



Saksbehandler: Jarle Stunes

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
138/22	Hovedutvalg teknisk og miljø	22.11.2022

Plan 2140 - Ferkingstad havn. Midlertidig forbud mot tiltak

Forslag til vedtak:

1. Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar midlertidig forbud mot tiltak innenfor området som omfattes av oppstartsvarsel for reguleringsarbeid, Ferkingstad havn. Vist på kart datert 17.08.22 og varsel om forbud datert 13.10.22. Jf. plan- og bygningsloven § 13-1. Oppretting og endring av eiendom, eller tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 og andre tiltak som kan vanskeliggjøre planarbeidet, kan ikke settes i gang før området er undergitt ny regulering.
2. Forbudet omfatter også gnr 22, bnr.184 der varsel om forbud ble utsendt 27.09.22.
3. Hovedutvalg teknisk og miljø forutsetter at planarbeidet gjennomføres som en kontinuerlig prosess med mål om en snarlig avklaring av arealbruken, og med snarlig sluttbehandling av forslag til reguleringsplan i kommunestyret.

Hovedutvalg teknisk og miljø 22.11.2022:

Behandling:

Hult (Sp) fremmet følgende endringsforslag:

Nytt pkt 2:

Kommunen kan gi samtykke til tiltak som ikke vanskeliggjør planleggingen av ny reguleringsplan.

Søknader som allerede ligger inne skal behandles etter gjeldende planer.

Kommunedirektørens innstilling med Hults endringsforslag enstemmig vedtatt.

HTM- 138/22 Vedtak:

1. Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar midlertidig forbud mot tiltak innenfor området som omfattes av oppstartsvarsel for reguleringsarbeid, Ferkingstad havn. Vist på kart datert 17.08.22 og varsel om forbud datert 13.10.22. Jf. plan- og bygningsloven § 13-1. Oppretting og endring av eiendom, eller tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 og andre tiltak som kan vanskeliggjøre planarbeidet, kan ikke settes i gang før området er undergitt ny regulering.

1. Kommunen kan gi samtykke til tiltak som ikke vanskeliggjør planleggingen av ny reguleringsplan.
Søknader som allerede ligger inne skal behandles etter gjeldende planer.
1. Hovedutvalg teknisk og miljø forutsetter at planarbeidet gjennomføres som en kontinuerlig prosess med mål om en snarlig avklaring av arealbruken, og med snarlig sluttbehandling av forslag til reguleringsplan i kommunestyret.

Saksutredning

Bakgrunn for saken

Karmøy kommune har varslet oppstart av reguleringsarbeid for Ferkingstad havn.

Ferkingstad havn er i godkjent kommunedelplan for kulturminner markert som A-område. A-områder i kommunedelplanen er objekter eller områder med svært høy kulturhistorisk verdi. De er interessante i en regional målestokk, og i noen tilfeller nasjonalt. Det er et mål i kommunedelplanen at områdene som er gitt denne kategorien skal reguleres til bevaring med hensynssone og egne reguleringsbestemmelser. A-området i Ferkingstad havn inkluderer den gamle moloen, havnebassenget og naustbebyggelsen fra 1960-tallet.

Innenfor området der det er varslet reguleringsarbeid, er det flere parter som ønsker både å bygge nytt, endre bruk av bygninger og endre fasader. For noen tiltak er det allerede søkt om tillatelse. Gjeldende kommuneplan gir bare i begrenset grad føringer for behandlinger av enkeltsaker innenfor området. Kommuneplanen viser området til «blandet formål» der intensjonen er å videreføre dagens flerbruk av området. Det er i kommuneplanen ikke gitt detaljerte bestemmelser knyttet til bruksendringer og utforming av bygninger. En konsekvens av dette er at hver enkeltsak får en relativt omfattende saksbehandling der ulike regionale myndigheter, i tillegg til kommunale antikvariske myndigheter, skal høres. Når det da ikke foreligger noen vedtatte detaljerte retningslinjer, kan det fort bli ressurskrevende prosesser.

Kommunal sjef teknisk har derfor konkludert med at det er mest hensiktsmessig av hensyn til samlet ressursbruk, for både berørte parter og forvaltningsmyndighetene, at det ikke blir søkt om tiltak og behandlet søknader før regulerings spørsmålet er avklart.

Saksbehandling:

I plan- og bygningsloven (pbl.) § 13-1 der det heter følgende:

«Finner kommunen eller vedkommende myndighet at et område bør undergis ny planlegging, kan den bestemme at oppretting og endring av eiendom eller tiltak etter § 1-6 og andre tiltak som kan vanskeliggjøre planarbeidet, ikke kan settes i gang før planspørsmålet er endelig avgjort.»

I kommunens delegasjonsreglement er det for denne bestemmelsen delegert til hovedutvalget å avgjøre saker av prinsipiell betydning. Kommunalsjef teknisk vurderer at den foreliggende sak er av prinsipiell karakter.

Før det fattes vedtak i medhold av denne bestemmelsen, skal berørte parter varsles. Jf. forvaltningslovens § 16.

Varsel ble sendt ut 13.10. Frist for tilbakemelding ble satt til 01.11.

Det er kommet inn to uttalelser:

1. Tor Gunnar Ferkingstad
2. Liv Judith Ferkingstad og Arve Hystad

I tilknytning til en søknad om tillatelse til tilbygg og bruksendring for gnr. 22, bnr. 184, ble det for denne ene eiendommen sendt ut varsel om midlertidig forbud om tiltak på denne eiendommen. Frist for merknad ble i dette tilfellet satt til 11.10. Det er kommet inn en uttalelse til dette varselet:

1. Adv. Magnus Håvås Nereng pva Sven Jakobsen.

I og med at gnr. 22, bnr. 184 også er omfattet av det generelle varselet som er sendt ut for hele det framtidige planområdet, har kommunal sjef teknisk valgt å behandle innkomne uttalelser samlet i den foreliggende saken.

Innkomne uttalelser:

Tor Gunnar Ferkingstad sier i sin uttalelse:

- Driver to bedrifter på sin eiendom, gnr. 22, bnr. 144, og har behov for større lokaler og har planer om å utvide virksomheten til å omfatte selskapslokaler og fritidsboliger.
- Ferkingstad havn var i utgangspunktet en fiskerihavn med rorbuer, og hans eiendom var et fiskemottak med bunkeranlegg.
- På naboeiendommene er det godkjent henholdsvis 23 og 12 fritidsboliger i egne reguleringsplaner.
- Det foreslåtte bygge- og deleforbudet er et skammelig tiltak, og ber om planene for hans eiendom blir unntatt fra forbudet.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Kommunalsjef teknisk er innforstått med at Ferkingstad havn opprinnelig ble etablert for å legge til rette for utvikling av fiskerinæringen i området. Dette er et grunnleggende aspekt for ambisjonene om bevaring slik det framgår av kommunedelplanen, og vil være førende for arbeidet med reguleringsplanen.

En av utfordringene i denne forbindelse er å legge til grunn denne forståelsen og samtidig finne rasjonelle løsninger for grunneierne innenfor havneområdet. Dette sett i lys av den utviklingen som har vært for fiskerinæringen, og det økte fokus på bruk av bygningsmassen i havneområdet til fritidsformål.

Kommunalsjef teknisk synes Ferkingstad i sin uttalelse illustrerer utfordringene på en god måte. Kommunalsjef teknisk sin konklusjon er imidlertid at skal den videre utvikling av Ferkingstad havn bli vellykket, må en fastsette rammer for utviklingen gjennom en reguleringsplan, og inntil denne

foreligger, ikke tillate tiltak i området.

Liv Judith Ferkingstad og Arve Hystad sier i sin merknad:

- Vi har nylig anskaffet oss et sjøhus, Søre Ferkingstadveg 149, og har i den anledning ved pålegg fra kommunen måttet rive hele underetasjen med mer pga. påstått ulovlig tiltak utført av tidligere eiere. Viser til sak 22/1130.
- Vi er derfor i en prosess med å renovere sjøhuset innvendig og forbeholder oss derfor rett til å gjøre dette ferdig uavhengig om et midlertidig forbud mot tiltak skulle bli vedtatt.
- Det er planlagt å isolere bygget og skifte inngangsdør og noen vinduer. Det planlegges også å montere varmpumpe og ventilasjonsanlegg.
- Vi stiller oss også undrende om at det foreslåes en 4 års «fredningsperiode» som etter vår mening er uhensiktsmessig lang for de som eier eiendommer i det aktuelle området.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

De pålegg og krav om endringer som er gitt i forbindelse med ulovlighetssak 22/1130, blir ikke berørt av et midlertidig forbud mot tiltak. De tiltak det er stilt krav om, må gjennomføres uavhengig av det reguleringsarbeidet som er igangsatt.

Eventuelle søknader om nye tiltak og bruksendringer på eiendommen, vil bli omfattet av et eventuelt midlertidig forbud.

Ellers vil kommunalsjef teknisk bemerke, at en har ambisjoner om at ny reguleringsplan skal foreligge lenge før lovens 4-årsperiode er nådd.

Adv. Magnus Håvås Nereng sier på vegne av Sven Jakobsen i sin uttalelse:

- Det å nedlegge et midlertidig forbud mot tiltak er et svært inngripende vedtak som kommunen ikke bør bruke uten at det er strengt nødvendig. Det fremgår at et slikt forbud kun kan nedlegges for tiltak som «kan vanskeliggjøre planarbeidet». I varselet som er sendt fremgår det ikke hvordan kommunen vurderer dette vilkåret, eller hvordan restaureringen av bygget på bnr. 184 kan vanskeliggjøre planarbeidet.
- Slik Jakobsen forstår situasjonen, er det først og fremst spørsmålet om fasader som er omstridt for disse byggene. Han registrerer her at kommuneantikvaren er positiv til en bruksendring. En hensiktsmessig utforming av bygget, kan kommunen ivareta i byggesaken igjennom anvendelsen av § 29-2.
- Det er også slik at bygget på hans eiendom har akutt behov for restaurering og det er uklart om bygget vil overleve en reguleringsprosess. Det er også høy sannsynlighet for at det kan oppstå værbetingede farlige situasjoner ved ferdsel ved og i nærhet, samt skade på nabobygninger. Han ønsker derfor i utgangspunktet at søknaden tas til behandling. Jakobsen ønsker et møte med kommunen for å drøfte dette, samt å få en klarhet i hvilke tiltak kommunen eventuelt kan godkjenne på eiendommen.

Jakobsen heller mot at vilkårene for å legge ned et midlertidig forbud i medhold av § 13-1 ikke er tilstede, og ber om at søknaden blir tatt til behandling.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Den aktuelle byggesøknaden for gnr. 22, bnr. 184 omfatter både tilbygg og bruksendring. Som en konsekvens av dette vil det også bli fasadeendringer. Etter kommunalsjef teknisk sin vurdering er dette så omfattende endringer at de vil omfattes av et midlertidig bygge- og deleforbud i § 13-1. En byggetillatelse vil gi føringer for det kommende reguleringsarbeidet, og vil på denne måten innskrenke handlingsrommet for utarbeiding av planen og på denne måten vanskeliggjøre utarbeidingen av planen. Konkret vil kommunalsjef teknisk peke at det allerede nå er klart at tiltak som er gjennomført innenfor havneområdet, innskrenker handlingsrommet for det framtidige arbeidet.

Hvis Jakobsen vurderer tilstanden på bygget sånn at det er behov for tiltak for å ivareta sikkerheten, er det naturlig at Jakobsen tar kontakt med byggetilsynet i kommunen for å drøfte hvilke tiltak som kan være aktuelle.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon:

På bakgrunn av ovennevnte vurdering anbefaler kommunalsjef teknisk at det for Ferkingstad havn, området der det er varslet oppstart av reguleringsarbeid, vedtas midlertidig forbud mot tiltak. Jf. plan- og bygningslovens § 13-1.

Når det er sagt, er det kommunalsjef teknisk sin klare intensjon at planarbeidet for Ferkingstad havn skal gjennomføres som en kontinuerlig prosess som sikrer en snarlig avklaring av framtidig arealbruk med tilhørende bestemmelser innenfor området. Nå vil det kunne hevdes at «snarlig» i samband med utarbeiding av reguleringsplaner, er et tøyelig begrep. Kommunal sjef teknisk sin klare intensjon er at et forslag til plan skal foreligge innen mai 2023.

Vedlegg:

Ferkingstad-kart

Midlertidig forbud mot tiltak - Ferkingstad havn

Uttalelse fra Tor Gunnar Ferkingstad

Varsel om midlertidig forbud mot tiltak - Gnr. 22, bnr. 184

Gnr. 22, bnr. 184 - Vedr. varsel om midlertidig forbud mot tiltak

Merknad fra Liv Judith Ferkingstad og Arve Hystad