



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, ubebygde 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 Vea 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.

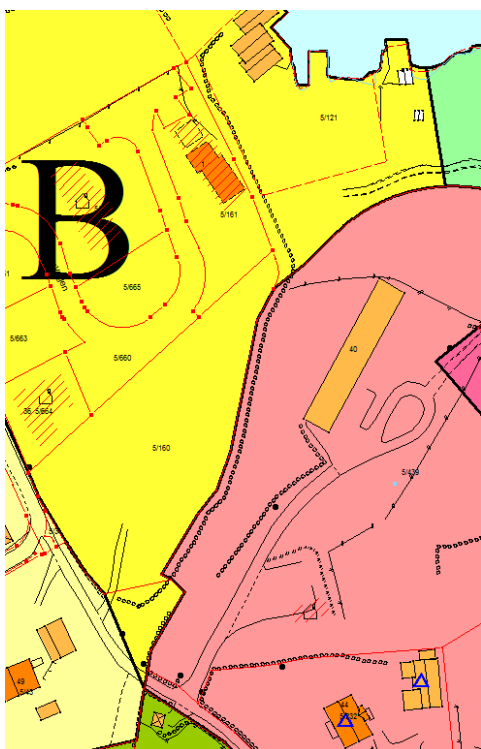
Beskrivelse området

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 friskter 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.



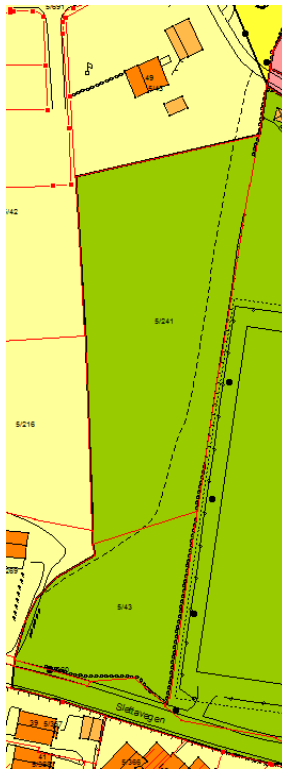
Illustrasjon 9: Adkomstvei til sjøen som skal reguleres bort vist med rødt kryss, mens mulige, fremtidig påkobling til regulert vei ved sjøen er vist med grønne piler. Ulike påkoblingspunkter vil påvirke ulike eiendommer ved sjøen.

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