

## SAKSFRAMLEGG

---

Saksbehandler: Jarle Stunes  
Arkivsaksnr.: 99/05865

Arkiv: L12

Sign:

Dato:

---

<b>Utvalg:</b>	<b>Dato:</b>
<b>HTS</b>	<b>25.11.99</b>
<b>HTS</b>	<b>21.09.00</b>
<b>HTS</b>	<b>14.12.00</b>
<b>HTS</b>	
<b>FSK</b>	
<b>KST</b>	

### **REGULERINGSPLAN FOR HESTAVIKNESET, GNR. 53/2, 44, 45, 59 SLUTTBEHANDLING**

#### **Forslag til vedtak:**

1. Kommunestyret vedtar forslag til reguleringsplan for Hestavikneset (Vist på kart sist datert 31.05.01 med tilhørende reguleringsbestemmelser). Jf plan- og bygningslovens § 27-2 nr. 1.
2. Planen kunngjøres og grunneiere og rettighetshavere varsles. Jf plan- og bygningslovens § 27-2 nr. 3.

## **REGULERINGSPLAN FOR HESTAVIKNESET, GNR. 53/2, 44, 45, 59 SLUTTBEHANDLING**

### **Beskrivelse av det foreliggende forslag til reguleringsplan:**

John Helge Kaaløy har på vegne av Martin Friestad utarbeidet forslag til reguleringsplan for Hestavikneset.

Planforslaget omfatter et areal på 40 da. Den foreslåtte arealdisponeringen er i hovedtrekkene fritidsbebyggelse samt friluftsområde i et belte langs sjøen. Innenfor planområdet er det etablert ei hytte samt at det i planforslaget åpnes for utbygging av 6 nye hytter.

### Kommuneplanen:

I kommuneplanen er det aktuelle arealet vist til fritidsbebyggelse med krav om utarbeiding av reguleringsplan før utbygging.

### Teknisk plan - vann- og avløp:

Det er ikke utarbeidet teknisk plan for utbyggingen, men det åpnes i reguleringsbestemmelsene for at det kan legges inn vann i hyttene. Dette betinger tillatelse til utslipp av avløpsvann i tråd med forurensingsloven.

### **Saksbehandling:**

Ovennevnte forslag til reguleringsplan ble behandlet av det faste utvalget for plansaker 1.gang i møte den 25.11.99 - sak 241/99 - og følgende vedtak ble fattet:

1. Det faste utvalget for plansaker vedtar ved 1.gangsbehandling forslag til reguleringsplan for Hestavikneset med tilhørende reguleringsbestemmelser. (Vist på kart sist datert 25.11.99).
2. Planforslaget legges ut til offentlig ettersyn og berørte grunneiere og rettighetshavere varsles. Jf plan- og bygningslovens § 27-1 nr. 2.

Planforslaget har vært utlagt til offentlig ettersyn med frist for merknader satt til 18.01.00.

Det er innkommet følgende uttalelser og merknader til planforslaget:

## A. Uttalelser:

1. Rogaland Fylkeskommune, regionalplanseksjonen..... 22.12.99
2. Rogaland Fylkeskommune, kulturseksjonen ..... 16.03.00
3. Fylkesmannens miljøvernavdeling..... 11.02.00
4. Statens vegvesen, Rogaland vegkontor..... 27.12.99
5. Kystverket 2. distrikt..... 05.01.00
6. Haugaland Kraft..... 14.12.99
7. Karmsund Havnevesen..... 23.12.99
8. Nord-rogaland og Sunnhordland friluftsråd..... 14.12.99
9. Driftssjefen..... 09.12.99

## B. Private merknader:

1. Noralf Tveit..... 07.02.00

Sammendrag av uttalelser og merknader som inneholder anmerkninger til reguleringsforslaget er, sammen med den administrative vurdering, vedlagt.

Forslaget ble behandlet 2.gang i møte den 21.09.00 - sak 175/00 - og følgende vedtak ble fattet:

1. Det faste utvalget for plansaker vedtar ved 2.gangsbehandling forslag til reguleringsplan for Hestavikneset med tilhørende reguleringsbestemmelser. (Vist på kart sist datert 21.09.00).
2. Det faste utvalget for plansaker viser til uttalelsen fra Fylkesmannens miljøvernavdeling og konstaterer at det foreligger innsigelse mot planforslaget slik det nå foreligger. Det faste utvalget for plansaker vil be administrasjonen ta initiativ til å avholde administrativt drøftingsmøte mellom kommunen og representanter for fylkesmannen med tanke på komme fram til en løsning på planlagt arealbruk som er i samsvar med det planforslaget som ble behandlet 25.11.99.

Saken deretter behandlet på ny i det faste utvalget for plansaker i møte den 14.12.00 –sak 242/00 – og følgende vedtak ble fattet:

1. Det faste utvalget for plansaker viser til uttalelsen fra Fylkesmannens miljøvernavdeling samt den avholdte administrative drøfting og konstaterer at det er behov for en mer detaljert avklaring av støyforholdene innenfor planområdet.
2. Når støyutredningen foreligger, tas saken opp til sluttbehandling i utvalget.

Den ovenfor nevnte støyutredning foreligger nå og med anbefaling av at hyttene får en tilbaketrukket plassering fra sjøen, blir innsigelsen ved brev datert 09.05.00 fra fylkesmannen, trukket.

**Rådmannen vil bemerke:**

Forslaget til reguleringsplan er behandlet i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven. Det foreligger ikke innsigelse fra fylkeskommunen eller statlig fagmyndighet og planen kan egengodkjennes av kommunestyret. Det forelå på et tidligere tidspunkt i behandlingen av planen, innsigelse fra fylkesmannen. Denne er imidlertid trukket og rådmannen vil foreslå at fylkesmannens presisering av at hyttene skal plasseres tilbaketrasket fra sjøen, blir inntatt i planens bestemmelser på generelt grunnlag.

Som det fremgår av de øvrige innkomne uttalelser og merknader, har høringsrunden avdekket visse konflikter knyttet til arealbruken innenfor planområdet. Rådmannen vil i denne forbindelse vise til gjennomgangen av de enkelte innspill med kommentarer.

For øvrig er rådmannen av den oppfatning at de som eventuelt etablerer seg i fritidsbolig i området er innforstått med nærheten til skytteranlegget og at skytteranlegget ble etablert og godkjent før en framtidig hyttebygging i området.

Det er i denne gjennomgangen ikke foreslått endringer i planforslaget som betinger nytt offentlig ettersyn. På bakgrunn av det som er sagt over, vil rådmannen anbefale at planforslaget med tilhørende bestemmelser sist datert 31.05.01, godkjennes.

Rådmannen i Karmøy, 15.05.01

Arnt Mogstad  
sign.

## **SAMMENDRAG AV INNKOMNE UTTALELSER OG MERKNADER SOM INNEHOLDER ANMERKNINGER TIL PLANEN SAMT TEKNISK SJEFS VURDERING TIL BEHANDLINGEN 21.09.00**

### 1. Rogaland fylkeskommune, regionalplanseksjonen, sier i sin uttalelse:

- Anbefaler at byggeforbudssonen mot riksvegen vises til friluftsområde slik at knausene sikres mot inngrep.

#### Vurdering:

Teknisk sjef kan ikke anbefale at det blir foretatt endringer på grunnlag av de synspunkter som fremmes i uttalelsen. De påpekte forhold er vurdert i forbindelse med utarbeidingen av planen, men teknisk sjef kan ikke se at det blir vist til forhold som skulle tilsi at et annet forslag til arealbruk er mer rasjonelt.

### 2. Fylkesmannens miljøvernavdeling sier i sin uttalelse:

- Anbefaler av landskapshensyn å trekke grensen mellom friluftsområde og byggeområde noe lengre fra sjøen.
- Fremmer innsigelse mot planen på bakgrunn av at støyforholdene i området ikke er vurdert.

#### Vurdering:

Teknisk sjef konstaterer at det er fremmet innsigelse mot planforslaget. Det vil, etter teknisk sjefs vurdering, ikke være riktig å anbefale at planforslaget godkjennes i den foreliggende form. Dette vil føre til en oversendelse til Miljøverndepartementet. Det anbefales istedet at det i første omgang avholdes en administrativ drøfting med det mål at planforslaget skal kunne godkjennes med den planlagte utbygging, men at de nødvendige støyavklaringer foretas. Dersom dette ikke fører fram bør det på et seinere tidspunkt avholdes en formell mekling.

Forøvrig kan ikke teknisk sjef at en bedrer landskapstilpasningen vesentlig med å trekke grensen mellom friområde og byggeområde lengre fra sjøen.

### 3. Statens Vegvesen sier i sin uttalelse:

- Påpeker at frisiktsoner og svingradier må målsettes.
- Forutsetter at kommunen sikrer at Statens Vegvesen godkjenner avkjørselen før hyttebygging igangsettes.

#### Vurdering:

Teknisk sjef anbefaler at planforslaget blir målsatt og at det blir innarbeidet i bestemmelsene at avkjørselen skal godkjennes av Statens Vegvesen.

4. Karmsund Havnevesen sier i sin uttalelse:

- Påpeker at mindre tiltak i sjøen må godkjennes av Havnevesenet.

**Merknader:**

5. Noralf Tveit sier i sin merknad:

- Har merknader til saksbehandlingen som en finner lite tilfredsstillende.
- Påpeker endel privatrettslige forhold i planområdet.

Vurdering:

Teknisk sjef kan ikke anbefale at det blir foretatt endringer på grunnlag av de synspunkter som fremmes i merknaden.

Planen er behandlet på ordinær måte i samsvar med plan- og bygningsloven og enhver har rett til å fremme reguleringsforslag som også omfatter andres eiendom. Forøvrig vil de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter bli fulgt ved etablering av utslippsanlegg i området.