



Saksbehandler: Yvonne S. Løvseth

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
007/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	17.01.2023
010/23	Kommunestyret	13.02.2023

Plan 2134 - sluttbehandling - Skuteberg naust - gnr 2/177 mfl - Detaljregulering

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Kommunestyret vedtar detaljregulering 2134 for Skuteberg Naust med tilhørende reguleringsbestemmelser (vist på kart sist datert 17.01.23), jf. plan- og bygningslovens § 12-12.
2. Planen kunngjøres og grunneiere og rettighetshavere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-12.

Vedtak som innstilling fra Hovedutvalg teknisk og miljø - 17.01.2023 - 007/23

1. Kommunestyret vedtar detaljregulering 2134 for Skuteberg Naust med tilhørende reguleringsbestemmelser (vist på kart sist datert 17.01.23), jf. plan- og bygningslovens § 12-12.
2. Planen kunngjøres og grunneiere og rettighetshavere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-12.

Hovedutvalg teknisk og miljø 17.01.2023:

Behandling:

Innstillingen vedtatt med 8 stemmer mot 1 (KL).

HTM- 007/23 Vedtak:

1. Kommunestyret vedtar detaljregulering 2134 for Skuteberg Naust med tilhørende reguleringsbestemmelser (vist på kart sist datert 17.01.23), jf. plan- og bygningslovens § 12-12.
2. Planen kunngjøres og grunneiere og rettighetshavere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-12.

Kommunestyret 13.02.2023:

Behandling:

Forslag til vedtak i kommunestyresak 10/23. Plan 2134 Skuteberg naust 2/177 Detaljregulering., foreslått av Trygve Hagland, Karmøylista

Kommunestyret vedtar ikke plan 2134.

Begrunnelse.

Kommunestyret anser at eksisterende, godkjente plan, ivaretar de reguleringsmessige forhold på stedet på en god måte, uten noen konflikt angående veigrunn.

I plan 2134 er kjørevei lagt på en regulert sykkel og gangsti og grunneier ønsker ikke å avgi grunn til nødvendig utvidelse av gangstien. Det er, midlertidig, gitt tillatelse til å bruke gangstien som adkomst til to boliger inntil veg i godkjente plan er opparbeidet.

Innstillingen vedtatt mot 1 stemme (1 KL).

KST- 010/23 Vedtak:

1. Kommunestyret vedtar detaljregulering 2134 for Skuteberg Naust med tilhørende reguleringsbestemmelser (vist på kart sist datert 17.01.23), jf. plan- og bygningslovens § 12-12.
2. Planen kunngjøres og grunneiere og rettighetshavere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-12.

Sammendrag

Planforslaget legger til rette for 14 båtplasser, 7 naust og 7 naustboder. Planforslaget er redusert fra det som ble lagt frem til 1. gangsbehandlingen på bakgrunn av innkomne merknader.

Saks- og faktaopplysninger

Planprosess

Det ble avholdt oppstartsmøte hos Karmøy Kommune den 06.05.21. Det ble annonsert for oppstart av planarbeid 01.06.21 i Haugesund Avis, i tillegg til Karmøy kommune sine nettsider. Samtidig gikk det ut varslings til naboer og berørte myndigheter. Frist for merknader ble satt til 01.08.21. Avgrensning er avklart med Karmøy kommune.

Planforslaget ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn av hovedutvalg teknisk og miljø 03.05.2022, sak 048/22. Frist for merknader var satt til 24.06.2022. På bakgrunn av innkomne merknader ble planforslaget endret for å dempe konfliktnivået i området.

Planforslaget ble lagt ut til begrenset høring i perioden 04.10.2022 – 01.11.2022.

Planstatus

Området er i plan 214 Skuteberg regulert til industri/lager. Det er i kommuneplanens arealdel satt til bebyggelse og anlegg som åpner for bolig, fritidsbebyggelse, naust og kontor, og ny plan er dermed i samsvar med overordnede planer. Sjøareal er i kommuneplanens arealdel avsatt til småbåthavn og er også i samsvar med overordnede planer.

Karmøy kommune ligger i sone 2 i *Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning i strandsonen langs sjøen*. Dette innebærer at arealbruken skal vurderes etter utbyggingspresset som eksisterer på den aktuelle delen av strandsonen, samt at hensynet til tilgjengeligheten til strandsonen for allmennheten skal vektlegges ved at det avsettes areal til kyststi, friluftsområde, badeplass eller lignende.

Forslagsstiller

Vikanes Bungum As fremmer planforslaget, på vegne av hjemmelshavere til eiendommen gnr/bnr 2/177.

Eiendomsforhold

Planområdet er i privat eie.

Planforslaget

Beliggenhet:

Planområdet ligger på Veia, like nord for Salvøy – brua. Planområdet ligger til sjø, nedenfor en bratt skrent. Hoveddelen av planområdet ligger mellom to utbygde områder, som består av en blanding av naust, sjøhus og fritidsboliger.



Figur 1: Oversikt over planens plassering.

Innhold:

Planforslaget skal legge til rette for etablering av 7 stk. naust med kai og småbåtanlegg med 14 båtplasser, 7 stk. naustboder og adkomst. Adkomst er en gangadkomst via turveg fra etablert parkeringsplass. Parkeringsplassen har regulert adkomst fra Dovarmyrsvegen. Dovarmyrsvegen er ikke opparbeidet frem til avkjørselen til parkeringsplassen.

Endringer fra 1. gangsbehandling:

Planforslaget har blitt endret fra 1. gangsbehandlingen. Foreslått vegsystem til førstegangsbehandlingen er tatt ut av planforslaget på bakgrunn av innkomne merknader. Dette for å dempe konfliktnivået med naboer og grunneiere i området.

På bakgrunn av uttale fra Statsforvalteren i Rogaland og Rogaland fylkeskommune ble naustbodene foreslått samlet i en større bygning. Forslagstillere ønsket separate boder, da de skal skille ut separate eiendommer ved eventuell godkjenning av reguleringsplanen. Etter samtale med saksbehandler hos Statsforvalteren ble det enighet om at bodene kan ligge separat, dersom de ligger mellom regulert turveg T1 og bakre gavlvegg (hvis naustene sees fra kaikant f_T2 i front) på naustene slik at de er minst mulig synlige fra sjøsiden. Dette er tatt inn i planbestemmelsene.

Innkomne merknader / Uttalelse fra parter

- Merknad fra Hild Signy Nilsen
- Merknad fra Audny Bachman
- Merknad fra Aud Judith Tønnesen og Einar Tveit
- Statsforvalteren i Rogaland
- Statens vegvesen

Merknader fra private er enige i at vegsystemet tas ut av planforslaget. De mener tiltakshavere vil søke om dispensasjon fra opparbeidelse av regulert veg, og mener dette ikke bør gis.

Kommunedirektøren minner om at dispensasjoner ikke behandles i plansaken, og må behandles separat hvis de skulle komme inn i en evt. senere byggesak.

Vurdering

Økonomiske konsekvenser

Det er ingen arealer som skal overtas av kommunen for drift eller vedlikehold i planforslaget.

Beredskap

Naustene i planforslaget blir liggende nedenfor en bratt knaus/terrengformasjon. Skrenten skal ikke sprenges i, men det må utarbeides en rapport og om nødvendig tiltak mot steinsprang og nedfallsis.

Vedlikehold av båter skal skje på areal avsatt og opparbeidet til formålet, for å hindre forurensing fra vedlikeholdet.

Områdets karakter, tilpasning til omgivelsene

Planområdet ligger i et kupert landskap vest på Karmøy, i forbindelse med tettstedet Vea. Landskapet er preget av bratte skrenter fra sjøsiden, som går over i et forholdsvis flatt landskap med lite trær bak strandlinjen.

På grunn av stedets topografi vil tiltaket ikke bli synlig fra landsiden. En må enten ut på Salvøy, eller på sjøen, for å se naustene, etter at de oppføres. Likeledes vil parkeringsplass være synlig for to naboer, men ellers være skjult av landskapet.



Figur 2: Illustrasjon av planlagte naust sett fra nordvest. Illustrasjon utarbeidet av Vikanes Bungum.

Planområdet grenser til bebyggelse sør og nord for seg. Det er ganske typisk bebyggelse for kysten av Karmøy, hvor noe av bygningene er naust/sjøbod, mens andre er fritidsboliger. Flere av

bygningene sees på historiske flyfoto fra 1964.

Det har vært en del dialog angående gangadkomsten til naustene, fra parkeringsplassen. Gangadkomsten T1 er lagt slik i terrenget at det lages en stor skråning nedenfor skrenten mot sjøen. Denne skal beplantes og stelles slik at den kan gå inn som en del av det eksisterende terrenget (planbestemmelse 3.2.5). Det er ellers ikke tillatt med sprengningsarbeider innenfor AVG2 – AVG4.

Strandsone

I mai 2021 trådte nye *planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen* i kraft. Planretningslinjene deler landets kystkommuner inn i 3 soner, basert på utbyggingspress i strandsonen. Karmøy kommune ligger i sone 2.

Planforslaget ligger mellom tidligere utbygde arealer, i tilknytning til et tettsted, og er således i tråd med anbefalingene for plassering av ny utbygging i strandsonen. I henhold til planretningslinjene er det grunnlag for å tillate visse tiltak nær sjøen, som for eksempel brygger, naust, næringstiltak og sjørettet reiselivsanlegg. Muligheten for fritidsfiske gjennom å tillate oppføring av naust og brygge skal også tillegges vekt i vurderingen av tiltak i 100 - metersbeltet. Disse hensynene må veies opp mot hensynet til allmenne interesser.

Planforslaget legger til rette for utbygging av brygge, båtplass og naust for fritidsbruk. Det planlegges en gangvei til området og en brygge/kai som ikke skal stenges for allmennheten. Det er vurdert at tiltaket i seg selv er i tråd med tiltak det kan åpnes opp for i strandsonen.

Utnyttelsesgrad og høyder

Planen legger til rette for 7 naust på inntil 30 kvm hver, og 7 naustboder på inntil 10 kvm hver. Dette korresponderer med at det tilrettelegges for 14 båtplasser.

Estetiske kvaliteter

Naustene skal bygges med saltak og i henhold til kommuneplanens bestemmelse om en «enkel» utforming uten arker, kvister og andre takopplett, balkonger, karnapper eller andre fasadeelement. Fargene skal være hvitt, grått, rødt, okergult eller ubehandlet trepanel. Dette er de tradisjonelle fargene på naust og uthus på Karmøy.

Naustboder skal bygges mellom bakre gavlvegg på naustene sett fra sjøen, og turvegen. De vil være underordnet naustene i størrelse, plassering og høyde. Fra sjøen vil de ikke være synlige, eller ha liten konsekvens for inntrykket av området.

Bosetting

Planforslaget har ikke nevneverdige konsekvenser for bebyggelsen langs sjøen. De nye bygningene vil ha begrenset synlighet, siden det bare er fra vest man kan se dem. Fra øst vil de være skjult av terrenget, og fra sør og nord står de mellom allerede etablert bebyggelse.

Når Dolhaugvegen er ferdig utbygd, vil naustbebyggelsen medføre en økt trafikkbelastning på ca. 3,6 ÅDT. En husstand regnes som regel å bidra med 5 ÅDT, så en økning på 3,6 er marginal og vil

ikke utgjøre noe som krever tiltak i gjeldende plangrunnlag. Det regnes heller ikke som unødvendig forstyrrende for naboer som får trafikken forbi seg.

Folkehelse

Etablering av brygge og gangvei ned til naustene, kan bidra til å forbedre tilkomsten til sjøen. På sikt kan området bli del av en turrute langs sjøen, mellom Sævikvegen i nord og Urvegen i sør.

Å få folk til å bruke området som del av en daglig, eller semi – daglig, turrute kan hjelpe med forebygging av kriminalitet i naustområdene. Det er mindre fare for kriminell aktivitet der det er større sjanse for å bli sett av forbipasserende.

Barn og unge

Planforslaget legger ikke opp til utbygging som krever spesielle tilrettelagte areal for barn og unge.

Universell utforming

Universell utforming skal utføres i henhold til teknisk forskrift. Overgang mellom T1 og T2 skal være trinnfri, som skal forbedre tilkomsten.

Naturmangfold

Naturforhold (ref. naturmangfoldloven kapittel II, §§ 8-12)

Krav til kunnskapsgrunnlaget skal stå i forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. Risikoen for skade vil være avgjørende om det vil være nødvendig med ytterligere undersøkelse. Det er ingen registreringer i Naturbasen om vernede områder og arter ifølge søk. Planområdet består stort sett av areal som allerede er opparbeidet og bebyggt. Potensialet for funn av særegne arter er liten og derfor er også risikoen liten for at planforslaget vil føre skade på naturmangfoldet. Utfra risikoen for skade regner en at eksisterende kunnskap er tilstrekkelig for å dekke krav til kunnskapsgrunnlaget etter § 8.

For å hindre at fremmede arter sprer seg ut i kulturlandskapet er det ikke tillatt med planting av fremmed skadelige arter innenfor planområdet.

Det vises til *Handlingsplan mot fremmede skadelige arter i Rogaland*, hvor arter er listet opp. Dersom det tilføres jordmasser må det være sikret at massene ikke inneholder frø eller jordstengelbiter som kan føre til spredning av uønskede arter.

Landbruk

Planområdet er ikke i bruk til landbruk, og har ikke full- eller overflatedyrket jord.

Kulturminner, kulturmiljø

Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner i området. Det er ikke registrert nyere tids kulturminner eller SEFRAK registrerte bygg i, eller i nærheten til, planområdet.

Teknisk infrastruktur

· Overvannshåndtering

På turveger må overvann ledes til terreng med avrenning til sjø. På naustområdet må bebyggelsen tilpasses slik at den får åpen flomvei mot sjø.

· **Vann og avløp**

Vannforsyning er planlagt via eksisterende privat vannledning i sjø, like utenfor planområdet. Dimensjon er Ø 40 – 50 mm.

Naustene skal ha felles kloakkpumpestasjon. Pumpeledningen er planlagt tilknyttet eksisterende privat Ø 63 mm pumpeledning, som ligger i sjø rett utenfor planområdet. Spillvannet pumpes deretter til kommunal kloakkpumpestasjon PA 270. Plassering av den private pumpestasjonen skjer i utarbeidelsen av en teknisk plan.

· **Slokkevann**

Det er ikke planlagt kjørbare atkomst til naustene, og det er ikke planlagt bebyggelse for varig opphold. Det er derfor heller ikke lagt opp til brannvannsforsyning med brannkum inne på området. Eventuell brannvannsforsyning må skje via slangeutlegg fra brannkum 65766 i Sævikevegen, nord for planområdet. Lengde på slangeutlegg blir ca. 150 – 200 meter.

· **Avfallshåndtering**

Eventuelt avfall skal fraktes bort av de som har båtplass i området til godkjent renovasjonsløsning. Dette kan innebære at de frakter vanlig husholdningsavfall som plast tilbake til sine private hjem, eller at de bringer spesialavfall til godkjent mottak.

Samordnet areal og transport

· **Trafikk**

Planforslaget legger opp til at atkomst blir via offentlig vei (Dolhaugvegen) i plan 214 Skuteberg, slik den er regulert i dag. Samlet økt belastning (ÅDT) på vegen utgjør mindre enn det som beregnes for en boenhet. Dette vil ikke utgjøre en økning som krever endringer i regulert veg.

Vegen er ikke opparbeidet i sin helhet i dag. Tiltakshaver kan få krav om opparbeidelse av veg etter § 18 – 1 i plan- og bygningsloven. Eventuelt kan de tinglyse parkeringsrettighet med godkjent adkomst til offentlig veg innenfor 1 km av planforslaget.

Parkeringsplassen f_P1 i plan 214 Skuteberg har i dag adkomst via en regulert gang- og sykkelveg. Det opplyses fra grunneiere som eier grunnen gang- og sykkelvegen ligger på at de ikke har gitt samtykke til dette. Det minnes om at dette er et privatrettslig forhold. Dersom de ønsker å stanse ulovlig kjøring kan de ta kontakt med kommunens Samferdselsavdeling og be om at det settes opp sperrer, eller de kan melde forholdet til politiet.

- **Sikkerhet**

Den beregnede økningen i trafikken er så liten at det ikke antas å ha konsekvenser for trafiksikkerheten i området.

- **Gange, sykkel**

Turvegene i området er planlagt til gange, med fri ferdsel. Det vil ikke være tillatt å sette opp sperrer.

- **Parkering**

Karmøy kommune stiller krav om 0,5 parkeringsplasser per naust. Disse kan være opparbeidet på parkeringsplass f_P2 ved siden av regulert turveg f_T1 når denne får godkjent adkomst til offentlig veg. De kan også være tinglyste parkeringsplasser innenfor 1 km av naustene.

- **Støyhåndtering**

Det er ikke støykilder i planforslaget. Det er heller ikke kjente støykilder som berører planområdet.

Grunnforhold

Skrent i bakkant av naustene skal undersøkes og, ved behov, sikres mot steinsprang og lignende.

Samlet vurdering

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel og tilhørende bestemmelser. På bakgrunn av merknader innkommet til det offentlige ettersynet, ble planforslaget endret for å redusere konfliktene rundt adkomsten til planområdet. Foreliggende planforslag legger til grunn gjeldende reguleringsplaner uten å endre adkomstforhold.

Det er lagt opp til at allmennheten får tilgang til planområdet via de regulerte turvegene. Naustformålet er innenfor tiltakene som det kan åpnes for i strandsonen i henhold til retningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen.

Planforslaget har vurdert adkomstforhold, estetikk og tilgjengelighet, og kommet til et endelig forslag som er et kompromiss mellom de ulike hensynene som skal tas ved utarbeidelse av planforslag.

Kommunedirektørens konklusjon

Forslag til reguleringsplan er behandlet i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven. Det foreligger ikke innsigelse fra fylkeskommune eller statlig fagmyndighet, og planen kan godkjennes av kommunestyret.

Høringsrunden har ikke avdekket vesentlige konflikter knyttet til planforslaget slik det foreligger nå. Kommunedirektøren vil i denne sammenheng vise til den vedlagte gjennomgang av de enkelte uttalelsene.

Det er i denne gjennomgangen ikke foreslått endringer i planforslaget som betinger nytt offentlig ettersyn. På bakgrunn av det som er sagt over, vil kommunedirektøren anbefale at planforslaget

med tilhørende bestemmelser, datert 17.01.23, godkjennes.

1.

Vedlegg:

Plankart - sluttbehandling

Planbestemmelser

Planbeskrivelse

Risiko-og-sarbarhetsvurdering

Situasjonsplan

Sjøområde

Oppriss fra sjøen

VA-plan Skuteberg naust

Planskisse VA-anlegg

Stormflo og bølgepåvirkning Skuteberg

Fareområde 2.32 m

3D Illustrasjon

Gjeldende regulering med vegnavn

Sluttbehandling - merknadssvurdering

uttalelse og merknader offentlig ettersyn

Uttalelser og merknader begrenset ettersyn