



Statsforvaltaren i Rogaland

Dato: 11.09.2023

Postboks 59 Sentrum

Dokumentnummer: 23/7601-3

4001 STAVANGER

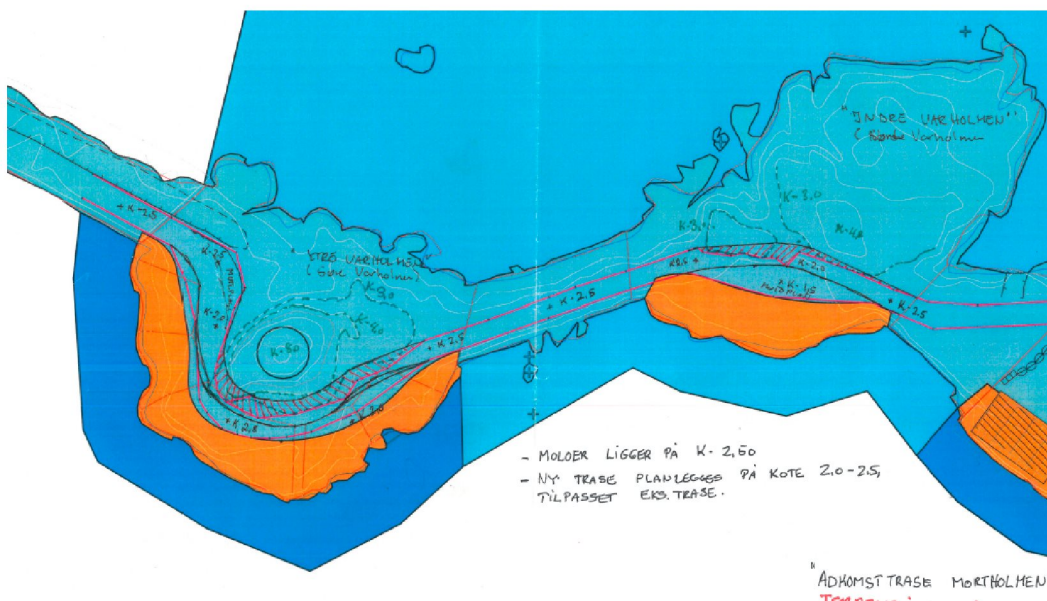
Deres referanse:

Saksbehandler: Karl Inge Stumo

Oversender søknad til uttalelse - Utbedring av eksisterende adkomst - gnr. 15, bnr. 344 - Mortholmen 1

Tiltak: Utbedring av eksisterende adkomst
Byggested: Gbnr: 15/344 Mortholmen 1
Tiltakshaver: Sig Holdings As
Ansvarlig søker: Trygve J Sjøen As

Karmøy kommune har mottatt søknad om terrenginngrep og utbedring adkomst. Det presiseres at tiltaket ikke gjelder ny adkomst eller en endring i bruken av adkomsten, det skal gjøres litt terrenginngrep på Varholmene:



- Det bes om uttale fra Statsforvalter for dispensasjon formål og byggeforbudet i strandsonen.
- Det bes om uttale fra Fylkeskommunen for samme dispensasjoner, det bes også om at søknad oversendes Kulturseksjonen hos Fylkeskommunen slik at de er orientert selv om dette ligger like utenfor hensynssonen.
- Det bes om uttale fra Kystverket, det vises til vedlagt uttale fra Kystverket- kommunen er positiv til søknad og ber om at eventuelle kommentarer/innspill kommer nå. Kommunen kan om nødvendig stille krav før det gis igangsettingstillatelse om Kystverket har innspill de ønsker ivaretatt.

Informasjon om tiltaket

Omsøkte tiltak ligger i formål «havn» i gjeldende reguleringsplan R2041 som er sammenfallende med formål i nyere kommunedelplan hvor det også er formål «havn» i gjeldende kommuneplan.

I bestemmelsene for formål havn i plan R2041 står det:

§ 75. Området skal være åpent for allmennheten.

§ 76. Området skal nyttes til navigasjonsinnretninger, molokonstruksjoner og fortøyningsinnretninger.

§ 77. Oppføring av naust, bolig eller lignende er ikke tillat

Kommunen har valgt å legge seg på en streng tolkning av bestemmelsene og vurdert at utbedring av adkomst krever dispensasjon fra formål havn selv om eksisterende adkomst går på molo og kun skal utvides/utbedres noe.

Om byggegrense mot sjø sier planen:

§ 9. Byggegrense mot sjø er sammenfallende med formåls grensen.

Dette medfører etter kommunens vurdering da også at det er behov for dispensasjon fra Pbl §1-8 «Byggeforbud i 100 meters beltet langs sjø» ettersom planens bestemmelse om at byggegrense mot sjø er sammenfallende med formåls grensen anses å ikke være gjeldende der formålet ikke er i samsvar.



Ytre Varholmen- her skal adkomsten trekkes litt mot høyre i bildet-bildet tatt utover mot Mortholmen

Bilde:Søker



Indre Varholmen- her skal det ryddes og adkomsten skal trekkes ørlite mot høyre og heves noe-bilde tatt utover mot Mortholmen Bilde: Søker

Dispensasjon

- Tiltaket er i strid med kommuneplanens formål LNF og byggeforbudet i 100meters beltet langs sjø.

Vurdering av dispensasjonssøknad

Etter pbl § 19-2 (2) skal ikke dispensasjon gis:

- Dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt
- Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Begge disse vilkårene må være oppfylt for at kommunen kan gi dispensasjon.

Søkers begrunnelse-felles for begge dispensasjonene:

Som dere konkludere med i mail 5 juli 2023, søker vi herved om dispensasjon fra;

Formål «Havn» i reguleringsplan, og avstandskrav mot sjø.

Som vi fremla i møte, pågår det en omfattende utvendig restaurering av det gamle sildasalteriet, da i samarbeide med kommunens antikvariske avdeling.

Det er videre planlagt at bygget skal tas i bruk til forsamlingslokale slik kommunedelplanen tillater.

Dette medfører store investeringer i;

Fremføring av ledninger for strøm, avløp og vann(branndekning), som er planlagt lagt i sjø fra kommunale anlegg på Årabrotsholmen.

Påbygg for kjøkken og sanitæranlegg, adkomst for bevegelsehemmede, samt diverse krav fra arbeidstilsynet.

Det kan nevnes at nye påbygg for kjøkken, sanitæranlegg og adkomst. er godkjent av kommunens antikvariske avdeling, utarbeidelse av formell søknad pågår.

For å kunne gjennomføre overnevnte planer, er det en forutsetning at det kan etableres adkomst fra fastlandet, via Varholmene og moloer frem til Mortholmen.

Dette for å ivareta behovet for;

Nyttetraffikk, Utrykningskjøretøy og transport av bevegelsehemmede i forbindelse med aktiviteter på holmen.

Fra gammelt av har ikke eiendommene på Mortholmen hatt adkomstrett til fastlandet.

I dag ligger det en anleggsvei over Varholmene som grunneierne mener at Kystverket bygget uten deres tillatelse i forbindelse med vedlikeholdsarbeid på moloen for noen år siden. Grunneier på Mortholmen har nå fremforhandlet adkomstrett til Mortholmen, på egne vilkår, avtale med grunneier på Varholmene følger vedlagt. Avtalen forutsetter at adkomstrase godkjennes i henhold til vedlagt kartskisse pr. 10.07.23

Kystverket har i brev pr. 27.06.23, stilt saken i bero, til kommunen har behandlet saken.

Beskrivelse av tiltaket, som omsøkes godkjent:

Kartskisse «Adkomstrase Mortholmen» datert 10.07.23, legges til grunn for arbeidene som omsøkes.

Ytterkantene på eksisterende anleggsvei vist med rød farge på kart.

Adkomsttrase (ca. 4 meter bredde inkl. sideareal) følger i hovedtrekk eksisterende, men ønskes trukket noe mot vest på enkelte partier, samtidig som areal på østsiden (mot havnen) vil tilbakeføres til slik den var før anleggsvei ble bygget, dvs. kles med jord og iså med gress.

Samtidig vil veiarealet heves til minimum Kote 2,0-2,5 der dette ligger lavt. Dette gjelder hovedsakelig areal på holmene i forbindelse med overgangen til moloene, som i dag er vanskelige. Dekke på moloene ligger på Kote 2,5, og har en oppbygging mot vest på 1,0 til 1,5 til kote 3,5 -4,0 meter, av store steinblokker, som beskyttelse mot havet. Som det fremgår av kart vil flytting av trase medføre flytting av eksisterende skjæringer/terreng, som vil ha en høyde fra 0,5 til 1,5 meter, på en ca. 5 meter lenge vil den være inntil 3-4 meter. (Gjelder i kurve mot sør/øst på Søre Varholmen) hvor skjæring har samme høyde i dag.

Bakgrunn for at trase ønskes trukket mot vest er flere;

- Trasen må ha kurvaturer, som er egnet for kjøring med store utrykningskjøretøy.
- Mulighet for «møteplasser» for ev. motgående trafikk.
- Trukket bort fra areal for naustbebyggelse, som tillates oppført i formålsgrensen, og som kan hindre sikt.
- Krav fra grunneier for å gi adkomstrett.

Stiller gjerne på en befaring i forkant av deres behandling av saken, dersom dere har behov for ytterligere opplysninger.

Håper på en snarlig behandling i saken, slik at arbeidene på holmen, kan fortsette uten unødig opphold.

Med vennlig hilsen

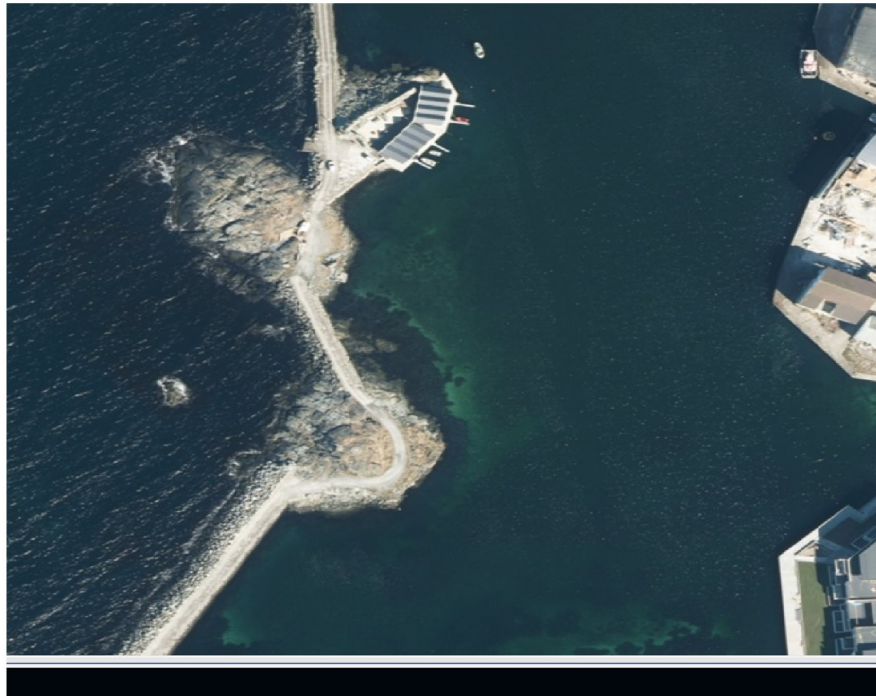
Trygve J. Sjøen AS

Vurdering av om hensynene bak bestemmelsen er vesentlig tilsidesatt- Pbl §1-8:

I strandsonen skal det etter pbl § 1-8 første ledd tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Disse hensynene skal ikke bli skadelidende om dispensasjon gis. Omsøkte tiltak er en endring/utbedring av eksisterende adkomstveg på moloen. Tiltaket vil i svært liten grad endre dagens situasjon, hensynene bak bestemmelsene eller lovens formålsbestemmelse anses ikke vesentlig tilsidesatt.

Vurdering av om fordelene er klart større enn ulempene – Pbl §1-8:

Ulempene ved dispensasjon fra byggeforbudet i 100-meters beltet er i hovedsak negativ innvirkning på natur, friluftsliv. Ulempene knyttet til natur/friluftsliv anses som svært små- dette er i dag en molo med adkomst på jf luftfoto:



Fordelene er dels tiltakshavers som får en oppgradert løsning på adkomst men også en samfunnsmessig fordel, Mortholmen og moloen på Åkra er et meget populært turmål, en populær fiskeplass og viktig for Åkras identitet. Mortholmen med det gamle «sildesalteriet» er en svært viktig del av både Åkras historie, Karmøys historie og også en viktig del av Åkras visuelle identitet, godt synlig som det er ytterst på moloen like utenfor

selve havneområdet. Bygget ligger svært værhardt til og det må være aktivitet i bygget skal det holdes ved like og en utbedring av adkomsten, særlig mtp utrykningskjøretøyer er vesentlig for fremtidig bruk. Etter kommunens vurdering er fordelene klart større enn ulempene.

Vurdering av om hensynene bak bestemmelsen er vesentlig tilsidesatt- formål havn:

I formål havn skal det tilrettelegges for bruk av området i forbindelse med båt plasser/fortøyning, skal være molo og navigasjonsinnretninger og være åpent for allmennheten. Disse hensynene skal ikke bli skadelidende om dispensasjon gis. Omsøkte tiltak er en endring/utbedring av eksisterende adkomstveg på moloen. Tiltaket vil i svært liten grad endre dagens situasjon, hensynene bak bestemmelsene eller lovens formålsbestemmelse anses ikke vesentlig tilsidesatt.

Vurdering av om fordelene er klart større enn ulempene – formål havn:

Ulempene ved dispensasjon formål havn kan være at forholdene for bruk av havnen til fortøyning vanskeliggjøres, at bruk av molo vanskeliggjøres eller at allmennhetens adkomst endres til det verre. Ulempene anses som svært små, til dels vil tiltaket utbedre disse punktene i samsvar med planens intensjon. Fordelene er dels tiltakshavers som får en oppgradert løsning på adkomst men også en samfunnsmessig fordel, Mortholmen og moloen på Åkra er et meget populært turmål, en populær fiskeplass og viktig for Åkras identitet. Mortholmen med det gamle «sildesalteriet» er en svært viktig del av både Åkras historie, Karmøys historie og også en viktig del av Åkras visuelle identitet, godt synlig som det er ytterst på moloen like utenfor selve havneområdet. Bygget ligger svært værhardt til og det må være aktivitet i bygget skal det holdes ved like og en utbedring av adkomsten, særlig mtp utrykningskjøretøyer er vesentlig for fremtidig bruk. For de med fortøyning og naust langs moloen/Varholmene vil også utbedring av adkomst være en fordel. Etter kommunens vurdering er fordelene klart større enn ulempene.

Kommunen er positiv til tiltaket og nødvendige dispensasjoner, det pågår nå en oppgradering av fasaden av bygget (godkjent i egen søknad med innspill fra Fylkeskommunens Kulturseksjon):



Bilde: Saksbehandler

Kommunen er positiv til at private bruker ressurser på å, i samspill med kommunen og Fylkeskommunen, vedlikeholde bygget og bevare bygget gjennom aktiv bruk.

Det kan leses mer om bygget og aktivitetene her:

[Mortholmen Sildesalteri \(www.mortholmen1918.no\)](http://www.mortholmen1918.no)

Har du innspill?

Før kommunen behandler saken videre, ber vi om deres uttalelse. Frist er satt til 10.10.2023.

Vedlagt følger kopi av søknad med vedlegg.

Har du spørsmål?

Ta kontakt om dere har spørsmål i saken.

Med hilsen

Karl Inge Stumo
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Kystverket	Postboks 1502	6025	ÅLESUND
Rogaland fylkeskommune	Postboks 130 Sentrum	4001	STAVANGER
Trygve J Sjøen As	Postboks 33	4296	ÅKREHAMN

Vedlegg:

Gnr. 15, bnr. 344 - Svar vedrørende adkomst til Mortholmen

E-post

Søknad om dispensasjon adkomsttrase

Situasjonsplan - adkomsttrase - terrenginngrep

Situasjonskart adkomsttrase - terrenginngrep

Bilde

Bilde

Bilde

Bilde

Bilde