fremtidig realisering av eiendommer må denne utvides med 1 meter da den ikke er i henhold til kommunal norm. Det vil være ganske mye mer areal som må gå til vei fra eiendom 2/252 enn det som kreves ifht. ønsket adkomstvei. Så det stemmer ikke at ønsket plan forringer eiendommene som er berørt mer nå enn før. Heller stikk motsatt.

Det er kun trafikk til felles parkering for naust som kommer i tillegg til eksisterende situasjon. Dette er bebyggelse som ikke har varig opphold og som er sesongbasert. Økt trafikk er minimal. Veien skal kun betjene 2/96 og felles parkeringsplass for naust. Ikke for tomt 2/189 som nevnt i merknad. Skal det realiseres bebyggelse og eiendommer i forhold til gjeldende plan må det omreguleres i forholdt til adkomstvei.

En utvidelse av veien til 3,5 meter på østsiden mot 2/252 er minimal. Det er snakk om 40 cm i forhold til eksisterende vei og vil ikke forårsake fare for ras på noen måte. Se skisse nedenfor.



Det foreligger ingen dokumentasjon for at fag folk mener veien ikke bør gå her.

Det henvises også til samlet svar på merknader fra forslagstiller hvor punkter i merknad er kommentert.

Administrasjonens kommentar:

Kommunalsjef teknisk viser til sine vurderinger i saksfremlegget.

3. Merknad nr. 3, mottatt 22.07.21. Fra Aud Judith Tønnesen

Oppsummeringspunkter.

- La veien gå som i gjeldende regulering.
- Bredder på vei, trafikksikkerhet og inngrep i naturhagen til 2/252.

Oppsummering lagt til av kommunalsjef teknisk:

Tønnesen bemerker at forslagstiller ikke har veirett der det foreslås å legge adkomstveg KV1.

Forslagstillers kommentar:

Den vei som blir regulert i ny plan skal kun betjene adkomst til felles parkeringsplass og til eiendom 2/96. Det er usikkert på hva som vil skje i fremtiden med hensyn til realisering av eiendommer og eventuelle boligbygging i området rundt. Det kan vanskelig kalles et stort inngrep i naturhage med en minimal utvidelse av veien mot 2/252.

Administrasjonens kommentar:

Det blir langt mindre inngripen på eiendom gnr/bnr 2/252 med forelagte planforslag enn dersom traseen i gjeldende plan 214 Skuteberg gjennomføres.

Veiretter er privatrettslige forhold. Veier kan reguleres etter plan- og bygningsloven uavhengig av de privatrettslige avtalene. En reguleringsplan fastsetter bare arealbruken, ikke retten til å opparbeide arealet. Forslagstiller trenger fortsatt grunneiers tillatelse til å gjøre inngripen på hans/hennes eiendom, noe de ikke automatisk har rett til dersom de ikke har en veirett. En reguleringsplan gir mulighet for ekspropriasjon i 10 år etter godkjenning i kommunestyret, men dette trenger eget vedtak i kommunestyret og er en egen saksgang.

4. Merknad nr. 4, mottatt 22.06.21 og 20.07.21. Fra John Arve Gunvaldsen

Oppsummeringspunkter.

- La veien gå som i gjeldende regulering. For smal vegbredde.
- Trafikksikkerhet

Oppsummering lagt til av kommunalsjef teknisk:

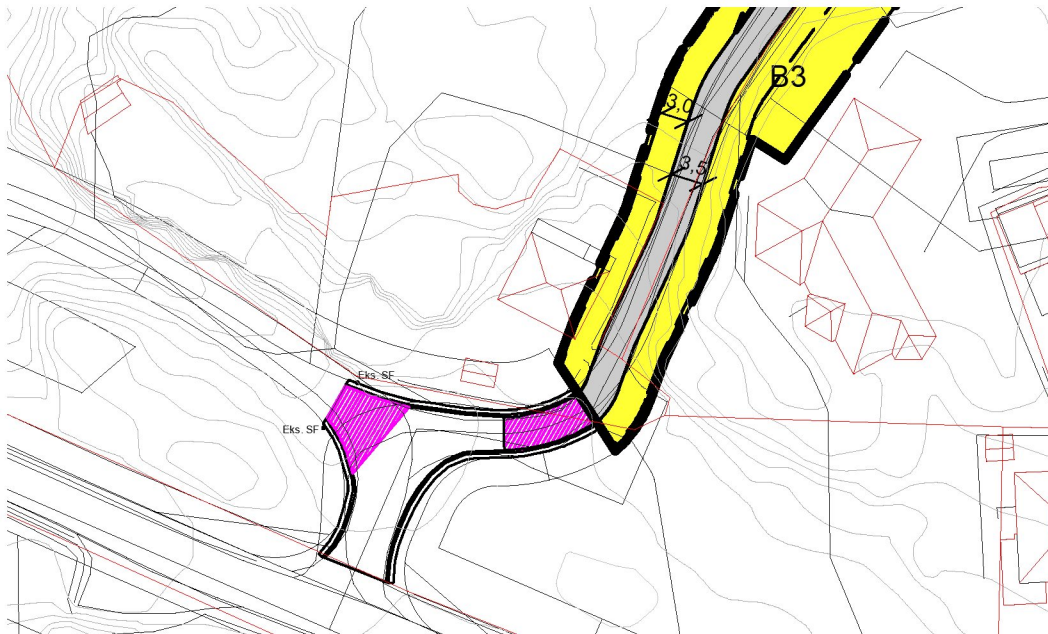
Gunvaldsen fremmer at planlagt veg blir for smal og for bratt. Han er også bekymret for trafikkøkningen utenfor sin bolig.

Gunvaldsen har opplyst om at enkelte eiere av sjøeiendommen gnr/bnr 2/177 har trodd de har vegrett via sykkel- og gangvegen. Han opplyser at vegretten går østover langs nordre skiftelinje på gnr/bnr 2/252. Gunvaldsen mener noen av forslagstillerne prøver å flytte trafikken fra området de selv har boliger til veg som går forbi hans hus.

Forslagstillers kommentar:

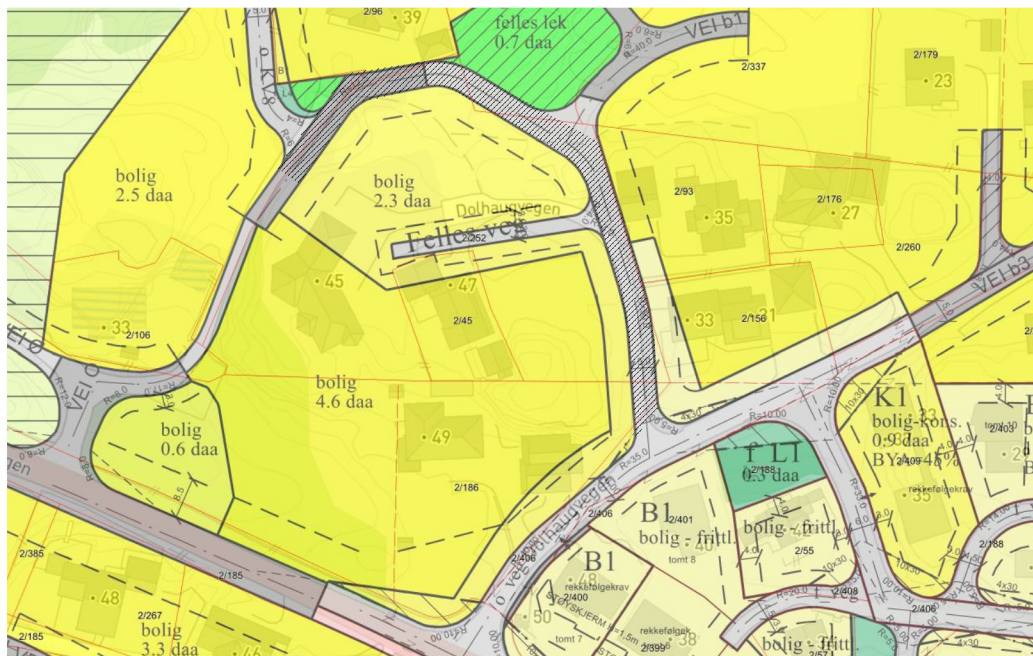
En **bredde på 3,5** meter vil være tilstrekkelig for den trafikk som følger med parkering for 7 naust. Naust har ikke opphold, og bruk er sesong basert. Se også kapittel 5.3 i planbeskrivelse for adkomstvei.

Ny privat kjørevei i ny plan **berører eiendom 2/106** minimalt i forhold til eksisterende situasjon. Fra der hvor han selv har ansvar for å opparbeide kryss som skal overskjøtes til kommunen er det et stykke på 5-6 meter som går innpå denne eiendom. Men det gjør den også i dag. Ny regulert vei er koblet sammen med krysset som skal opparbeides for å få til en jevn overgang her. I realiteten vil det ikke være noe endring for 2/106 med hensyn til hvorvidt veien går inn på hans eiendom. Etter disse 5-6 meterne går veien over på eiendom 2/49. Se skisse nedenfor.



Det er allerede trafikk forbi eiendommen i dag som går til frem til 2/96. Vi kan ikke se at den trafikkøkning som vil gå til felles parkeringsplass vil ha så stor negativ virkning på trafiksikkerheten som nevnes i merknad. Intensjonen er å beholde veien slik den er i dag og utvide på noen få plasser slik at det er min 3,5 meter hele veien.

I gjeldende plan er det lagt opp til at vei på nordsiden av 2/252 skal være offentlig vei. Pga. av at gjeldende plan ikke er i henhold til gjeldende veinorm er kravet til regulert vei endret fra 5 til 6 meter. Det vil si at veien helt fra krysset Dolhaugvegen til o_KV8 måtte utvides og etableres. Se skravur på skisse neste side. Dette vil være urimelig å kreve, kostnadmessig, ifht. å få adkomst til felles parkeringsplass for naust. Den vei som blir regulert i ny plan skal kun betjene adkomst til felles parkeringsplass og til eiendom 2/96. Det er usikkert på hva som vil skje i fremtiden med hensyn til realisering av eiendommer og eventuelle boligbygging i området rundt.



Administrasjonens kommentar:

Kommunalsjef teknisk gjør oppmerksom på at selv om eier av gnr/bnr 2/106 har fått krav om å opparbeide kryss mot Salvøyvegen, betyr ikke det at fremlagte planforslag ikke har samme krav. Kommunen bryr seg ikke om hvem som opparbeider krysset, bare at det skal opparbeides i forbindelse med begge sakene.

Kommunalsjef teknisk har ellers vurdert trafiksikkerhet i saksfremlegget under Trafikk – Sikkerhet samt vurderinger under Bosetting.

5. Merknad nr. 5, mottatt 15.10.21. Fra Kristian Steinnes og Ann Heidi Haisbak.

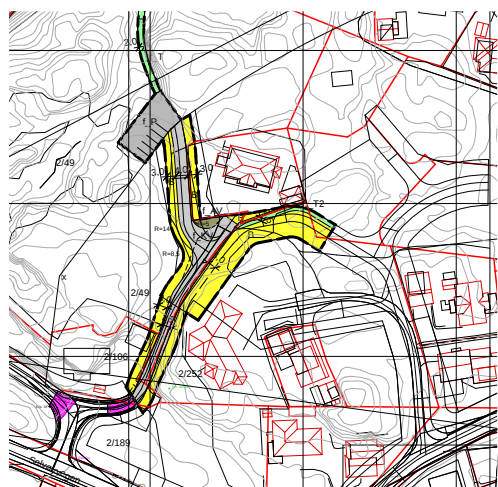
Oppsummeringspunkter.

- La veien gå som i gjeldende regulering.
- Redd for at det kan være en økonomisk ulempe med ny trase for vei.

Forslagstillers kommentar:

Etter 10 år er det ikke hjemmel til å bygge vei og ekspropriere i henhold til gjeldende plan. Vei i gjeldende plan er ikke i henhold til gjeldene veinorm og må økes i veibredde til 6 meter.

Det er ingen garanti for at det ikke kommer inn nye krav når en plan blir gammel nok, og en realisering av eventuelt boligtomter må derfor kunne påberegne seg kostnader ifht. dette. Vi kan ikke se at det vil bli færre tomter som må dele kostnader med etablering av vei i gjeldende plan. Adkomstvei merket som VEI b1 på gjeldende plan (som vil være vei frem til eiendom 2/336 , 2/41 og 2/337) vil ikke bort reguleres i nytt planforslag.



Figur 1: Planforslag



Figur 2: Gjeldende plan

Administrasjonens kommentar:

Steinnes har tatt kontakt over telefon for å klargjøre at veien de mener i sin merknad er den offentlige veien med navn o_veg i plan 214 Skuteberg i dagens trase frem til gnr/bnr 2/49 fra krysset med fv. 4834 Salvøyvegen.

Kommunalsjef teknisk viser til sin gjennomgang av trasevalget under Bosetting i saksfremlegget.

6. Merknad nr. 6, mottatt 30.07.21 fra Fiskarlaget

Oppsummeringspunkter.

- Fiskarlaget peker på fiskerinæringen er avhengig av å ta vare på viktige eksisterende fiske-, gyte- og oppvekstområde.
- Fiskarlaget Vest har ikke merknader til planen under forutsetning at tiltak ikke vil ha negativ innvirkning på det marine liv.

Forslagstillers kommentar:

Planområdet er allerede opparbeidet med nautsteinsmur mot sjøen. Utover på denne vil det etableres nedsenket kai som ikke vil ha forankring i sjøen. Utriggere til kaien vil festes i kai og heller ikke ha forankring i sjøen. Det er ikke nødvendig med mudring i området.

Overdekking av sjøbunn kan medføre habitatendringer. Det vil her kun etableres utriggere for 14 plasser. En uttrigger er vanligvis ca. 60 cm bred. Det vil si at hele området som er regulert til småbåthavn bare blir delvis dekket.

Det er i bestemmelsene satt at vedlikehold av småbåter i småbåthavn må foregå på tilrettelagte områder hvor det er fast dekke og oppsamlingsanordning for spylevann. I tillegg at særlig støyende arbeider skal foregå i høst/vinterhalvåret når livet i sjøen er mest i ro.

Med grunnlag i ovenstående vil det bli minimal innvirkning på marint liv.

Administrasjonens kommentar:

Ingen ytterligere kommentarer.