



Sakshandsamar: Aage Steen Holm

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
020/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	16.02.2021

Plan 2128 - Politisk prinsippavgjørelse - Fastsetting av prinsipper for utbygging av gnr 5/160

Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

1. Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar at gnr. 5/160 i Karmøy kommune kan detaljreguleres til boligformål gitt at prinsippene framkommet i dette saksfremlegg (prinsipp 1.1-1.8. og 2.1.-2.3) følges.
2. Prinsippene er et vilkår for å starte reguleringsarbeidet. Kommunen vil på fritt grunnlag vurdere planforslaget og videre planprosess når dette sendes inn til førstegangsbehandling.

Hovedutvalg teknisk og miljø 16.02.2021:

Behandling:

Innstillingen enstemmig vedtatt.

HTM- 020/21 Vedtak:

1. Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar at gnr. 5/160 i Karmøy kommune kan detaljreguleres til boligformål gitt at prinsippene framkommet i dette saksfremlegg (prinsipp 1.1-1.8. og 2.1.-2.3) følges.
2. Prinsippene er et vilkår for å starte reguleringsarbeidet. Kommunen vil på fritt grunnlag vurdere planforslaget og videre planprosess når dette sendes inn til førstegangsbehandling.

Saksutredning

05.10.20 ble det avholdt oppstartsmøte for ny detaljregulering av Slettavikvegen – gnr. 5/241 mfl. i Veavågen – plan 2128. Forslagsstiller er Zico AS og Sven Haugland, med Tolleiv Haugland som kontaktperson. Fagkyndig er Eskild Kvala AS.

Detaljreguleringen skal sørge for fortettet utbygging på ledige boligområder vest for idrettsanlegget, mellom Slettavikvegen og Slettavegen, samt utbygging på gnr. 5/160 som ligger ned mot Veavågen vest for Fiskerimuseet og sør for Skippervegen. I tillegg legges det opp til regulert adkomst for alle disse boligområdene fra Slettavegen i sør, noe lenger øst enn det dagens regulerte, men ubebygde adkomstvei ligger.

I oppstartsmøte var administrasjonen usikker på hvorvidt det var ønskelig med utbygging på gnr. 5/160 mot Fiskerimuseet eller ikke. Bakgrunnen var todelt:

- Ved regulering av Skippervegen (plan 2079 Detaljregulering for Slettavika, vedtatt 07.03.16) var det politisk diskusjon om hvorvidt parsellen 5/160 mellom plan 2079 og Fiskerimuseet burde bestå som en grønn, ubebygde buffersone mot Fiskerimuseet, for å sikre sikt og landskap rundt bygget
- Ved intern forberedelse før oppstartsmøtet til plan 2128, uttalte kommuneantikvaren seg negativ til utbygging på denne parsellen, av hensyn til Fiskerimuseet og steingarden på grensen mellom Fiskerimuseet og tomt 5/160

Administrasjonen anså at spørsmålet om hvilke hensyn som skal veie tyngst, eventuelt på hvilke premisser man skal ta hensyn til Fiskerimuseets kvaliteter i landskapet, ville kunne ha så store økonomiske konsekvenser for realiseringen av reguleringsplanen i seg selv, at spørsmålet best burde reises politisk som en prinsippavgjørelse.

Saken ble fremmet i HTM-møte den 08.12.20 (sak 142/20) med følgende innstilling:

Alternativ 1:

Det legges ingen begrensninger eller føringer for regulering av gnr. 5/160 til boligformål, foruten de vanlige krav som er gitt gjennom plan-og bygningsloven, kommunale normer mv.

Alternativ 2:

Utbygging av gnr. 5/160 til boligformål kan kun skje på visse premisser. Disse er: (premisser må fastsettes i møtet)

Alternativ 3:

Gnr. 5/160 bør ikke utbygges i det hele tatt, men bestå som en grønn buffersone mot Fiskerimuseet og sjøen. En eventuell regulering av dette området skal sikre dette hensynet.

Vedtaket fra HTM-møtet var som følger:

Alternativ 2:

Utbygging av gnr. 5/160 til boligformål kan kun skje på visse premisser. Disse er: (premisser fastsettes i neste møte.)

Administrasjonen ble bedt om å komme med forslag til premisser for endelig vedtak i HTM. Administrasjonen sendte et brev til forlagsstiller den 17.12.20 og inviterte dem til å komme med egne forslag til premisser, som grunnlag for administrasjonens endelige forslag til HTM. Forslagsstillerens forslag til premisser ligger vedlagt. For øvrig bakgrunn, vises det til saksfremlegg med vedlegg i HTM-møtet 08.12.20.

Konsekvens av ingen utbygging av gnr. 5/160

HTM vedtok at det skal åpnes for utbygging på grunnlag av visse prinsipper (5 mot 4 stemmer), der

mindretallet ønsket alternativ 3 som ikke åpnet for utbygging i det hele tatt. Også kommuneantikvaren har i utgangspunktet ønsket at det gjenværende kulturlandskapet rundt Fiskerimuseet skal bevares. Kommuneantikvaren har for øvrig deltatt i administrasjonens utarbeiding av dette saksfremlegget med forslag til prinsipper for utbygging.

Å nekte utbygging på gnr. 5/160 vil kunne spare området for skjemmende utbygging nær Fiskerimuseet, men det er ingen garanti for at kulturlandskapet bevares. Det er ingen beiting/drift på arealet i dag, og det vil innen kort tid bli gjengrodd med ulik vegetasjon. Dersom hensikten er å bevare kulturlandskapet rundt Fiskerimuseet, vil det nødvendigvis også innebære at kommunen (eller andre) må påta seg et ansvar for drift av arealet med den hensikt å pleie landskapet.

I gjeldende reguleringsplan er det også regulert adkomst til Fiskerimuseet via Slettaveien (i sør), mens dagens adkomst er via Slettavikvegen (i nord) over regulert gang- og sykkelvei. Dersom grunneier av gnr. 5/160 ikke får bygge ut denne eiendommen, vil det heller ikke kunne forventes at kommunen kan pålegge utbygger å bygge ny adkomstvei til Fiskerimuseet fra sør. En utbygging på gnr. 5/160 skal ha veiadkomst fra sør, og vil dermed også sikre ny og «riktig» adkomst til Fiskerimuseet.

For øvrig ønsker administrasjonen å påpeke at det ikke er satt veldig sterke føringer på utbygging verken i plan 2079 nord for Fiskerimuseet (Skippervegen), eller i plan 2116 sør for Fiskerimuseet (Danielsen ungdomsskole). Kommuneplanens arealdel (fra 2015) har avsatt gnr. 5/160 som et fremtidig boligområde, uten begrensninger eller føringer ift. Fiskerimuseet. Disse momentene taler for at kommunen bør ha vektige grunner for å stoppe all utbygging her.

Administrasjonen legger derfor vedtak i HTM den 08.12.20 til grunn, og ser at dette også kan sikre en god utbygging av adkomstvei til Fiskerimuseet.

Prinsipper for utbygging av gnr. 5/160

Administrasjonen har tatt utgangspunkt i forslag til prinsipper for utbygging som er sendt inn av forslagsstiller, og justert disse noe. Det er to strategier for utforming av prinsipper som kan benyttes:

1. **Prinsipper med konkrete detaljer:** Dette kan f.eks. være prinsipper om maks byggehøyde, nøyaktig plassering, krav til bestemt fargebruk osv. Fordelen med konkrete prinsipper, er at kommunen får styrt planen i en konkret retning, og at forslagsstiller vet nøyaktig hva som tas hensyn til i planarbeidet. Ulempen kan dog være at konkrete prinsipper kan virke «ødeleggende» for en god arealutnyttelse og utforming. Det er forslagsstiller som skal utforme planforslaget, og svært detaljerte prinsipper kan gjøre det vanskelig å utforme et planforslag som både er gjennomførbart teknisk, økonomisk og som sikrer de hensynene som prinsippene var ment å sikre
2. **Prinsipper med konkrete intensjoner:** Dette kan f.eks. være «sikre friskt» uten å si nøyaktig hvor frikten skal gå. Bruk av intensjoner fremfor konkrete detaljer gir større skjønn for både forslagsstiller til å lage et konkret planforslag, men også et større skjønn til kommunen for å vurdere om dette er godt nok. Ulempen kan være at det oppstår uenighet mellom forslagsstiller og kommunen om hva som er godt nok, noe som kan være konfliktskapende senere i planprosessen.

Administrasjonen legger til grunn at forslagsstiller selv har foreslått prinsipper uten konkrete detaljer, og mener også at dette vil være best utgangspunkt for at forslagsstiller skal kunne utforme et planforslag som er gjennomførbart og sikrer kommunens interesser. Administrasjonen vil derfor anbefale prinsipper etter strategi 2 (over), men samtidig sette krav til dokumentasjon (illustrasjoner mv.) ved innsending av planforslaget, som gjør at kommunen bedre kan vurdere om planforslaget tar hensyn til Fiskerimuseet og omkringliggende kulturlandskap.

Basert på dette foreslår administrasjonen følgende prinsipper, fordelt på Prinsipper for utbygging (1.1.-1.8.) og Prinsipper for dokumentasjon ved innsending av planforslag (2.1.-2.3.):

1. Prinsipper for utbygging:

Nr.	Prinsipp	Utdyping
1.1.	Utbygging av gnr. 5/160 skal bygges i en stil og omfang som ikke tar oppmerksomhet fra Fiskerimuseet.	Bygninger skal ikke være en «kopi» av Fiskerimuseet. Boligene kan gjerne gjenta eller bygge videre på elementer fra museet, men skal i form og ved plassering i terrenget underordne seg museumsbygget.
1.2.	Farger og materialbruk skal tilpasses eksisterende kulturlandskap.	Fargebruk og materialer skal hente inspirasjon i kulturlandskapet for å oppnå en god tilpasning.
1.3.	Det skal fastsettes differensierte byggehøyder (angitt som kotehøyde) for nye bygg innenfor gnr. 5/160.	Det bør også settes ulike kotehøyder for samme bygg, dersom bygget skal trappes ned med terrenget.
1.4.	Det skal sikres siktlinjer innenfor gnr. 5/160.	Som minimum en siktlinje fra Slettavikvegen/gang- og sykkelveg nordover mot Fiskerimuseet og sjøen, samt en siktlinje fra krysset Slettavikvegen/Skippervegen mot Fiskerimuseet, slik at hele Fiskerimuseet er synlig.
1.5	Nedre del av gnr. 5 bnr. 160 skal reguleres til grøntområde. Felles utearealer bør utformes etter inspirasjon og med elementer hentet fra det tradisjonelle kulturlandskapet.	Størrelse på areal bør ses i sammenheng med blant annet siktlinjer og god adkomst også fra Skippervegen.
1.6	Eksisterende steingard langs grense mot gnr. 5 bnr. 439 (Fiskerimuseet) og mur mellom gnr. 5 bnr. 7 og 160 (mot sjøen) skal ivaretas og fremheves i forbindelse med utbygging innenfor området. Overgangen mellom steingard/mur og andre arealer på gnr. 5/160 skal fremstå som naturlig.	Planen må inneholde bestemmelser om at sikringsarbeid, vedlikehold eller annen form for bearbeidelse av mur og steingard må avklares med kommuneantikvar før arbeidet settes i gang.
1.7	Etablering av nye boliger på gnr. 5 bnr. 160 skal behandles og gjennomføres som en samlet utbygging.	Dette må fremgå av planbestemmelsene.
1.8	Adkomst fra Slettavegen til Fiskerimuseet skal samordnes med ny adkomst til gnr. 5/160 og opparbeides som en del av utbyggingen.	Dette må fremgå av planbestemmelsene.

2. Prinsipper for dokumentasjon ved innsending av planforslag:

Nr.	Prinsipp	Utdyping
2.1.	Det skal legges ved en utomhusplan for hele gnr. 5/160 i målestokk 1:500, som gjennom planbestemmelsene skal bli gjort førende for utbygging av området.	Utomhusplanen skal vise hvordan overgang mellom ulike formål (vei, bygninger, grønt osv.) skal sikres og bidra til at utbyggingen tilpasses eksisterende kulturlandskap og underordner seg Fiskerimuseet.
2.2.	Det skal leveres inn 3D-illustrasjoner på utbygging, som også viser kvaliteter som er bestemmende for utbyggingen.	Illustrasjonene skal være så nøyaktige at de gir et realistisk inntrykk av ferdig utbygd areal.
2.3	De ulike prinsippene over skal sikres og hjemles i planbestemmelser, ev. i bindende tegninger/illustrasjoner mv.	

Presisering:

Prinsippene over er et forslag til vilkår for at utbygger skal få igangsette regulering av gnr. 5/160 til boligformål. Administrasjonen viser for øvrig til referat fra oppstartsmøte med de krav som der er satt for planarbeidet generelt.

Selv om et planforslag sendes inn til politisk førstegangsbehandling og disse prinsippene er blitt etterfulgt, er det likevel kommunens rett og plikt til å vurdere om planforslaget er av en slik kvalitet at planforslaget kan anbefales utlagt til offentlig ettersyn eller ikke.

Vedlegg:

Forslagsstillers forslag til premisser for utbygging av gnr. 5/160

Karmøy kommune
v/Planavdelingen
Postboks 167
4291 KOPERVIK

Kopervik, 08.01.2021

Plan 2128 Detaljregulering for Slettabekken - Forslag til premisser for regulering av arealer vest for Fiskerimuseet, gnr. 5 bnr. 160, til boligformål.

Vi viser til sak 140/20, behandlet av hovedutvalg teknisk og miljø den 08.12.2020 – Politisk prinsippavgjørelse vedrørende bygging av boliger mot Fiskerimuseet i Veavågen (gnr. 5 bnr. 160)

Bakgrunn

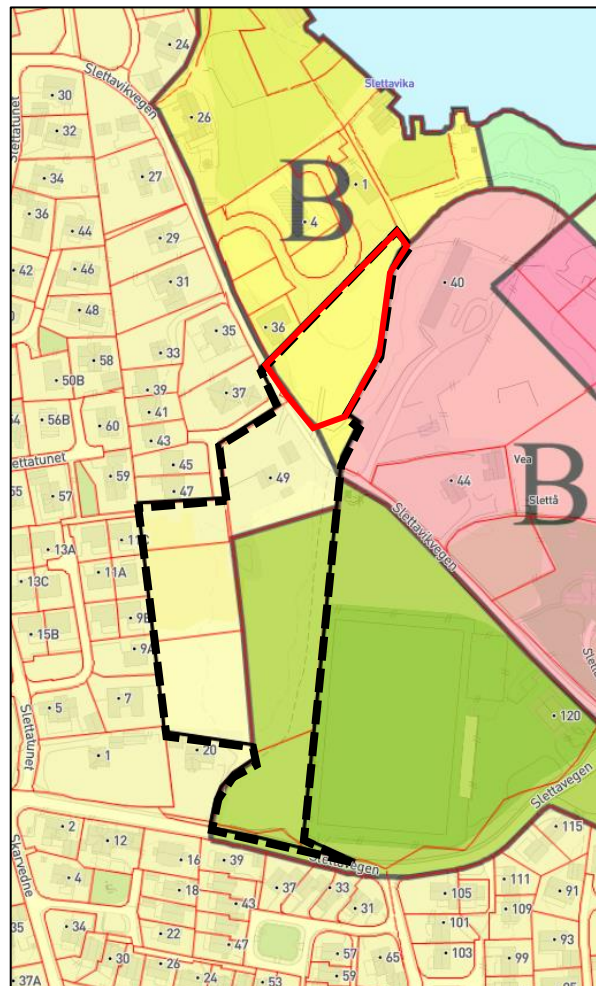
Spørsmålet om framtidig utbygging av gnr. 5/160 til boligformål ble reist i forbindelse med oppstart av planarbeid for et større område mellom Slettavegen og Slettavika. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for framtidig boligbygging med tilhørende veger og fellesfunksjoner innenfor arealet vist med stiplet svart strek på kartet til høyre. Gnr. 5/160 ligger like vest for Fiskerimuseet og inngår som en del av det aktuelle planområdet. Eiendommen er markert med rødt i kartet. Arealet er avsatt til framtidig boligområde i kommuneplans arealdel.

Det ble holdt oppstartsmøte i saken den 05.10.2020. På bakgrunn av tidligere politisk diskusjon om arealbruken ved Fiskerimuseet og etter innspill fra kommuneantikvaren, anbefalte administrasjonen at spørsmålet om framtidig utbygging av arealene fra Slettavikvegen ned til sjøen ble lagt fram for politisk utvalg for avklaring før gjennomføring av videre planarbeid. Spørsmålene som ble lagt fram for vurdering var om hovedutvalget ville anbefale at eiendommen bygges ut til boligformål og hvilke premisser som eventuelt skal legges til grunn for videre planarbeid.

Behandling

Hovedutvalg teknisk og miljø behandlet saken 08.12.2020 og gjorde følgende vedtak:

«Utbygging av gnr. 5/160 til boligformål kan kun skje på visse premisser. Disse er: (premisser fastsettes i neste møte.)»



Utsnitt av kommuneplan for Karmøy, 2014-2023 - arealdelen. Gnr. 5/160 er merket med rødt i kartet. Planområdet i sin helhet er merket med svart, stiplet linje.

Forslag til premisser for videre planarbeid

Vi er opptatt av at framtidig utbygging innenfor området gjennomføres på en hensynsfull måte, både i forhold til den særegne arkitekturen ved Fiskerimuseet og med tanke på andre kvaliteter i området. Markerte kulturlandskapselementer, utsikt mot sjø og mulighet for å opprette en forbindelse mellom bolig- og aktivitetsområdene på Sletten og friområder i strandkanten langs Vedavågen, er eksempler på egenskaper vi ønsker å ivareta ved videre planlegging.

På bakgrunn av hovedutvalgets vedtak, har vi følgende forslag til retningslinjer for videre planlegging og utbygging av gnr. 5 bnr. 160:

- Nye boliger skal utformes med respekt for arkitekturen ved Karmøy fiskerimuseum. Boligene kan gjerne gjenta eller bygge videre på elementer fra museet, men skal i form og ved plassering i terrenget underordne seg museumsbygget.
- Nedre del av gnr. 5 bnr. 160 skal reguleres til grøntområde. Felles utearealer bør utformes etter inspirasjon og med elementer hentet fra det tradisjonelle kulturlandskapet.
- Utvalgte siktlinjer mellom Slettavikvegen og Fiskerimuseet/sjøen skal opprettholdes.
- Det skal fastsettes differensierte byggehøyder (angitt som kotehøyde) for nye bygg innenfor gnr. 5/160.
- Eksisterende steingard langs grense mot gnr. 5 bnr. 439 og mur mellom bnr. 7 og 160 skal ivaretas og fremheves i forbindelse med utbygging innenfor området. Planen må inneholde bestemmelser om at sikringsarbeid, vedlikehold eller annen form for bearbeidelse av mur og steingard må avklares med kommuneantikvar før arbeidet settes i gang.
- Etablering av nye boliger på gnr. 5 bnr. 160 bør behandles og gjennomføres som en samlet utbygging.
- Adkomst fra Slettavegen til Fiskerimuseet skal samordnes med ny adkomst til gnr. 5/160 og opparbeides som en del av utbyggingen.



Med vennlig hilsen
Eskild Kvala AS
v/Åslaug Nyhamn

Kopimottakere: Tolleiv Haugland, mildrha@online.no og Sven Haugland, svenhaugland@gmail.com



Sakshandsamar: Aage Steen Holm

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
142/20	Hovedutvalg teknisk og miljø	08.12.2020

Plan 2128 - Politisk prinsippavgjørelse - bygging av boliger mot Fiskerimuseet i Veavågen - gnr. 5/160

Alternativ 1:

Det legges ingen begrensninger eller føringer for regulering av gnr. 5/160 til boligformål, foruten de vanlige krav som er gitt gjennom plan- og bygningsloven, kommunale normer mv.

Alternativ 2:

Utbygging av gnr. 5/160 til boligformål kan kun skje på visse premisser. Disse er: (premisser må fastsettes i møtet)

Alternativ 3:

Gnr. 5/160 bør ikke utbygges i det hele tatt, men bestå som en grønn buffersone mot Fiskerimuseet og sjøen. En eventuell regulering av dette området skal sikre dette hensynet.

Hovedutvalg teknisk og miljø 08.12.2020:

Behandling:

Innstillingens alternativ 1 fikk 0 stemmer og falt

Innstillingens alternativ 2 vedtatt med 5 stemmer mot innstillingens alternativ 3 som fikk 4 stemmer (Ap 1 (Storesund), MDG 1, H 2, SP 1).

Administrasjonen legger frem forslag til premisser i neste møte.

HTM- 142/20 Vedtak:

Alternativ 2:

Utbygging av gnr. 5/160 til boligformål kan kun skje på visse premisser. Disse er: (premisser fastsettes i neste møte.)

Saksutredning

05.10.20 ble det avholdt oppstartsmøte for ny detaljregulering av Slettavegen – gnr. 5/241 mfl. i Veavågen – plan 2128. Forslagsstiller er Zico AS og Sven Haugland, med Tolleiv Haugland som kontaktperson. Fagkyndig er Eskild Kvala AS.

Detaljreguleringen skal sørge for fortettet utbygging på ledige boligområder vest for idrettsanlegget, mellom Slettavikvegen og Slettavegen, samt utbygging på gnr. 5/160 som ligger ned mot Veavågen vest for Fiskerimuseet og sør for Skippervegen. I tillegg legges det opp til regulert adkomst for alle disse boligområdene fra Slettavegen i sør, noe lenger øst enn det dagens regulerte, men ubebygde adkomstvei ligger.

Se vedlagte referat fra oppstartsmøte for ytterligere opplysninger om tenkt utbygging.

I oppstartsmøte var administrasjonen usikker på hvorvidt det var ønskelig med utbygging på gnr. 5/160 mot Fiskerimuseet eller ikke. Bakgrunnen var todelt:

1. Ved regulering av Skippervegen (plan 2079 Detaljregulering for Slettavika, vedtatt 07.03.16) var det politisk diskusjon om hvorvidt parsellen 5/160 mellom plan 2079 og Fiskerimuseet burde bestå som en grønn, ubebygd buffersone mot Fiskerimuseet, for å sikre sikt og landskap rundt bygget
2. Ved intern forberedelse før oppstartsmøtet til plan 2128, uttalte kommuneantikvaren seg negativ til utbygging på denne parsellen, av hensyn til Fiskerimuseet og steingarden på grensen mellom Fiskerimuseet og tomt 5/160

Administrasjonen anså at spørsmålet om hvilke hensyn som skal veie tyngst, eventuelt på hvilke premisser man skal ta hensyn til Fiskerimuseets kvaliteter i landskapet, ville kunne ha så store økonomiske konsekvenser for realiseringen av reguleringsplanen i seg selv, at spørsmålet best burde reises politisk som en prinsippavgjørelse.



Illustrasjon 1: Gnr. 5/160 mellom Skippervegen (Plan 2079 Slettavika), Fiskerimuseet og Slettavikvegen.

Overordnet plan

Kommuneplanens arealdel fra 2015 har avsatt gnr. 5/160 til fremtidig boligformål, med krav om reguleringsplan. Det er ikke satt plankrav eller hensynssoner som tilsier at området ikke skal kunne bygges ut med boliger.

Regional plan for samordnet areal og transport på Haugalandet har generelt krav om tetthet for nye boliger innenfor eksisterende tettsteder. I dette området er det krav om minimum 2 boliger/daa.

Gjeldende reguleringsplan

Eksisterende reguleringsplan er plan 209A Veia Øst I (vedtatt 13.12.84). Her er en del av eiendommen nederst mot sjøen avsatt til industriformål, mens den øvre delen (mot Slettavikvegen) er avsatt til isolasjonsbelte. Isolasjonsbelte var et formål som tidligere ble mye brukt for å skjerme boligarealer mot industriområder. I og med at kommuneplanens arealdel fra 2015 ikke lenger åpner for industri langs sjøen, og det heller ikke er eksisterende industri langs sjøen i dette området, er behovet for isolasjonsbeltet ikke til stede. Av den grunn ble det derfor ikke regulert isolasjonsbelte i plan 2079 fra 2016.

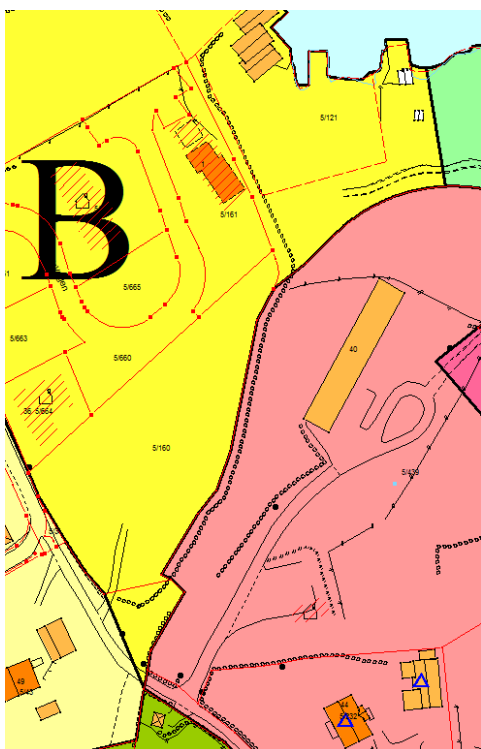
Beskrivelse området

Området mellom Skippervegen i nord og Fiskerimuseet i sørøst (gnr. 5/160) består av gammel beitemark, med en stor og tydelig steingard som avgrensning mot Fiskerimuseet. Bak steingarden går terrenget bratt opp til en høyde, der Fiskerimuseet ligger. Beitemarken skrår nordøstover ned mot Vedavågen. Nederst møtes ny bebyggelse i Skippervegen og det bratte partiet mot Fiskerimuseet hverandre. Nedenfor ligger 3 naust og noen mindre boder. Det renner en åpen bekk over

beitemarken, som går inn i en overvannsledning rett øst for lekeplassen i Skippervegen (f_LEK), som igjen følger veien nedover mot sjøen. Beitemarken blir ikke beitet per i dag, og er i ferd med å gro igjen.



Illustrasjon 2: Gnr. 5/160 med Skippervegen til venstre, Fiskerimuseet oppe mot høyre og steingarden foran.



Illustrasjon 3: Gnr. 5/160 og formål i kommuneplanens formål



Illustrasjon 4: Gnr. 5/160 med eiendomsgrenser og ortofoto over dagens situasjon (fra 2017)

Gnr. 5/160 er ca. 50 m bred i sørvest mot Slettavikvegen, og strekker seg ca. 100 m nedover mot sjøen. Tomten ligger på kote 20-21 moh ved Slettavikvegen, og synker til 10 moh i nordøst, retning sjøen. Fiskerimuseet ligger på ca. kote 22 moh.

Det er gjennom regulering og utbygging de senere årene funnet flere automatisk, freda kulturminner (steinalderboplasser mv.) langs hele Veavågen i kotehøyde 15-25 moh. Det kan derfor tenkes at kulturminneundersøkelser av denne eiendommen vil medføre at det blir funnet slike freda

kulturminner, med krav om bevaring eller utgraving.

Forslagsstillers beskrivelse og ønsker

Forslagsstiller ønsker å bygge ut gnr. 5/160, men er åpen for å vurdere ulike bygningstyper. Et leilighetsbygg med underjordisk garasjeanlegg vil kunne gi mindre arealbeslag enn 5 enkeltstående bolighus på samme område. Nedtrapping, form og plassering kan ta hensyn til både eksisterende steingard, Fiskerimuseum og ev. utnytte bekkeløp til åpen overvannshåndtering. Forslagsstiller utdyper for øvrig at ulike hensyn like godt kan ivaretas gjennom «riktig» regulering, som å la området ligge brakk og urørt slik som i dag. Dette kan i verste fall bidra til gjengroing av kulturlandskapet samt forfall av eksisterende steingard.

For en detaljert beskrivelse av området og vurdering fra forslagsstiller, vises det til vedlagt søknad om prinsippavgjørelse fra Eskild Kvala AS.

Administrasjonens vurderinger

Administrasjonen er langt på vei enig med forslagsstiller i at en godt, regulert utbygging antakeligvis kan bidra til å styrke og fremheve kvalitetene i området, like gjerne som å forringe dem. Dagens beitemark blir ikke benyttet, og det er en reell fare for at dagens forhold i området ikke vil bidra til å styrke de estetiske verdiene i fremtiden, verken mtp. Fiskerimuseet, kulturlandskapet nedenfor eller steingarden. Også kommuneantikvaren, som i utgangspunktet er skeptisk til utbygging av eiendommen, ser at en hensynsfull utbygging ikke nødvendigvis er negativt for de kulturminner og landskapshensyn som skal ivaretas i området.

Eskild Kvala AS har vist til noen prinsipper for siktlinjer eller beliggenhet som kan bidra til å ivareta kulturhensynene. Det må i den forbindelse også ses hen på at det er satt få krav til utforming (slik som arkitektur mv.) på nye bygninger i plan 2079 rett nord for gnr. 5/160. Boligene i BF1 nærmest Slettavikvegen skal eksempelvis ha maks høyde på kote +26 m, ca. 5 m over vei høyde. Dette vil sperre for utsikten mot Fiskerimuseet fra denne delen av Slettavikvegen.

Som Eskild Kvala AS argumenterer, kan en samlet utbygging av eiendommen 5/160 som tar hensyn til stil, arkitekturuttrykk mv., bedre fremheve kvaliteten til Fiskerimuseet, enn dersom området reguleres til frittstående eneboliger der den enkelte kjøper kan velge uttrykksform på boligen.

Administrasjonen vil legge til et par tilleggsmerknader:

a. Siktlinjer fra Slettavikvegen

Fordi eiendommen 5/160 skrår kraftig nedover fra Slettavikvegen, er det mulig å legge ny bebyggelse så lavt i terrenget at sikt til Fiskerimuseet og ev. sjøen kan bevares sett fra Slettavikvegen. Da Slettavikvegen ligger på kote 20-21 moh og Fiskerimuseet på ca. 22 moh, mens gnr. 5/160 synker fra 21 moh ned til 10 moh., kan bygninger legges slik at takhøyden f.eks. ikke overgår eksempelvis 22 moh. Dette vil gi gode siktforhold til Fiskerimuseet for gående langs Slettavikvegen.



Illustrasjon 6: Hvis bebyggelsens makshøyde legges på ca. kote 20-22, vil utsikt til Fiskerimuseet fremdeles sikres. Slettavikvegen i forgrunnen ligger på kote 20-21 m, Fiskerimuseet på kote 22 m.

b. Siktlinjer ned Skippervegen

Ved å plassere nærlekeplass for utbyggingsområdet på gnr. 5/160 i svingen halvveis ned Skippervegen, og videre bort mot Fiskerimuseet, kan en viktig siktlinje sikres mot Fiskerimuseet. Denne vil ikke nødvendigvis være synlig helt oppe fra krysset Slettavikvegen/Skippervegen, da gjeldende reguleringsplan 2079 tillater boliger nedover langs Skippervegen. Men ved å gå noe nedover Skippervegen, vil en lekeplass/grøntområde nedenfor Fiskerimuseet bevare sikten mot museet, og også kunne fremheve steingarden bak lekeplassen.



Illustrasjon 7: Mulig område (mellom røde linjer) på gnr. 5/160 som kan bidra til å bevare siktlinje mot Fiskerimuseet fra halvveis nede i Skippervegen. Sett fra fotografens ståsted oppe i krysset Slettavikvegen-Skippervegen, vil denne frisikten delvis kunne bli ødelagt av utbygging gjennom plan 2079.



Illustrasjon 8: Område (mellom røde linjer) på gnr. 5/160 som kan bevares som et «grøntområde» for å sikre fremtoningen av Fiskerimuseet sett fra halvveis nede i Skippervegen. Til høyre i bildet er eksisterende lekeplass i plan 2079, som ev. kan kobles på lekeplass i ny plan 2128.

Bevaring av frisikter og hensyn til landskapet rundt Fiskerimuseet kan derfor godt kombineres med en utbygging. **Imidlertid vil slike hensyn sette begrensninger i utbyggingsvolum og antall boenheter**, som igjen vil få **økonomiske konsekvenser** for utbygger. Det må derfor gjøres en edruelig vurdering av hvilke hensyn som skal veie tyngst. Med eksisterende, godkjent plan 2079 (Skippervegen), vil utsikt til Fiskerimuseet og landskapet rundt uansett bli noe begrenset.

Også andre hensyn må tas i reguleringen. Eskild Kvala AS sin illustrasjon med et kompakt leilighetsbygg på gnr. 5/160 mot nord, vil kunne bidra til at eksisterende lekeplass i plan 2079 blir liggende i en skygge. Stigningsforhold på adkomstveier (til parkeringsgarasje eller –anlegg) vil også kunne innebære at utbyggingsvolumet må justeres noe ned i forhold til foreslått maksimal utbygging.

Andre forhold

Søknad om prinsippavgjørelse fra Eskild Kvala AS inneholder også to andre forhold ved planarbeidet som de i utgangspunktet har bedt om politisk prinsippavgjørelse for.

1. Påkoblingspunkt mot sjø

Innsendt notat inneholder en vurdering av krav satt i oppstartsmøte for påkobling av Skippervegen til eksisterende regulert, men ubebygde vei nede ved sjøen i plan 209A.

Administrasjonen mener dette ikke skal vurderes politisk, da dette verken er fremmet som et uenighetspunkt i oppstartsmøtet, eller er av en natur som er egnet for politisk vurdering.

Eskild Kvala AS sitt argument om at fremtidig utbygging ved sjøen uansett vil kreve ny regulering som igjen må regulere adkomstvei, er for så vidt riktig. Imidlertid kan eiere med eiendommer ved sjøen uavhengig av ny plan søke om dispensasjon fra gjeldende plan, og f.eks. bygge bolig iht. gjeldende kommuneplan. Administrasjonen mener derfor at planarbeidet gjennom plan 2128, må vise hvor og hvordan påkobling til eksisterende, regulerte (men ubebygde) vei ved sjøen skal gjennomføres, all den tid planarbeidet sikter på å fjerne eksisterende, regulerte veiadkomst. Om denne koblingen blir omregulert ved en senere planprosess, vil være uten betydning nå.



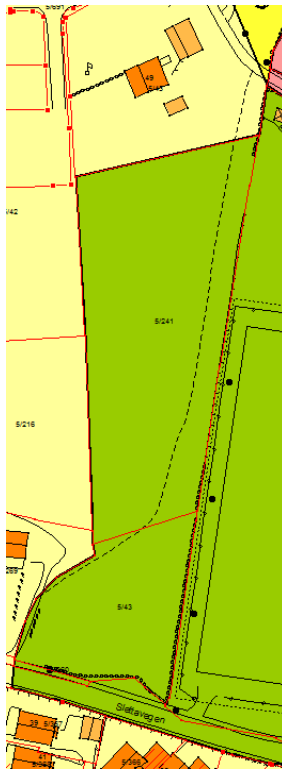
Illustrasjon 9: Adkomstvei til sjøen som skal reguleres bort vist med rødt kryss, mens mulige, fremtidig påkobling til regulert vei ved sjøen er vist med grønne piler. Ulike påkoblingspunkter vil påvirke ulike eiendommer ved sjøen.

2. Bygging i idrettsformål i KPA

Planarbeidet til plan 2128 sikter også på å flytte regulert veiadkomst til boligfeltene og Fiskerimuseet noe lenger øst enn dagens plan, nærmere idrettsbanen. Dette området er avsatt til idrettsformål i kommuneplanens arealdel. Administrasjonen ser ikke at det har vært noen bestemt grunn til at idrettsformålet skal være større enn dagens forhold, og har vært positiv til at planarbeidet heller legger opp til mer fortettet boligutbygging på dette arealet. Da heller ikke dette har vært et vesentlig uenighetspunkt mellom administrasjonen og forslagsstiller, skal ikke spørsmålet tas opp til politisk prinsippbehandling. Det er likevel en fordel at politisk nivå er kjent med forholdet.



Illustrasjon 10: Dagens reguleringsplan



Illustrasjon 11: Dagens kommuneplan

Forslagsstiller ønsker å flytte VEGH østover mot idrettsbanen, og benytte arealet vest for dette til boligformål, delvis i motstrid til både gjeldende reguleringsplan og kommuneplan.

Kommunalsjef teknisk sin samlede vurdering og konklusjon

Kommunalsjef teknisk har ingen sterke synspunkter på hvorvidt utbygging av gnr. 5/160 skal kunne bygges ut i henhold til kommuneplanens arealdel, eller om hele eller deler av området skal bestå slik det er i dag av hensyn til kulturlandskap og Fiskerimuseum. Det er kommuneantikvaren og tidligere politiske synspunkter om bruken av området som ev. må vektlegges av politisk nivå, da kommuneplanens arealdel ikke legger noen begrensninger eller føringer for utbygging av området. Avveiningen mellom utbygging og landskapshensyn har vært politisk diskutert ved regulering av plan 2079 Slettavika, som ble vedtatt i etterkant av vedtak av kommuneplanens arealdel.

Kommunalsjef teknisk foreslår derfor tre mulige vedtak. Det enkelte vedtak kan ev. utdypes med tilleggsmærknader, men kommunalsjef teknisk ber om at eventuelle føringer for videre regulering er i en form av «hensyn som skal tas», fremfor konkrete «krav» i form av høyder osv.

Forslag til vedtak:

1. Det legges ingen begrensninger eller føringer for regulering av gnr. 5/160 til boligformål, foruten de vanlige krav som er gitt gjennom plan- og bygningsloven, kommunale normer mv.
2. Utbygging av gnr. 5/160 til boligformål kan kun skje på visse premisser. Disse er: (premisser må fastsettes i møtet)
3. Gnr. 5/160 bør ikke utbygges i det hele tatt, men bestå som en grønn buffersone mot Fiskerimuseet og sjøen. En eventuell regulering av dette området skal sikre dette hensynet.

Vedlagt ligger søknad om politisk prinsippavgjørelse fra Eskild Kvala AS, referat fra oppstartsmøtet samt kommuneantikvarens interne uttalelse til oppstart av planarbeidet.

Kommunalsjef teknisk i Karmøy, 18.11.2020

Eiliv Staalesen
sign.

Vedlegg:

Politisk prinsippøknad for plan 2128 fra Eskild Kvala AS
Referat fra oppstartsmøte med vedlegg
Kommuneantikvarens kommentar ved oppstart av planarbeid

Karmøy kommune
v/Planavdelingen
Postboks 167
4291 KOPERVIK

Kopervik, 13.11.2020

Prinsippøknad om oppstart av planarbeid for Plan 2128 Detaljregulering for Slettabekken, gnr. 5 bnr. 42, 43, 160, 216 og 241 m.fl. i Karmøy kommune

På vegne av Tolleiv Haugland og Sven Haugland ber vi om at det fremmes prinsippsak om utarbeidelse av detaljregulering og senere etablering av nye boliger på gnr. 5 bnr. 160 m.fl. i Karmøy kommune.

Bakgrunn

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for etablering av boligbebyggelse på gnr. 5 bnr. 43, 160 og 241 på Vea. Eiendommene eies av forslagsstillerne og deres familie.

Den 5. oktober 2020 ble det holdt oppstartsmøte for ny detaljregulering for Slettabekken. Det har også pågått en dialog mellom forslagsstiller og kommunen forut for møtet, om tema som retning for veitilførsel, forholdet til arealformål i gjeldende kommuneplan og eldre reguleringsplaner, planområdets utstrekning og utbyggingens omfang. På bakgrunn av foreløpige tilbakemeldinger ble det utarbeidet planinitiativ for planarbeidet og planskisse for utbyggingen. Planinitiativ og -skisse datert 10.09.2020 lå til grunn for oppstartsmøtet.

Det er avdekket flere usikre forhold som kan få betydning for det videre planarbeidet. I oppstartsmøtet anbefalte administrasjonen at disse problemstillingene tas opp som en prinsippsak, slik at politisk nivå får drøfte saken og uttale seg om ønsket utvikling for området på et tidlig tidspunkt.

Vi ber derfor om at følgende spørsmål tas opp til politisk vurdering:

- Hvilken type boliger kan godkjennes på gnr. 160, parsellen mellom Slettavikvegen og Vedavågen, og på hvilke premisser?
- Kan arealer vist til byggeområde for idrettsanlegg i gjeldende kommuneplan omdisponeres til byggeområde for boligformål?
- Hvor skal øvrige byggeområder langs sjøen ha sin adkomst?



Planskisse datert 10.09.2020, forelå som grunnlag for oppstartsmøtet.

1. Leiligheter
2. Frittliggende eneboliger
3. Rekkehus. Innenfor de unummererte boligarealene vil det legges til rette for frittliggende eneboliger etter mønster fra nylig utbygging vest for området.

Området

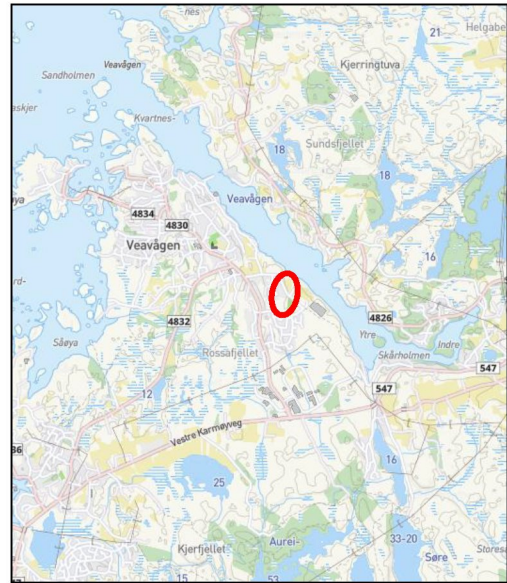
Planområdet er ca. 18 daa stort og ligger på Sletten på Vea, like vest for eksisterende idrettsanlegg og Fiskerimuseet.

Gnr. 5/43 er bebyggt med enebolig og uthus. Eksisterende bygninger vil bli revet og erstattet av nye boliger ved framtidig utbygging. Øvrige arealer er ubebygde i dag, og registrert som innmarksbeite i NIBIOs gårdskart. Det aktuelle planområdet er langt og smalt, og strekker seg fra Slettavegen i sør, nordover til Slettavikvegen og videre ned mot Vedavågen. Innenfor området er det en høydeforskjell på 13 m.

I tillegg til eiendommene som forslagsstillerne og deres familie eier selv, vil planarbeidet omfatte gnr. 5/42, 216 og 360. Planen kan også komme til å berøre arealer på gnr. 5/3, 7, 11, 121, 141, 208, 264, 439, 573 og 691.

Området ligger innenfor bebygde arealer på Vea.

Naboeiendommer i vest og nord er i løpet av de siste 10 årene bygd ut med tett eneboligbebygging, mens eksisterende boligfelt sør for Slettavegen ble etablert på 1990-tallet. Et SEFRAK-registrert tun like øst for Fiskerimuseet vitner om at området har vært bebodd over lang tid. Feltutbyggingene de siste årene har foregått som fortetting og omdisponering av mer og mer inneklemte jordbruksarealer. Selve planområdet framstår i dag som restarealer mellom eksisterende boligfelt og arealer disponert til offentlige formål, utbyggt med idrettsanlegg, museum, barnehage og tomt for framtidig ungdomsskole.



Planområdet ligger på Sletten på Vea.



Fiskerimuseet, Vedavågen og gnr. 5/160 sett fra Slettavikvegen.



Bildene viser området mellom Slettavegen og Slettavikvegen. Fotballbanen ved idrettsanlegget ligger til venstre på bildet nede til venstre. Det er flere stier i området som benyttes som snarveg til og fra fotballbanen.



Gjeldende planer

I **Regionalplan for areal og transport på Haugalandet** er området markert som prioritert boligområde for utbygging i fase 1. Regionalplanen har retningslinjer som tilsier at det skal etableres minst 2 boliger pr. daa.

I **Kommuneplan for Karmøy, 2014-23, arealdelen** er området avsatt til byggeområde for eksisterende og framtidig boligbebyggelse, idrettsanlegg og offentlig/privat tjenesteyting. Kommuneplanen har krav om minst 1,2 boliger pr. daa.

Området inngår i gjeldende **reguleringsplan 209A for Veia øst**. Planen ble vedtatt i 1984 og viser arealene til boligformål, lekeareal, felles og offentlig veg, industri, isolasjonsbelte og idrettsanlegg. Plan 2079 Slettavika (vedtatt i 2016) grenser til området.

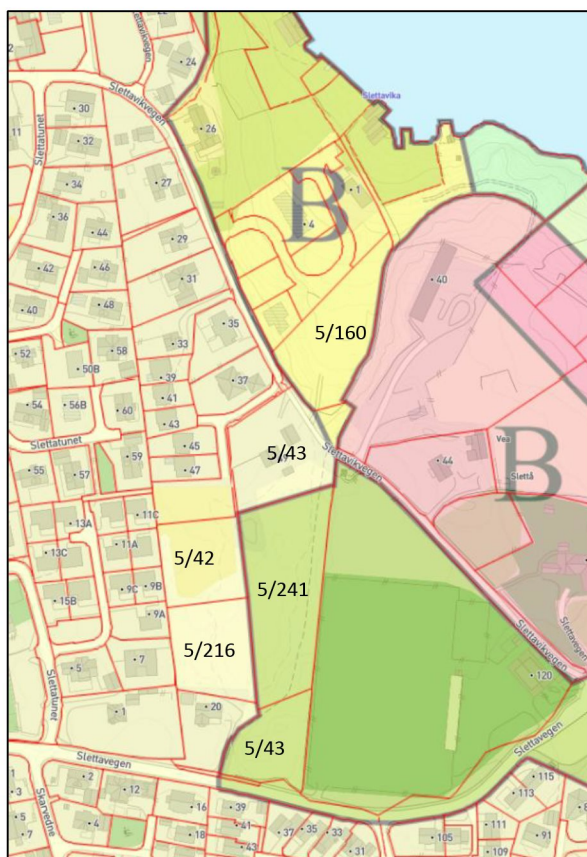
I gjeldende plangrunnlag er det manglende samsvar i arealdisponering mellom kommuneplanen og gjeldende reguleringsplan for følgende forhold:

- Regulerte industriarealer langs sjø og tilhørende isolasjonsbelter er omdisponert til boligformål og friområder i kommuneplanens arealdel.

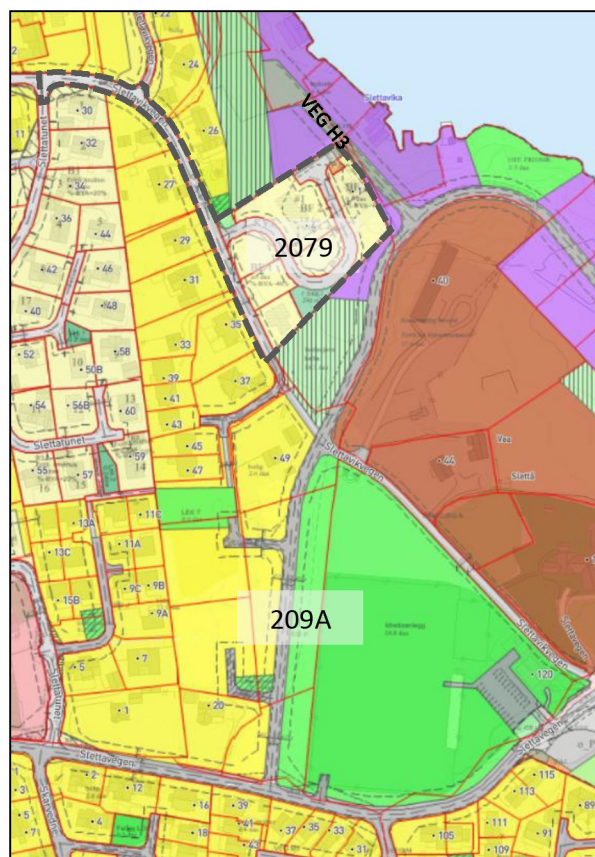
- Regulert veg og grense mellom boligarealer og idrettsanlegg er lagt omtrent midt på gnr. 5/43 og 241. I kommuneplanen er sørlige del av gnr. 5/43 og 5/241 i sin helhet disponert til idrettsanlegg.

Ny veitilkomst gjennom området, til Fiskerimuseet og videre ned til byggeområdene langs sjøen skal i henhold til gjeldende reguleringsplan etableres tvers gjennom området og vil dele forslagsstillernes eiendommer på en ugunstig måte. Arealene som gjenstår på hver side av veien er verken store nok til å være aktuelle for boligbygging eller til å gi tilstrekkelig rom for utvidelse ved framtidig videreutvikling av idrettsanlegget. Eiendommene er i privat eie i dag og har vært det så lenge vi kjenner til. Vi har ikke informasjon om at det foreligger konkrete planer for utvidelse av idrettsanlegget i denne retning, og ved etablering av Storhall Karmøy ble sentrum for idrettsaktiviteten flyttet østover.

Videre ned til sjøen er det regulert veg både i plan 209A og i plan 2079. Sistnevnte ble realisert i forbindelse med utbygging av enebolig på gnr. 5/161.



Utsnitt av gjeldende kommuneplan for Karmøy, 2014-2023, arealdelen.



Gjeldende reguleringsplaner. Plan 209A Ve øst og 2079 Slettavika (vedtatt i 2016).

Kulturminneplanen for Karmøy har et eget avsnitt for signalbygg. Dette omfatter bygg som skiller seg særskilt ut, enten gjennom arkitektur eller plassering i landskapet, eller begge deler. Disse byggene har en gjenkjennelseeffekt, og er en brikke i folks tilknytning til Karmøy.

Fiskerimuseet er omtalt som et slikt signalbygg, og beskrives som et eksempel på at tradisjonelle og lokale materialer egner seg godt i samtidige bygg. Vi kan ikke finne konkrete retningslinjer i planen

for hvordan bygningsvernet skal gjennomføres, men er gjort kjent med at videre utbygging av arealene nær Fiskerimuseet ble diskutert både politisk og av kommuneantikvar i forbindelse med behandling av plan 2079 for Slettavika.

Prosjektet og planlagt utbygging

Planarbeidet settes i gang med mål om at arealene skal kunne bygges ut med variert boligbebyggelse, -for en god blanding av leiligheter, rekkehus og eneboliger. Området vil etter godkjent reguleringsplan få en avklart vegsituasjon med adkomst fra Slettavegen. Vegtraséen flyttes østover mot fotballbanen for å gi rom for etablering av boliger langs vestsida. Et grøntdrag med åpen bekk planlegges som et gjennomgående element i anlegget. Grøntdraget vil inngå i områdets arealer for lek, rekreasjon og uteopphold og fungere som en del av løsningen for håndtering av overflatevann. Nedre del av bekkedraget kan enten føres inn på eksisterende overvannsledning eller ledes videre til sjøen som åpen bekk. Sistnevnte løsning vil kreve utvidelse av planområdet slik det er vist i illustrasjonene under, og berøre arealer på gnr. 5/7 og 121.

Det planlegges fortrinnsvis for frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse i området vest for fotballbanen, og for konsentrert bebyggelse med leiligheter mellom Slettavikvegen og sjøen (gnr. 5/160). Fra den nedre og nordligste delen av området er det god utsikt mot Vedavågen. En overvekt av kjøperne i leilighetsprosjekter er eldre mennesker, og i denne aldersgruppen er en del avhengig av



Utbygging som ønsket, med leilighetsbygg i området nord for Slettavikvegen. Naboarealet til leilighetene (plan 2079) er vist med eksisterende, godkjente og mulige, framtidige bygg i tråd med rammer gitt i gjeldende plan.



Alternativ utbygging med frittliggende eneboliger i området nord for Slettavikvegen. Pilene antyder viktige siktlinjer. Stipla linjer viser at barrierewirkningen fra Slettavikvegen kan bli større med spredte småhus enn med et større leilighetsbygg tilpasset terreng og forhold på stedet.

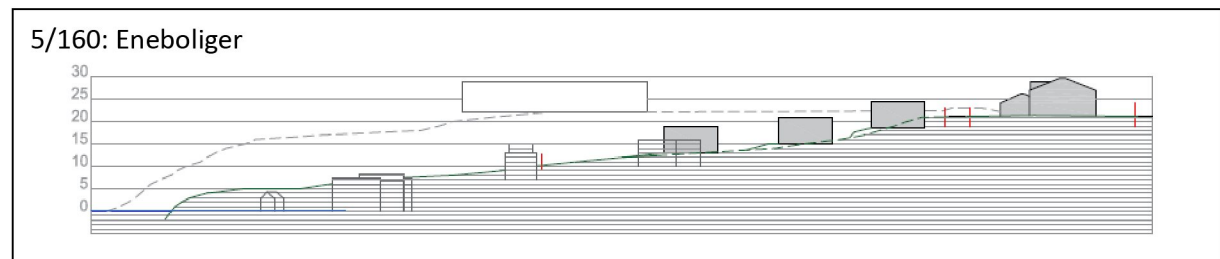
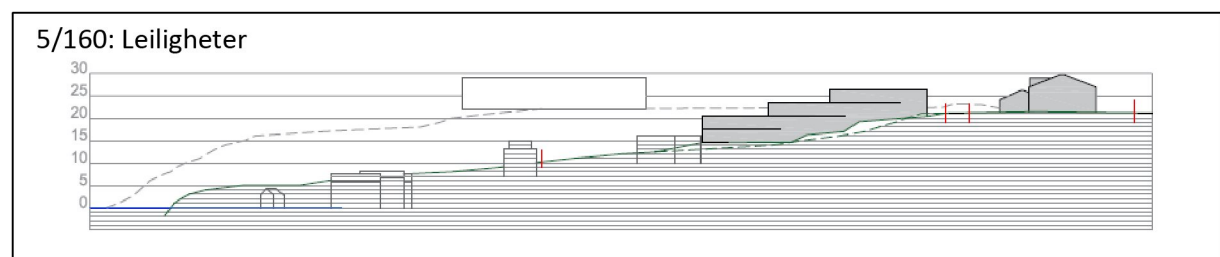
tilrettelegging fra andre når de skal ut. God utsikt er derfor en kvalitet som kan ha særlig betydning for livskvaliteten for framtidige beboere dersom området utvikles som ønsket. Ved å ta i bruk området til leiligheter i stedet for til småhusbebyggelse vil forslagsstillerne legge til rette for at flere kan få tilgang til fin utsikt fra egen bopel.

På grunn av nærheten til Fiskerimuseet og museets arkitektur og framskutte plassering i landskapet, har det tidligere blitt diskutert hvorvidt dette området skal bygges ut. Vil ny bebyggelse føre til at museet bygges inn og at sammenhengen mellom bygget og kulturlandskapet det ligger i vil gå tapt?

Vi mener at dette handler like mye om hvordan arealene tas i bruk som om arealet kan benyttes til utbygging. Terrenget og den bevokste skråningen opp til museet bidrar på en god måte til at museumsbygningen vil beholde sin spesielle og framskutte posisjon, også dersom det etableres nye bygg i dalen nedenfor. Om man lar området ligge ubenyttet, vil kulturlandskapet på sikt gro igjen. Vi vil også minne om at arealet er disponert til boligformål i overordna planer. Å legge gnr. 5/160 brakk vil være i strid med gjeldende kommuneplan og overordna føringer om effektiv arealutnyttelse i eksisterende tettsteder.

Men framtidig bebyggelse må utformes med respekt for landskapet og arkitekturen ved museet, uavhengig av hvor mange boenheter det legges til rette for. Fellesanleggene kan med fordel utformes med elementer og inspirasjon hentet fra det tradisjonelle kulturlandskapet, slik det er gjort ved etablering av eksisterende lekeplass i Slettavika. Å løfte bekken opp til overflaten mener vi er å ta et skritt i riktig retning. En eksisterende steingard i skråningen opp mot museet er et tydelig element i området og vitner om hvordan arealene har blitt dyrket og kultivert over lang tid. Steingarden ligger ikke innenfor selve planområdet, men måten man bygger innenfor området vil ha stor betydning for om steingarden vil bli framhevet eller gjemt bort.

Hvilken type bebyggelse vil passe best? Illustrasjonene under og på forrige side viser et hovedforslag med leilighetsbygg for inntil 16 boenheter på gnr. 5/160, og et alternativ med fem frittliggende eneboliger til sammenligning. Leilighetsbygget vil isolert sett framstå mer kompakt enn de fem eneboligene, men ved å terrassere bebyggelsen vil man hindre at bygget blir dominerende opp mot øvrig bebyggelse og landskapet rundt. Ser man på bebyggelsens utstrekning, vil faktisk fem enkeltstående bolighus etter samme mønster som i Slettavika-planen, legge beslag på en større del



Snittene viser bygningenes plassering i terrenget og hvordan de vil forholde seg til øvrig bebyggelse i området. Fiskerimuseet ligger på en høyde (kote +22) som stikker ut og faller bratt ned mot sjøen noe øst for planområdet, mens arealene innenfor området faller jevnt ned mot Slettavika. Planlagt bebyggelse vil trappes og til en viss grad følge det naturlige terrengefallet.

av området enn 16 leiligheter med fellesanlegg for uteopphold og parkering under bakkenivå vil gjøre.

En fordel med konsentrert utbygging er at området bygges ut under ett, som et samlet prosjekt. Med det kan man oppnå større helhet og sammenheng internt i området. Ved å konsentrere bygningsmassen kan de ubebygde arealene samles, framstå åpnere og oppleves som større. På den måten kan viktige siktlinjer ivaretas som en del av utbyggingen og sikres for fremtiden. Åpner man for at den enkelte skal få bygge sitt drømmehus i dette området, vil man legge opp til større grad av tilfeldighet i den framtidige utbyggingen.

Dersom arealene ned mot sjøen ikke kan bygges ut eller nyttes regningsvarende etter godkjent reguleringsplan, kan det også bli vanskelig å løse dagens utfordringer med adkomst til Fiskerimuseet på en god måte.

Utbygging som foreslått vil innebære at man tar bort en regulert vegforbindelse gjennom området mellom Slettavikvegen og framtidige byggeområder langs sjøen. Adkomst til disse arealene er sikret via Skippervegen i plan 2079. Å beholde regulert veg innenfor området vil innebære dobbel vegføring ned til sjøen og framstå som svært dårlig bruk av arealressurser. Vi opplever det ikke slik at administrasjonen er negative til å ta ut vegen. Men det har blitt påpekt manglende høydemessig sammenheng mellom Skippervegen og regulert veg langs sjø (H3). Administrasjonen har ytret ønske om at det ved bortfall av vegforbindelsen i plan 209A, legges til rette for en realistisk forbindelse mellom Skippervegen og veg H3. Vi mener at forbindelsen er tilstrekkelig sikret gjennom gjeldende plan 2079, og at det er lite hensiktsmessig å ta stilling til plassering og utforming av et nytt veganlegg uten at man samtidig ser nærmere på hvordan arealene rundt vegen skal benyttes. Vi foreslår derfor at planlegging av ny vegforbindelse fra Skippervegen til framtidige byggeområder langs sjøen gjøres i forbindelse med eventuell framtidig plan for arealene som vegen skal betjene.

Konklusjon

På bakgrunn av det som er nevnt i søknaden ber vi om Hovedutvalg teknisk og miljø sin støtte til videre planlegging og utvikling av Slettাবেkken til et variert og godt boligområde.

Planarbeidet vil være en oppfølging av arealbruken i kommuneplanen og vi kan ikke se noen ulemper med at det settes i gang planarbeid for området, slik det er beskrevet over.

Sammen med Tolleiv Haugland og Sven Haugland håper vi på en positiv behandling.

Med vennlig hilsen
Eskild Kvala AS
v/Åslaug Nyhamn

Vedlegg:

- Planinitiativ og referat fra oppstartsmøte
- Planskisse datert 10.09.2020

Kopimottakere:

Tolleiv Haugland, mildrha@online.no
Sven Haugland, svenhaugland@gmail.com



Notat

Til: Aage Steen Holm

Kopi til:

Saksbehandler: Ane Steingilda Alvestad

Vår referanse: 20/25279- 11 /

Dato: 28.09.2020

Emne: Kommuneantikvarens kommentar

Vi er skeptiske til utbygging av område 1. Her ligger siste rest av kulturlandskapet som var utgangspunktet da fiskerimuseet ble bygget. Dersom området bygges ut mener vi fiskerimuseets rolle som arkitektonisk byggverk vil svekkes. Det samme gjelder kulturlandskapet. Den verdifulle steingarden som går langs østsiden av felt 1 må reguleres til bevaring. Det samme gjelder øvrige steingarder i foreslått planområde.

Ill: kulturlandskap, felt 1.

