



Saksbehandler: Govert Edvar Grindhaug

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
081/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	22.08.2023

Plan 2142 - plansak for offentlig ettersyn - Rundhagen - detaljregulering

Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

Alternativ 2:

Planforslaget sendes tilbake til forslagsstiller for utarbeidelse av et nytt revidert planforslag. Det legges føringer for bevaring av sjøhuset på gnr. 2 bnr. 328 i reguleringsplanen, samtidig som det åpnes for tilpasninger som er nødvendige for at bygningen skal kunne brukes som fritidsbolig. Hoveduttrykket til sjøhuset skal bevares.

Hovedutvalg teknisk og miljø 22.08.2023:

Behandling:

Forslag til vedtak i sak HTM 81/23. Plansaker for offentlig ettersyn. Rundhaugen plan 2142 detaljregulering., foreslått av Trygve Hagland, Karmøylista

HTM vedtar ved 1. gangsbehandling at forslag til detaljregulering, plan 2142 Rundhaugen legges ut til offentlig ettersyn. berørte grunneiere varsles, jf. PBLs § 12-10

Begrunnelse:

HTM finner planforslaget å være i tråd med en naturlig, fornuftig utvikling på stedet

Haglands (KL) forslag vedtatt med 7 stemmer mot 2 stemmer (Sp 1 (Vikshåland), MDG 1).

HTM- 081/23 Vedtak:

HTM vedtar ved 1. gangsbehandling at forslag til detaljregulering, plan 2142 Rundhaugen, datert 22.08.2023, legges ut til offentlig ettersyn. Berørte grunneiere varsles, jf. PBLs § 12-10

Begrunnelse:

HTM finner planforslaget å være i tråd med en naturlig, fornuftig utvikling på stedet

Bakgrunn for saken

Ocean Eiendom AS har på vegne av Dag Josef Nilsen utarbeidet forslag til privat detaljregulering for plan 2142 Rundhagen. Formålet med planen er å legge til rette for etablering av 5 fritidsboliger innenfor planområdet.

Planområdet ligger sør for Salvøybrua på Veia, se vedlagt oversiktskart. Det har et areal på 1,3 daa, og omfatter i hovedsak eiendommene gnr. 2 bnr. 61, 70, 308 og 328 som man kan se på figur 1. Innenfor planområdet ligger to nyere naust og et gammelt sjøhus som er en del av et større kulturmiljø langs sjøen. Planområdet er omgitt av et forholdsvis godt bevart kulturlandskap med kystlynghei og knauser som er karakteristisk for vestsiden av Veia.

I saken har det vært uenighet om planforslaget skal innebære vern av et gammelt sjøhus som ligger innenfor planområdet på bnr. 328. Det har fra starten av blitt lagt frem for forslagstiller at administrasjonen vil være negativ til rivning av sjøhuset som er identifisert som verneverdig.

Forslagsstiller har bedt om å få saken politisk behandlet ettersom planforslaget er komplett, til tross for at administrasjonen har tilbakemeldt at planforslaget ut fra valgte løsninger ikke kan anbefales.



Figur 1: Planens avgrensning vist med sort strek. Eiendomsgrenser i rødt. .

Forhold til overordnede planer

I kommuneplanens arealdel er området avsatt til naust og småbåthavn, planforslaget er derfor i strid med overordnet plan. Det har derimot blitt åpnet for å bygge fritidsboliger i naustformål i naboplanen 2101 Steinarsjøen som ble vedtatt den 12.11.2018.

Forhold til gjeldende reguleringsplan

Området er regulert til industri i plan 214 – Skuteberg, vedtatt 24.06.1981. Planforslaget legger opp til å erstatte deler av denne reguleringsplanen.

Eksisterende forhold

Som man kan se på figur 1, så ligger det 3 eksisterende bygg innenfor planområdet. På gnr. 2 bnr. 61 og 308 ligger det hvert sitt naust, hvor nauset på bnr. 308 har midlertidig brukstillatelse til fritidsbebyggelse. Det tredje bygget ligger i søndre del av planområdet på gnr. 2, bnr. 328. Dette er et gammelt verneverdig sjøhus fra starten av 1900-tallet som er godkjent til industri. Bnr. 70, som er tomten helt mot nord, er ubebygd.

Planområdet ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjø, og i aktsomhetszone for stormflo.

Sakshistorikk

I forbindelse med en tidligere byggesak på gnr. 2 bnr. 328 var kommuneantikvaren på befaring den 24.01.2022 for å vurdere bevaringsverdien, og eventuelle muligheter for tilpasning til ny bruk av det gamle sjøhuset. Referat fra befaringen ligger vedlagt. Med bakgrunn i befaringen har kommuneantikvaren foretatt en kulturhistorisk vurdering av det gamle sjøhuset hvor dette har blitt identifisert som verneverdig. Kommuneantikvaren er derfor negativ til rivning av bygningen.

Etter plan- og bygningslovens § 1-8 skal det i det i 100 metersbeltet til sjø tas særlig hensyn til kulturmiljø. Administrasjonen støtter seg derfor på kommuneantikvarens vurdering, og er negativ til et planforslag som innebærer rivning av sjøhuset. Dette ble lagt frem for forslagstillers i oppstartsmøtet for planen som ble holdt den 24.01.2023.

For å komme videre i planprosessen ble det i oppstartsmøtet konkludert med at forslagsstiller og plankonsulent skulle ha et møte med kommuneantikvaren for å drøfte ulike løsninger for sjøhuset. Forslagstillers arkitekt, kommunens saksbehandler for planen og kommunens kulturvernkonsulent deltok også i dette møtet.

I møtet åpnet kommuneantikvaren opp for et liberalt bevaringssyn, hvor man kan godta at det blir gjennomført en rekke nødvendige tilpasninger for at sjøhuset skal kunne endres til to fritidsboliger, mot at det blir bevart. Det ble også åpnet opp for at forslagstiller kunne omgjøre hele sjøhuset til en stor fritidsbolig, med samme muligheter for å foreta nødvendige tilpasninger av bygningen. Altså ble det åpnet opp for at det kan etableres en fritidsbolig med BYA omkring 140m² i 100-metersbeltet, hvor det ellers etter kommuneplanens bestemmelse 8.2 c. ikke tillates å oppføre fritidsboliger med over 80m² BYA. Det ble videre spesifisert at kommuneantikvaren har ingen innvendinger til innvendig utforming, utseende eller materialvalg.

Etter møtet konkluderte forslagstiller med at de ikke ønsker å inkludere kommuneantikvarens forslag i planforslaget. Dette med bakgrunn i at de mener at kostnadene vil bli for høye, at det vil legge store begrensninger for bruken, og at de ønsker å utvikle eiendommen under like forutsetninger som omkringliggende nyere bebyggelse. Forslagstiller har derfor utarbeidet et planforslag hvor sjøhuset rives for å legge til rette for to nye fritidsboliger på denne eiendommen, og lagt inn en bestemmelse om at arkitekturen skal ta med seg tradisjonelle bygningstrekk fra området som avbøtende tiltak.

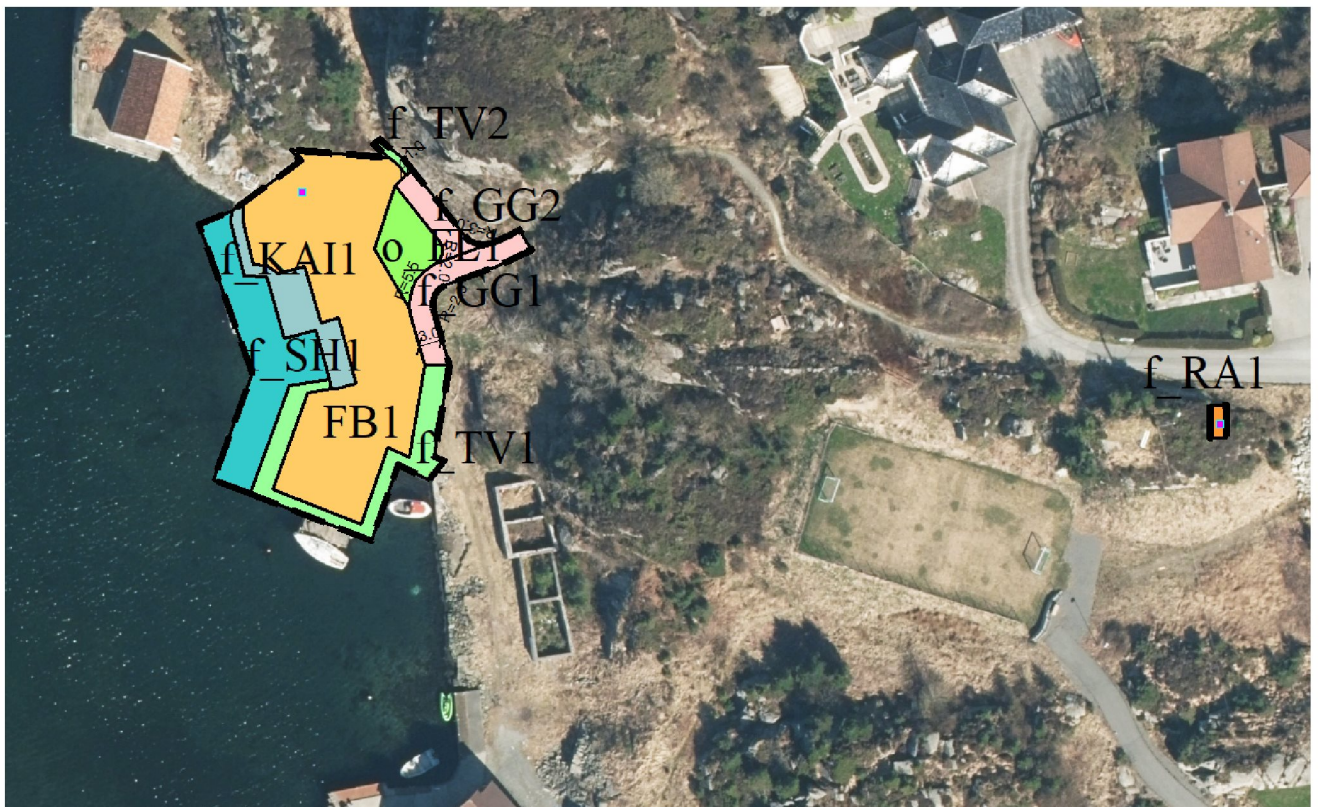
Til orientering legges det til at det ble søkt om dispensasjon for å etablere våtrom i sjøhuset for litt

over et år siden (den 07.06.2022, saksnr. 22/5783). Dette med bakgrunn i at forslagstiller ønsket å legge til rette for bevaring og restaurering av sjøhuset. Det ble gitt dispensasjon til dette tiltaket i vedtak av 26.06.2022, da det ut fra et kulturminneperspektiv var ønskelig at det ble lagt til rette for ny bruk, bevaring og restaurering av bygningen. Søknad om dispensasjon, og vedtak om dispensasjon ligger vedlagt.

Siden administrasjonen støtter kommuneantikvaren sin vurdering om at sjøhuset må bevares, ønsker forslagsstiller en politisk avgjørelse om planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn, eller om det må revideres.

Planforslaget

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for 5 fritidsboliger, med felles småbåthavn. Bygningene som står på bnr. 61 og 308 er nyere og skal beholdes, mens det åpnes for at det kan føres opp en ny fritidsbolig på bnr. 70. Planforslaget legger videre opp til at det gamle sjøhuset på bnr. 328 rives og at det kan føres opp to fritidsboliger på denne eiendommen. Foran bebyggelsen på bnr. 328 legges det opp til turveg, mens det foran de andre fritidsboligene er lagt opp til felles kai. Planforslaget bidrar også til å knytte sammen en turveg og en gangveg slik at det sikres en sammenhengende turveg mellom områdene rundt Salvøy bru og boligfeltet Neset på Vea. Se figur 2 for plankart over flyfoto, og vedlagt plankart for fullstendig versjon.



Figur 2: Planområdet er i all hovedsak konsentrert nede ved sjøen, mens renovasjon er lagt som et eget punkt oppe ved offentlig kjøreveg.

Konsekvensutredning

Planen er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens kapittel V «Konsekvensutredninger for tiltak og planer etter annet lovverk», kapittel 14 med tilhørende forskrift - «Forskrift om

konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven».

Tiltaket faller ikke inn under forskriftens kriterier og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Innkomne merknader / uttalelse fra parter

Varsel om igangsetting av reguleringsarbeid er gjort i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 12-8. Frist for merknader var 24.03.2023.

Følgende uttalelser er kommet til oppstart av planarbeidet:

A: Offentlige myndigheter

1. Kystverket 28.02.23
2. Statsforvalteren i Rogaland 17.03.23
3. Statens vegvesen 06.01.23

B: Private

1. Martin Leknes 07.03.23
2. Karen Vorraa 24.03.23

De innkomne uttalelsene er vurdert og vedlagt.

For sammendrag og vurdering, se vedlegget «Merknadsvurdering».

Vurdering

Kulturminner og kulturmiljø

I det følgende kommer en redegjørelse for hvorfor administrasjonen er negativ til rivning av sjøhuset på gnr. 2 bnr. 328.

Fiskerinæringen har lagt grunnlaget for utviklingen av Karmøy kommune og bygda Vea. Sjøhusene er derfor en av grunnsteinene i det som danner stedsidentiteten til bygda og kommunen. De siste tiårene har derimot antallet sjøhus i Karmøy blitt betraktelig redusert, og dessverre er det slik at mange av de gjenstående har gjennomgått store endringer i nyere tid, eller er i så dårlig stand at de vanskelig lar seg restaurere. Dette har gjort at autentiske sjøhus kommer til å bli satt opp som en utrydningstruet kulturminnetype i den nye kommunedelplanen for kulturmiljø som er under utarbeidelse. Sjøhuset på gnr. 2, bnr. 328 er derfor et av flere utvalgte sjøhus som kommer til å stå på listen over bevaringsverdige kulturminner til den nye kulturmiljøplanen.

Bevaringsverdi:

- Forslagstiller legger frem i planbeskrivelsen at sjøhuset per i dag har ingen status

som vernet.

Administrasjonen vil påpeke at det stemmer at bygningen ikke er vernet etter plan- og bygningsloven. Dette kan forklares ut fra at da gjeldende reguleringsplan for området ble vedtatt i 1981 fantes mange bevarte sjøhus, og at man hadde en annen holdning til vern av nyere tids kulturminner. At det heller ikke er satt av til bevaring i kommuneplanen kan forklares ut fra at det fantes flere bevarte sjøhus da kommuneplanen ble utarbeidet, og at man normalt ikke legger hensynsoner for bevaring av enkeltbygninger på kommuneplannivå. Sjøhuset er heller ikke satt opp på kommunedelplanen for kulturminner sin kulturminneliste. Dette kan forklares ut fra at listen i dagens plan i hovedsak er basert på bygninger fra før år 1900. Dette betyr derimot ikke at bygningen ikke har bevaringsverdi og bør vernes, da kulturminnelisten ikke er uttømmende.

Det må poengteres at kulturminnevernet ikke fungerer slik at alle bygninger som har bevaringsverdi er fredet etter kulturminneloven, regulert til bevaring etter plan og bygningsloven, er en del av sefrak-registeret eller satt opp på kommunedelplanens liste over kulturminner. Hva som anses som bevaringsverdig endrer seg med tiden. Vurderingen av hvilke kulturminner som er bevaringsverdige er derfor en vurdering som blir tatt kontinuerlig, og kulturminnelisten kan med bakgrunn i dette ikke være uttømmende. Ofte blir slike vurderinger tatt i forbindelse med søknad om tiltak på kulturminner, eller i forbindelse med utarbeidelse av planer. Det er heller ikke slik at kommunen har ressurser til å utarbeide reguleringsplaner for alle kulturminner som er bevaringsverdige. Det kan derfor ikke forventes at det er fritt frem å rive alle bygninger som ikke er fredet, regulert til bevaring, ført opp i sefrak-registeret eller satt opp på kulturminnelisten.

Etter kulturminnelovens §2 defineres kulturminner som *alle spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø, herunder lokaliteter det knytter seg historiske hendelser, tro eller tradisjon til.* Det er kulturminneforvaltningen sin oppgave å vurdere hvilke av disse kulturminnene det er viktig at bevares for kommende generasjoner. Riksantikvaren betegner et kulturminne som verneverdig eller bevaringsverdig når det har gjennomgått en kulturhistorisk vurdering og er identifisert som verneverdig. Forvaltning av nyere tids kulturminner med regional og lokal verdi er normalt kommunenes forvaltningsområde. Kommuneantikvaren gjennomfører derfor mange kulturhistoriske vurderinger av kulturminner i løpet av et år, hvor det ofte konkluderes med at bygningen ikke er verneverdig. I dette tilfellet har man derimot konkludert med at sjøhuset på gnr. 2, bnr. 328 er et av få bevarte sjøhus på vestsiden av Veia, og at det derfor er verneverdig. Det er i tillegg i en slik tilstand at det kan restaureres.

Forslagstiller trekker frem at det har blitt gjort en rekke tiltak og utskiftninger på bygningen etter at nåværende eiere overtok denne i 1993, og at den derfor ikke har bevaringsverdi. Kommuneantikvaren har også fått tilbud om å motta bygningen vederlagsfritt mot at den flyttes til et annet sted.

Det medfører riktighet at det har blitt gjort større tiltak på bygningen, men det er derimot ikke slik at den automatisk mister sin bevaringsverdi med bakgrunn i dette. Tiltakene som har blitt gjort anses å være av en sånn art at de ikke har degradert bygningens bevaringsverdi i særlig grad. De er derimot gjort i samme tradisjon. Dette

har gjort at bygningen i stor grad har beholdt sitt opprinnelige uttrykk og sin tradisjonelle forankring i lokal byggeskikk. Eksempelvis har taksteinen blitt byttet ut med gjenbrukt takstein som er lik teglsteinen som lå på bygningen opprinnelig.

Når det gjelder å overta kulturminnet anser kommuneantikvaren dette som uaktuelt da det har sin verdi i det kulturmiljøet som den er en del av på vestsiden av Vea.

Byggesak kontra reguleringsplan:

I planbeskrivelsen påstås det at bygget ikke ville fått avslag på en søknad om rivning i en eventuell byggesak, dersom dette ble søkt om utenom planarbeidet.

Administrasjonen er derimot av den oppfatning at man på samme grunnlag som administrasjonen er negativ til rivning i planarbeidet, har mulighet til å være negativ til rivning i en eventuell byggesak. Ved en eventuell søknad om rivning må det forventes at det ville bli fremmet midlertidig forbud mot tiltak etter plan- og bygningslovens § 13-1.

Det må i denne forbindelse også minnes om at det ble gitt dispensasjon den 26.07.2022 til å etablere våtrom i bygningen. En av forslagstillers hovedbegrunnelser for at det skulle gis dispensasjon var at tiltaket ville tilrettelegge for ivaretagelse av kulturminnet og «*vår felles kulturarv*». Dispensasjonen ble gitt fra administrasjonen med bakgrunn i at det ut fra et kulturminneperspektiv var ønskelig å tilrettelegge for ny bruk, bevaring og restaurering av sjøhuset. Søknad om dispensasjon og dispensasjonsvedtak ligger vedlagt.

Muligheter for tilpasninger av sjøhuset:

Forslagstiller mener at administrasjonen har åpnet for at det kan gjennomføres mindre modifikasjoner på den verneverdige bygningen.

Administrasjonen har åpnet for et liberalt bevaringsperspektiv hvor det kan gjennomføres en rekke inngrep i den verneverdige bygningen, for å tilrettelegge for at den skal kunne endres til to fritidsboliger eller en stor fritidsbolig. Mulige inngrep som er lagt frem for forslagstiller er:

- Heving av bygget
- Gjenoppbygging av steinkai, samt heving av denne
- Etablering av smal kai i front av bygget
- Etablering av nye lysåpninger og vinduer
- Mulig takopplett
- Tilbygg
- Rivning av skut (se bildet under)
- Gjenoppbygging av et volum som bidrar til at bygget kan benyttes som fritidsbolig for to familier, samtidig som det hensyntar byggets uttrykk.
- Mulighet for å etablere et volum/takopplett på bakre del av byggets hovedtak som

evt. kan kobles sammen med et nybygg der det i dag ligger en skut.

Den ovenfornevnte listen er ikke krav fra kommuneantikvaren, men mulige tiltak som kommuneantikvaren kan akseptere at blir gjennomført uten at dette går ut over sjøhusets bevaringsverdi.



Figur 3: Tilbygget som kalles «skut», markert med rødt, kan rives og erstattes av et nytt tilbygg. Det kan også føres opp et takopplett i bakkant av byggets hovedtak som kan kobles sammen med et eventuelt nytt tilbygg der dagens skut ligger.

Skuten som man kan se på figur 3 er i dårlig stand og kan rives. I praksis betyr dette at det åpnes for at nærmere en tredjedel av grunnflaten til sjøhuset kan rives. Administrasjonen mener at det er gitt et meget stort handlingsrom for å tilpasse bygningens utforming til ny bruk, som to fritidsboliger. Det er videre viktig å spesifisere at kommuneantikvaren har ingen innvendinger til innvendig utforming, utseende eller materialvalg. Det er konstruksjonen, i tillegg til fasadens uttrykk og materialer, som er viktig å bevare. Dette da det er bygningens konstruksjon som setter premissene for bygningens volum og uttrykk. Det må derimot påpekes at det er mulig å foreta visse justeringer, så lenge dette ikke går utover hovedrammen i bygningens uttrykk.

Administrasjonen vil presisere at heving av bygningen ikke er et antikvarisk krav, men et teknisk krav om laveste tillat golvnivå i bygninger for varig opphold ved sjø. Denne bestemmelsen gjelder dersom man ønsker å tilrettelegge for at førsteetasje skal benyttes som fritidsbolig. Dette kravet vil også gjøre seg gjeldende ved oppføring av ny fritidsbebyggelse på eiendommen. Kommuneantikvaren har derimot stilt seg positiv til heving og andre endringer dersom dette kan tilrettelegge for ny bruk av sjøhuset.

Når det gjelder eventuelle behov for fritak fra tekniske krav, for å kunne sikre bevaring av bygningen, vil disse problemstillingene kunne løses gjennom dialog mellom forslagsstiller, byggesaksbehandler og kommuneantikvar.

Kostnader:

Når det kommer til økonomisk lønnsomhet i prosjektet så har administrasjonen forståelse for at det å bevare bygningen vil kunne føre til et høyere kostnadsnivå for prosjektet. Etter forespørsel fra administrasjonen er det satt opp et kostnadsoverslag i planbeskrivelsen. Overslaget har derimot ikke tatt hensyn til at man kan rive hele skuten som tilsvarer nesten en tredjedel av grunnflaten til bygningen.

I overslaget kan man se at det å videreføre dagens natursteinsmur i forbindelse med heving av bygget vil koste 1 875 000 kr mens betongmur koster 500 000. Administrasjonen mener differansen her er så stor at det må kunne aksepteres at mur/kai blir i betong. Ved å akseptere betongmur blir bevaringsalternativet ut fra forslagstillers beregninger 1 334 000 kr dyrere. At det åpnes for at man kan rive skuten, er som nevnt ikke tatt med i dette regnestykket.

I den forbindelse må det også nevnes at det finnes flere muligheter for å søke om tilskudd til istandsetting av sjøhuset. Blant annet Kulturminnefondet, Norsk kulturarvs «Ta et tak»-aksjon, kommuneantikvaren og Rogaland fylkeskommune.

Overordnede vurderinger:

Etter plan- og bygningslovens §1-8 skal det i 100 metersbeltet til sjø og vassdrag tas særlig hensyn til kulturmiljø. Videre regner administrasjonen at det å åpne for rivning av en bygningstype som anses som utrydningstruet i Karmøy kommune som å være i strid med plan- og bygningslovens formålsparagraf, § 1-1. Den sier blant annet at loven skal fremme bærekraftig utvikling for fremtidige generasjoner. Vi minner om at kulturminner er en ikkefornybar ressurs, noe som medfører at dersom kulturminner går tapt kan de ikke erstattes. Vi anser videre at det å åpne for rivning gjennom reguleringsplanen vil være i strid med plan- og bygningslovens § 3-1 b. som sier at det i planlegging etter denne loven skal sikres vern av verdifulle kulturmiljøer.

Liberale utbyggingsholdninger fører til at norske utkantkommuner i et økende tempo blir stadig likere og pregløse. Dette gjelder også for Karmøy kommune. Dersom det ikke vektlegges at man skal ivareta viktige kulturminner, og at utviklingen skal ha en forankring i lokal byggeskikk, mister kommunen vår sin lokale og unike estetiske identitet. Kulturminner og kulturmiljø er også viktige informasjonskilder for nålevende og fremtidige generasjoner som forteller om tidligere tiders samfunn og levesett på Karmøy. Vi er derfor nødt til å påse at vi bevarer vår stedsidentitet, slik at vi fortsetter å være en kommune som skiller seg ut i mengden blant andre utkantkommuner og storbyer. Det er viktig å minne om stedsidentiteten forsvinner ikke over natten, men viskes ut gjennom at det «bit for bit» gis aksept til mindre tiltak.

Det må videre påpekes at dersom man alltid skal velge den billigste løsningen for forslagsstiller når man møter på problemstillinger i kulturminnevernet, vil rivning være eneste alternativ i de aller fleste saker. En slik holdning favoriserer forslagstiller, og man unnlater å benytte den viktige ressursen som kulturminner er for utviklingen av kommunen. Dette fører til at Karmøy kommune mister viktige brikker av sin identitet bit for bit, noe som på sikt vil være negativt for bevaringen av kommunens unike stedsidentitet og dens attraktivitet som boområde og reisemål.

Strandsone

I gjeldende plan 214 – Skuteberg er hele arealet ned mot sjøen regulert til industri. Planforslaget

legger derimot til rette for ferdsel i strandsonen med å binde sammen en oppdelt gangveg, og det legges inn turveg langs strandsonen foran bnr. 328.

For å sikre allmenheten retten til å bevege seg fritt i strandsonen har administrasjonen anbefalt at turvegen som er lagt inn foran bnr. 328 legges videre foran felles kai på bnr. 61, 70 og 308. Forslagstiller har derimot ønsket å legge frem planforslaget uten dette.

Planforslaget legger opp til å rive det gamle sjøhuset på bnr. 328 som er identifisert som et verneverdig kulturminne. Dette anser administrasjonen som å være i strid med plan- og bygningslovens § 1-8 hvor det står at det i 100-metersbeltet til sjø og vassdrag skal tas særlig hensyn til kulturmiljø.

Utnyttelsesgrad, høyder og estetiske kvaliteter

Det er lagt opp til to etasjes bygninger med en utnyttelse på 80 m² BYA per enhet, totalt 400m² fordelt på 5 bygninger. Det er lagt inn en bestemmelse om at nybygg skal ha en arkitektur som tar for seg bygningstrekk som tradisjonelt har vært i bruk i området. Det er dog ikke spesifisert ytterligere hvilke tradisjonelle bygningstrekk det siktes til i bestemmelsene, men det er lagt ved et skisseprosjekt for nybygg på bnr. 328. Det må forventes at det vil bli tatt utgangspunkt i denne skissen når det gis føringer for utforming av eventuell fremtidig bebyggelse.

Områdets karakter og tilpasning til omgivelsene

Planforslaget vil ikke føre til større terrenginngrep da utbyggingsområdet fra før av enten er planert eller bebygd. At det legges opp til at nybygg skal ha en arkitektur som tar for seg bygningstrekk som tradisjonelt har vært i bruk i området vil bygge videre på områdets karakter, samt at det bidra til at nye tiltak føyer seg inn sammen med det etablerte.

Folkehelse og universell utforming

Planforslaget anses ikke å ha noen negativ innvirkning på folkehelsen, hverken for brukerne av planområdet eller naboene til planområdet. I nærheten finner man blant annet turstier, fotballbane, lekeplass, badeplass, kollektivtransport, osv. Alle fritidsboligene vil ha tilgang til solrikt uteområde i nærhet til sjø.

Planforslaget sier at alle felles arealer og uteoppholdsarealer, skal være utformet ift. prinsipper for universell utforming, så langt det lar seg gjøre. Det vil bli tilrettelagt med ramper slik at man vil ha tilgang til kaiområde med rullestol. Resten av tomten er også tilgjengelig for rullestoler. I fritidsboliger skal gjeldende lover og forskrifter følges. Med bakgrunn i stedets terreng aksepteres det stigning bratter enn norm for universell utforming for gangvegen. Det argumenteres for dette med bakgrunn i stedets terreng, og at all teknisk infrastruktur i all hovedsak er opparbeidet og har fått godkjent avvik.

Barn og unge, nærmiljø og friluftsliv

Det er i kommunens norm krav til lekeplass ved 4 fritidsboliger. Planforslaget argumenterer derimot med at de ikke ønsker å legge til rette for lekeplass i umiddelbar nærhet til sjø med tanke på sikkerhet. Det vises heller til at det finnes flere lekeplasser i nærheten med tilstrekkelig kapasitet til at det bygges flere enheter. Det ligger også et forholdsvis stort friluftsområde i bakkant av planområdet. Sammen med lekeområdene som ligger i nærheten anses dette som

tilstrekkelig.

Planområdet ligger like ved et større friluftsområde, samt at det finnes flere friluftsområder til sjø med turmuligheter i nærheten. Planen legger også til rette for bruk av skjærgården utenfor Vea.

Naturmangfold

Det følger av naturmangfoldloven § 7 at prinsippene i loven §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer for behandling av saken og at det skal gå fram av saksfremlegget hvordan disse prinsippene er vurderte og vektlagt. Opplysninger om biologisk mangfold er sjekket i Miljøstatus, Naturbase og Artsdatabanken sitt artskart.

Området ligger innenfor en del av den modellerte skjellsandlokaliteten Svartholmen-Veavågen med svært viktig verdi. Det legges derimot til grunn i planforslaget at forurensingsloven følges, og at utbyggingen ikke medfører utslipp til sjø. Skjellsandsområdet i sjøbunnen utenfor planområdet vil dermed ikke bli berørt.

Det er ikke registret forekomster av trua arter eller miljø innenfor området. Innenfor selve utbyggingsarealet er det minimalt med vekster, da området i sin helhet er utbygd og planert. Ved to nyere undersøkelser i nærheten er det observert ålegras i sjø, men utbyggingen vil ikke påvirke dette området. Eksisterende flytebrygge som ligger i nærheten av dette området blir tatt bort, og småbåthavn er lagt på det arealet som ligger lengst fra lokaliteten. Ut fra føre-var prinsippet i naturmangfoldlovens § 9 er det innarbeidet i fellesbestemmelsene at «Dersom man under gjennomføring av planen støter på ålegras eller arter/miljø som er fredet/vernet etter naturmangfoldloven må kommunens naturforvalter straks varsles».

Av rødlistede fuglearter som lever i sjø er det i nærheten observert næringsøkende ærfugl (VU), svartand (VU), sjøorre (VU), havelle (NT) og storskarv (NT). Økt bruk av området vil generelt medføre noe økning i aktivitet og vil kunne føre til noen forstyrrelser og redusert forekomst av fugl. Området er imidlertid i dag preget av at det i all hovedsak er utbygd og med menneskelig aktivitet.

Kommunen vurderer med bakgrunn i det ovenfornevnte kunnskapsgrunnlaget som godt nok (naturmangfoldloven § 8) og at det er tilstrekkelig kunnskap om virkningen på naturmangfoldet. Det er ikke lagt opp til utvidelse av utbyggingsareal i forhold til gjeldende reguleringsplan, og berørt areal er svært begrenset. Det vurderes at det ikke er behov for tiltak etter § 12, og at økosystemet som helhet vil tåle at det etableres fritidsboliger i området etter § 10. Naturmangfoldlovens § 11 om kostnader ved miljøforringelse blir dermed mindre aktuell i denne saken.

Teknisk infrastruktur

Eksisterende bygninger er i dag koblet til vann og avløp, og ny bebyggelse skal koples opp mot dette.

Det har vært en diskusjon vedrørende tekniske løsninger innenfor området. Dette gjelder blant annet slokkevann, overvann og stormflo. Problemstillingen vil bli ytterligere vurdert ved 2. gangs behandling og det vil bli stilt krav om at det utarbeides en egen teknisk plan for planforslaget som blant annet inneholder plan for slokkevann og overvann fra bakenforliggende terreng.

Avfallshåndtering

Det legges opp til felles renovasjonspunkt oppe ved offentlig kjøreveg. Renovasjonspunktet skal være skjermet/innebygget og ligger sammen med renovasjonspunktet til naboplanen plan 2101 Steinarsjøen.

Samferdsel

Tilkomst til planområdet skjer til fots eller med sykkel via gangveg eller turveg. Bestemmelsene til planforslaget legger opp til tinglyste parkeringsplasser innenfor 500 meters gåavstand. Planforslaget bidrar til å binde sammen en viktig gangtrase for nærmiljøet.

Beredskap

Det vises til ROS-analysen som er utarbeidet for planforslaget. Det er totalt 9 punkter som er avdekket med gul farge i ROS-analysen, avbøtende tiltak anses som tilstrekkelige.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget innebærer ingen kjente økonomiske konsekvenser for kommunen.

Kommunalsjef teknisk sin samlede vurdering av alternativenes konsekvenser

Konsekvenser av alternativ 1:

Planforslaget legges ut til offentlig ettersyn uten føringer for bevaring av sjøhuset på gnr. 2 bnr. 328.

Konsekvensen for forslagsstiller:

Reguleringsplanen legges ut til offentlig ettersyn uten føringer for bevaring av sjøhuset på gnr. 2 bnr.328. Muligheten for å etablere en stor fritidsbolig utgår, og nye fritidsboliger på eiendommen må forholde seg til kommuneplanens bestemmelse 8.2 c. om maks 80m2 BYA per fritidsbolig.

Konsekvensene for kommunens innbyggere og besøkende:

Man mister et utrydningstruet kulturminne som er i forholdsvis god stand, og man fjerner en informasjonskilde om tidligere tiders bruk av strandsonen og byggeskikk i bygda Veå. Videre svekkes Karmøys unike kulturhistoriske stedsidentitet, som er viktig for å opprettholde kommunen som et attraktivt boområde og reisemål. I tillegg kan det ha negativ presedensvirkning for bevaring av andre gjenværende sjøhus i kommunen.

Konsekvenser av alternativ 2:

Planforslaget sendes tilbake til forslagsstiller for utarbeidelse av et nytt revidert planforslag. Det legges føringer for bevaring av sjøhuset på gnr. 2 bnr. 328 i reguleringsplanen, samtidig som det åpnes for tilpasninger som er nødvendige for at bygningen skal kunne brukes som fritidsbolig.

Hoveduttrykket til sjøhuset skal bevares.

Konsekvensen for forslagsstiller:

Reguleringsplanen slik den nå foreligger blir ikke lagt ut til offentlig ettersyn, men blir sendt i retur for revisjon til forslagstiller. Sjøhuset må bevares, med de mulige økonomiske merkostnader dette medfører. Det åpnes derimot opp for at det kan gjennomføres nødvendige tilpasninger slik at sjøhuset skal kunne brukes som to fritidsboliger. Forslagstiller får også mulighet til å omgjøre hele sjøhuset til en stor fritidsbolig med samme mulighet for å foreta nødvendige tilpasninger av bygningen. Altså åpnes det opp for at det kan etableres en fritidsbolig med BYA omkring 140m² i 100-metersbeltet hvor det ellers etter kommuneplanen bestemmelse 8.2 c. ikke skal tillates å oppføre fritidsboliger over 80m² BYA.

Konsekvenser for kommunens innbyggere og besøkende:

Det legges til rette for at et utrydningstruet kulturminne, som er viktig for å opprettholde kommunens unike kulturhistoriske stedsidentitet, blir bevart. Videre åpnes det for bevaring og videreutvikling av en viktig informasjonskilde om tidligere tiders bruk av strandsonen og byggeskikk i bygda Vea.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

Som tidligere nevnt har antallet sjøhus i Karmøy kommune blitt betraktelig redusert de siste tiårene. Mange av de gjenstående sjøhusene har gjennomgått store endringer i nyere tid, eller er i så dårlig stand at de vanskelig lar seg restaurere. Autentiske sjøhus, som er i en slik tilstand at de kan restaureres, er derfor en utrydningstruet kulturminnetype. Disse er viktige for bygda Vea og kommunens unike kulturhistoriske stedsidentitet.

I denne saken forelå det allerede en grundig antikvarisk vurdering, hvor sjøhuset var identifisert som verneverdig. Kommunalsjef teknisk støtter seg derfor til kommuneantikvaren sin vurdering, og anbefaler at alternativ 2 vedtas.

Alternativ 2:

Planforslaget sendes tilbake til forslagsstiller for utarbeidelse av et nytt revidert planforslag. Det legges føringer for bevaring av sjøhuset på gnr. 2 bnr. 328 i reguleringsplanen, samtidig som det åpnes for tilpasninger som er nødvendige for at bygningen skal kunne brukes som fritidsbolig. Hoveduttrykket til sjøhuset skal bevares.

Aktuelle lover, forskrifter, avtaler m.m.

Plan- og bygningsloven – pbl. (2008). Lov om planlegging og byggesaksbehandling

(LOV-2008-06-27-71). Lovdata. <https://lovdata.no/lov/2008-06-27-71>

Naturmangfoldloven - nml. (2009). Lov om forvaltning av naturens mangfold (https://lovdata.no/forskrift/2017-06-21-854). Lovdata. <https://lovdata.no/lov/2009-06-19-100>

Kulturminneloven – kulml. (1979) Lov om kulturminner (LOV-1978-06-09-50). Lovdata. <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1978-06-09-50>

Vedlegg:

Plankart - plan 2142 Rundhagen

Oversiktskart - plan 2142 Rundhagen

planbestemmelser - plan 2142 Rundhagen

Planbeskrivelse - plan 2142 Rundhagen

Skisseprosjekt nybygg – plan 2142 Rundhagen

Bilder fra forslagstiller – plan 2142 Rundhagen

Kommuneantikvarens referat fra befaring – plan 2142 Rundhagen

Dispensasjonsvedtak - Gnr. 2 bnr. 328 - Dispensasjon fra kommuneplanen - Sævik - plan 2142 Rundhagen

Søknad om dispensasjon fra kommuneplanen - Gnr. 2 bnr. 328 Sævik - plan 2142 Rundhagen

Merknadsvurdering - plan 2142 Rundhagen

Uttalelser og merknader - plan 2142 Rundhagen

Kommuneantikvarens uttale til 1. gangs behandling – plan 2142 Rundhagen

Tidligere uttaelser fra kommuneantikvaren - plan 2142 Rundhagen

Referat fra oppstartsmøte - plan 2142 Rundhagen