

Karmøy kommune
Byggesak

Deres ref.:
22/2536

Vår ref.:
52202146 /Følg brev til søknad om rammetillatelse

Dato:
2022-06-23

► Følg brev til søknad om rammetillatelse – fornyelse av torget i Skudeneshavn

Byggeplass:	Torget 5, 4280 Skudeneshavn Gnr.57 bnr. 133 m.fl.		
Tiltak:	Fornyelse av torget i Skudeneshavn		
Tiltakshaver:	Karmøy kommune	Adresse:	Postboks 167, 4291 Kopervik
Ansv. søker:	Norconsult AS	Adresse:	Postboks 626, 1303 SANDVIKA

På vegne av Karmøy kommune søkes det herved om rammetillatelse til fornyelse av torget i Skudeneshavn.

Tiltakets omfang

Karmøy kommune vil fornye dagens torg i Skudeneshavn. Torget vil tilrettelegges som friareal med tilgang til sjøen for kommunens innbyggere og besøkende. Oppgraderingen dreier seg dels om å forsterke de kvaliteter torget allerede har i dag, i form av åpenheten og den sjønære beliggenheten, dels om å rydde opp i den trafikale situasjonen. Dagens parkeringsplasser fjernes og kjørevei vil bli forbeholdt utrykningskjøretøy og varelevering. Samtidig skal torget tilføres nytt innhold og nye kvaliteter for å oppleves som en inviterende og attraktiv møteplass i Skudeneshavn.

Det søkes om rammetillatelse for følgende tiltak:

- Ny kaifront med nedtrapping til sjø
- Utskifting av overflate inkl øvre lag av masse. (Eksisterende overflate består av belegningsstein av betong og asfalterte arealer.)
- Etablering og tilpasning av overvannshåndtering
- Etablering av arealer til lek og rekreasjon; lekeskulptur, sittebenker, beplantning mm iht landskapsplanen

Det vises for øvrig til vedlagte tegninger, se vedlegg E-01 – E-10.

Forhåndskonferanse

Det er avholdt forhåndskonferanse den 30.03.2022. Referat datert 31.03.2022 følger vedlagt – vedlegg Q-02. Forholdene tatt opp i forhåndskonferansen er belyst i dette følgebrevet.

Forholdet til plangrunnlaget

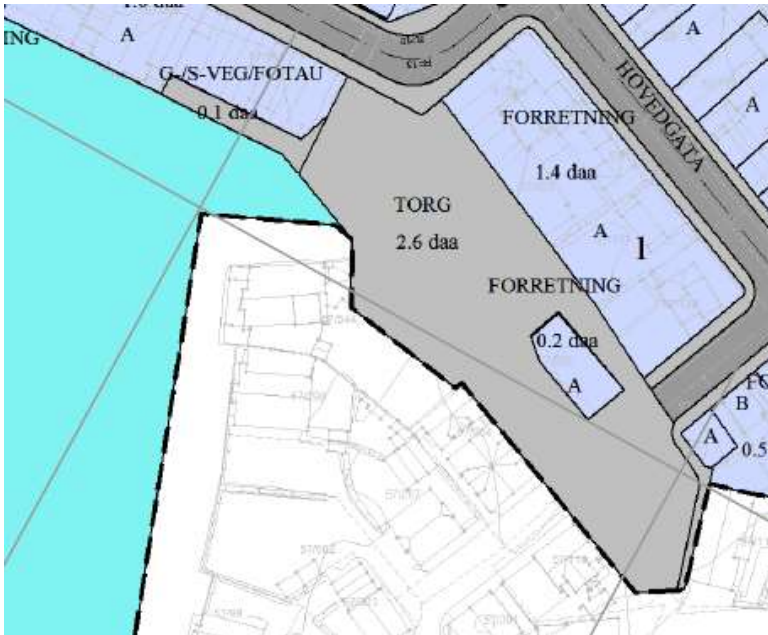
Det er avklart med byggesaksavdelingen i kommunen at det er kommunedelplan for Skudenes som gjelder som plangrunnlag for området.

Det finnes en eldre reguleringsplan for området - Reguleringsplan 125 – Skudeneshavn. Denne planen er ikke listet som gjeldende i kommunedelplanens § 1-4. Da planene ikke er motstridende, legger vi formålet i reguleringsplanen til grunn. Denne viser torg. Tiltaket er da i samsvar med planen. Dette er også avklart med byggesaksavdelingen i kommunen.

Formål i reguleringsplan 125

Grå farge = Torg

Lys blå farge = Forretning



Formål i kommunedelplanen

o_VII = veg

Blå farge = Ferdsl i sjø med byggegrense langs sjøkanten

SEN17= sentrumsformål



Tiltaket på land er vurdert å være i samsvar med formål i planen. Kfr. referat fra forhåndskonferanse (vedlegg Q-02) Tiltak i sjø bryter byggegrense mot sjø, samt arealformål – ferdsel i sjø. Søknad om dispensasjon følger vedlagt – vedlegg B-01.

I det etterfølgende følger en gjennomgang av aktuelle §§ i planbestemmelsene i kommunedelplanen, med søkers kommentar til hver bestemmelse. Tekst i kursiv er hentet fra planbestemmelsene.

§ 2 - 1 Universell utforming

Bygninger, veger og øvrige anlegg skal ha universell utforming i tråd med vedtatte bestemmelser i lover, forskrifter og Karmøys kommunaltekniske norm.

Tiltaket er prosjektert i tråd med vedtatte bestemmelser i lover, forskrifter og Karmøys kommunaltekniske norm.

Universell utforming på kaianlegget:

Det er lagt inn en trinnfri tilkomst med slak rampe for å gjøre det nedre nivået universelt tilgjengelig.

Det anbefales håndløpere/ rekkverk og antisklistrips på skrå terreng/tredekke. Rampen skal også markeres med farefelt i toppen og oppmerksomhetsfelt i bunnen. Sittetrinn markeres med treverk med rillet overflate.

Det plasseres også sirkulær møblering mellom sjøkant og rampe for ekstra sikkerhet.

Universell utforming på torget:

Nytt torg er utformet på relativt flatt terreng. Dekker er trinnfritt og tilgjengelig for alle. Forskjellige dekker er markert med stålkant for å separere ulike aktiviteter uten vertikale barrierer.

Ulike farger på dekker, og kontrast i fargetoner og teksturer, skiller de ulike aktivitetssonene slik at blinde og svaksynte kan orientere seg i området. Tegl er forbeholdt hovedtorg, gangarealer og gjennomgangspartier. Kork som fallunderlag for lekeskulptur gir tilgjengelighet til lekaktiviteter. Dette underlaget er et universelt alternativ til bark, sand og grus.

Stigningsforhold ved bruk av rullestol på det flate torget og krav om bredder og veite er lett å oppfylle. Det er også foreslått å plassere armlene på de massive benkene på torget.

§ 2 - 2 - 1 Veg

Kommunal og privat veg skal reguleres og bygges i tråd med den til enhver tid gjeldende vegnorm for Karmøy kommune.

Vegen over torget bygges i tråd med gjeldende vegnorm. Vegen vil nyttes for varelevering og utrykningskjøretøy, og vil ikke være tillat for annen kjøring. Dette reguleres med skilting. Statens vegvesen har godkjent trafikkregulerende skilt i vedtaksbrev datert 14.06.2022. Dette følger vedlagt – vedlegg I-01. Skiltplan som grunnlag for vedtaket følger også vedlagt – vedlegg E-09.

§ 2 - 2 - 3 Overvannshåndtering

Overvannshåndtering på området er prosjektert i henhold til Karmøy kommunes VA norm. Vedlagt følger VA-plan som viser prosjektert overvannsløsning. Vedlegg – E-10.

§ 2 – 6 Estetikk, natur og landskap

Nye bygninger og anlegg, samt endringer av eksisterende bygninger og anlegg, skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter og form. Bebyggelsen skal underordne seg områdets topografiske særpreget, ha en helhetlig form - og volumoppbygging, og fremme gode gate - og uterom.

Det er lagt stor vekt på å underbygge omgivelsenes karakter i utformingen av Torget. Området ligger i hensynssone for båndlegging etter kulturminneloven) og hensynsone for bevaring kulturminner og kulturmiljø. Utformingen av nytt torg er gjort i nært samarbeid med kulturmyndigheten i kommunen, og det er søkt Rogaland fylkeskommune om dispensasjon fra fredningsbestemmelsene. Se kommentarer under § 8-1 under.

§ 6 – 1 Byggegrense

I plankartet vises byggegrense mot sjø, med den hensikt å sikre allmenhetens tilgang til strandsonen og tilhørende forbud mot tiltak.

Etablering av ny kaifront med nedtrapping til sjø bryter byggegrense mot sjø og utløser krav om dispensasjon. Søknad om dispensasjon følger vedlagt – vedlegg B-01.

§ 7 – 1 Bestemmelser for tiltak i sjø

Tiltak i sjø som faller inn under havne - og farvannslovens bestemmelser, skal godkjennes av havnemyndighet.

Ny kaifront med nedtrapping i sjø er tiltak som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser. Tiltaket vil etter vår vurdering ikke påvirke sikkerheten, ferdselen eller forsvars- og beredskapsinteresser i farvannet da tiltaket er nokså begrenset og ligger i et område der ferdselen er begrenset til mindre fartøy – så som fritidsbåter. Det er ikke ferdsel av fraktfartøy eller andre større fartøy i området.

§ 8 – 1 Hensynssone kulturvern

§ 8 - 1 - 1 Hensynssone (pbl § 11 - 8 d) båndlegging etter kulturminneloven (H730, ruteskravur) og hensynssone (pbl § 11 - 8 c) bevaring kulturminner og kulturmiljø (H570, skråskravur)

I området finnes ett/flere automatisk freda kulturminne. Det er ikke tillatt å sette igang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme de automatisk freda kulturminnene. Det er ikke tillatt å gjennomføre noen former for inngrep i terrenget/ grunnen i området satt av til hensynssone H730. Det er heller ikke tillatt å gjennomføre andre tiltak i området, som kan virke inn på det automatisk freda kulturminnet. Eventuelle tiltak i området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene.

Tiltaket ligger innenfor hensynssone H730 (båndlegging etter kulturminneloven) og H570 (bevaring kulturminner og kulturmiljø). Utsnitt fra plankartet:



Karmøy kommune har sendt anmodning om dispensasjon fra fredningsbestemmelsene etter avtale med kulturmyndigheten i Rogaland fylkeskommune. Det har vært løpende kontakt mellom kommunen og fylket, og det er gitt signaler om at fylket vil godkjenne søknaden. Fylkeskommunens vedtak ettersendes så fort det foreligger.

Forholdet til naturmangfoldloven

Etter en kontroll i karttema er det ikke registrert funn av betydning i forhold til naturmangfoldlovens §§ 8-12.

Situasjonsplan

Det er ikke vedlagt situasjonsplan utover landskapsplanen, da vi anser dette som tilstrekkelig for dette tiltaket. Se vedlegg E-01 – E-03.

Forurenset grunn

Det er ikke utført miljøtekniske grunnundersøkelser i området, det er derfor ikke visshet om det er forurensete masser i grunnen eller ikke. Det er ikke registrert forurenset grunn i tilgjengelige databaser. Om det registreres forurensete masser må regelverket i forurensingsforskriften kapittel 2 legges til grunn.

Nabovarsling

Tiltaket og dispensasjonssøknad er nabovarslet i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven §21-3., kfr. vedlegg C01 – C02. Iht referat fra forhåndskonferanse og vurderinger fra Karmøy kommune er Næringsforeningen i Skudenes, samt Karmsund Havn også varslet, kfr. vedlegg C-03 – C-04.

Det er kommet 6 merknader til nabovarslet. Disse er vedlagt i sin helhet - se vedlegg C-05 – C-10. Tiltakshaver har kommentert merknadene. Dette følger vedlagt – vedlegg C-11. Under følger supplerende kommentarer til merknadene fra ansvarlig søker.

C-05 Merknad fra Torget 4 AS
Ingen ytterligere kommentarer.

C-06 Merknad fra Håkon Magne Lie

Her vises det til brev datert 02.02.2022 sendt Karmøy kommune ved ordføreren. Vi forutsetter at merknadene i dette brevet er besvart. Tiltakshaver har ikke kommentert dette ytterligere.

Det stilles også spørsmål ved å fjerne parkeringsplassene på torget. Vi forutsetter at dette er et overveid tema, og at det vil være tilstrekkelig med parkeringsplasser i nærheten av sentrum uten å benytte arealer på selve torget.

C-07 Merknad fra Karmsund Havn

Karmsund havn påpeker at sikkerheten må ivaretas. Tiltaket er prosjektert med fokus på sikkerhet – se kommentarer til § 2-1 i planbestemmelsene.

Det påpekes også at alle tiltak som kan påvirke ferdselen i farvannet krevet tillatelse etter lov om havner og farvann av 21. juni 2019. Vi forutsetter at saken oversendes havnemyndigheten for uttalelse.

C-08 Merknad fra Arvid Nornes

Ingen ytterligere kommentarer.

C-09 Merknad fra Per Ottar Opsal

Ingen ytterligere kommentarer.

C-10 Merknad fra Simon Lie Eiendom AS

Ingen ytterligere kommentarer.

Prosjekteringsområder og tiltaksklasser

Etter en vurdering av tiltakets kompleksitet og omfang, har vi definert prosjekteringsområder og vurdert tiltaksklasser slik det er vist i etterfølgende tabell. Dette er også vist i vedlagte gjennomføringsplan, vedlegg G-01.

Fagområde	Tiltaksklasse	Foretak
Ansvarlig søker	2	Norconsult AS
PRO Utearealer og landskapsutforming	2	Norconsult AS
PRO Overvann	2	Norconsult AS

Det vises for øvrig til erklæringer om ansvarsrett og gjennomføringsplan, Vedlegg G-01 – G-03.

Utførende fag og tiltaksklasser

Utførende foretak er enda ikke kontrahert, erklæring om ansvarsrett og oppdatert gjennomføringsplan vil bli innsendt ved søknad om igangsetting. Det er gjort en vurdering av hvilke fagområder som må ansvarsbelegges samt en vurdering av plassering i tiltaksklasse, vist i etterfølgende tabell. Dette er også vist i vedlagte gjennomføringsplan, vedlegg G-01. Plassering i tiltaksklasse kan bli endret da dette må avklares endelig med de ulike foretak som er ansvarlig for utførelsen.

Fagområde	Tiltaksklasse	Foretak
UTF Grunnarbeider	2	Ikke avklart
UTF Landskapsutforming	2	Ikke avklart
UTF Overvann	2	Ikke avklart
UTF Utvidelse av kaifront	2	Ikke avklart

Dokumentoversikt i denne forsendelsen

Vedlegg nr.	Dokumenter	Tegn. Nr	Dato
00	Følg brev		23.06.2022
01	Søknad om tillatelse til tiltak		23.06.2022
B	Dispensasjon		
B-01	Søknad om dispensasjon		20.05.2022
C	Nabovarsling		
C-01	Opplysninger gitt i nabovarsel		20.05.2022
C-02	Kvittinger for sendt nabovarsel via altinn		20.05.2022
C-03	Kvitting for sendt nabovarsel til Næringsforeningen i Skudeneshavn		20.05.2022
C-04	Kvitting for sendt nabovarsel til Karmsund Hamn		20.05.2022
C-05	Merknad fra Torget 4		21.05.2022
C-06	Merknad fra Magne Lie Håkonsen		25.05.2022
C-07	Merknad fra Karmsund Havn		02.06.2022
C-08	Merknad fra Arvid Nornes		02.06.2022
C-09	Merknad fra Per Opsal		02.06.2022
C-10	Merknad fra Simon Lie Eigedom AS		03.06.2022
C-11	Tiltakshavers kommentarer til merknadene		udatert
E	Tegninger		
E-01	Landskapsplan	L 10 00 02	17.06.2022
E-02	Landskapsplan del 1	L 10 00 03	17.06.2022
E-03	Landskapsplan del 2	L 10 00 04	17.06.2022
E-04	Snitt AA BB	L 40 00 01	25.05.2022
E-05	Snitt CC DD	L 40 00 02	25.05.2022
E-06	Snitt EE	L 40 00 03	25.05.2022
E-07	Snitt FF	L 40 00 04	25.05.2022
E-08	Snitt GG HH	L 40 00 05	25.05.2022
E-09	Skiltplan og - liste	W-20-00-01	25.05.2022
E-10	VA-plan	Z-10-00-01	25.05.2022
G	Gjennomføringsplan og erklæring om ansvarsrett		
G-01	Gjennomføringsplan 01		22.06.2022
G-02	Erklæring om ansvarsrett fra Norconsult AS (LARK)		22.06.2022
G-03	Erklæring om ansvarsrett fra Norconsult AS (Overvann)		21.06.2022
I	Uttalelse/vedtak fra annen offentlig myndighet		
I-01	Vedtaksbrev trafikkregulerende skilt		14.06.2022
Q	Andre vedlegg		
Q-01	Følg brev til nabovarsel		20.05.2022
Q-02	Referat fra forhåndskonferanse (saksnr. 22/2536-2)		31.03.2022

Med vennlig hilsen
Norconsult AS

Nina Krogstad
 Nina Krogstad