

# SAKSFRAMLEGG

---

Saksbehandler: Åslaug Nyhamn

Arkiv: PLANR 193

Arkivsaksnr.: 09/2035

Sign:

Dato:

---

## Utvalg:

Hovedutvalg teknisk

Hovedutvalg teknisk

## PLAN NR. 193 - REGULERINGSPLAN FOR AUSTE, FALNES - GNR.50/45 M.FL.

### Forslag til vedtak:

1. Det faste utvalget for plansaker vedtar ved 1.gangsbehandling forslag til reguleringsplan for gnr. 50 bnr. 45 m.fl på Auste på Falnes med tilhørende reguleringsbestemmelser (Vist på kart datert 28.01.10).
2. Før planforslaget legges ut til offentlig ettersyn må adkomst til Fv 511 innarbeides i planen og vises i tråd med Statens vegvesens håndbok 017. Rekkefølgekrav til opparbeidelse av frisiktsone må innarbeides i reguleringsbestemmelsene. Det må også utarbeides en skisse til teknisk plan som viser hvordan vann- og avløpsforholdene er tenkt løst.
3. Planforslaget legges deretter ut til offentlig ettersyn og berørte grunneiere varsles. Jf plan- og bygningslovens § 12-10 og § 5-2.

COWI AS har på vegne av Olav Torkelsen utarbeidet forslag til reguleringsplan for gnr. 50/13, 36 og 45 på Auste på Falnes.

Planforslaget omfatter et areal på 47 da. Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for bygging av en fritidsbolig. Den foreslåtte arealdisponeringen er i hovedtrekkene landbruks-, natur- og friluftsområder, områder for spredt fritidsbebyggelse i LNF-område med felles adkomst og parkering og friluftsområder i sjø og på land. Det er i tillegg vist hensynssoner for bevaring av kulturmiljø og båndlegging av automatisk fredet kulturminne.

### **Beskrivelse av de eksisterende forhold og planens hovedtema:**

Området omfatter en gammel husmannsplass under prestegården på Falnes øst for Skudeneshavn. Planområdet har strandlinje mot Boknafjorden ved innløpet mot Karmsundet, og adkomst fra Fv. 511, Austre Karmøyveg via privat gårdsveg.

Planområdet er uregulert. Eksisterende bebyggelse i området består av to hytter, uthus og naust, Deler av bebyggelsen er av svært høy alder og kan være automatisk freda etter kulturminneloven. Det finnes også en del kulturlandslapselementer som steingarder, jordkjeller og ei hellebru innenfor området.

Terrenget er ulendt og knausete med åpne svaberg mot sjøen. Selve husmannsplassen ligger i en liten dal mellom to høydedrag. Ny bebyggelse er plassert nord for denne og vises i planen som spredt bebyggelse i LNF-område.

Den historiske interessen i området er knyttet til selve husmannsplassen og kulturlandskapet rundt. I planforslaget er denne delen av området vist som hensynssone for bevaring. I tillegg er det innenfor området påvist en steinalderboplass. Boplassen er et automatisk freda kulturminne, og er i planforslaget vist som båndlagt område etter kulturminneloven. Videre stilles det i planbestemmelsene krav til at nyere tids kulturminner som steingarder, potetkjellere og lignende søkes bevart.

Det vises forøvrig til den vedlagte planbeskrivelsen.

### **Overordnede planer:**

Planforslaget omfatter arealer som i kommuneplanen er vist til landbruks-, natur- og friluftsområde med mulighet for bygging av ei ny hytte.

I henhold til Fylkesdelplan for friluftsliv, idrett, naturvern og kulturvern ligger området innenfor partnerskapsområde rundt Skudeneshavn.

### **Teknisk plan - vann- og avløp:**

Det er ikke opparbeidet kommunalt VA-anlegg i området. Vann er tenkt hentet fra eksisterende borehull. Ved framtidig utbygging må utslipp samles i egen slamavskiller med utslipp i strømførende sjø.

Det er innarbeidet i forslag til vedtak at før planforslaget legges ut til offentlig ettersyn må det foreligge en skisse til teknisk plan som viser hvordan vann- og avløp er tenkt løst.

### **Saksbehandling:**

Varsel om igangsetting av reguleringsarbeid er gjort i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningslovens §. 12-8. Frist for merknader var satt til 21.10.09.

Det er innkommet 4 uttalelser til oppstart av planarbeidet.

1. Rogaland Fylkeskommune, kulturseksjonen ..... 14.09.09 og 11.11.09
2. Fylkesmannen i Rogaland ..... 19.10.09
3. Statens vegvesen..... 19.10.09

De innkomne uttalelser ligger ved saken som kopierte vedlegg og er kommentert enkeltvis i det etterfølgende.

### **Planens konsekvenser for barn og unge:**

Planen legger opp til utbygging av arealer som i dag er ubebygde og som kan være arena for fri lek og turaktivitet. Planen legger opp til en begrenset utbygging med tilknytning til eksisterende bebyggelse og betraktes ikke å endre forholdene for allmenn ferdsel i området utover den privatiseringseffekt som utgjøres av en ekstra fritidsbolig.

### **Teknisk sjefs samlede vurdering:**

Ved varsel om oppstart av reguleringsarbeidet varslet fylkesmannen at det vil bli vurdert innsigelse ved plassering av ny bygning slik den var vist. Slik hytta er plassert vil den ligge nærmere sjø enn det som er ønskelig sett fra fylkesmannens synspunkt, og han viser til at det ved rullering av kommuneplanen ble foretatt mekling for å komme fram til en løsning i dette området.

Plassering av hytta er justert noe i det foreliggende planforslaget for å oppnå bedre terrengtilpasning. Avstand til sjø er ikke redusert, men hytta vil ligge to meter lavere enn først foreslått og avstandsvirkningen av tiltaket bli mindre.

Den planlagte utbyggingen er av begrenset omfang og forslag til plassering ligger innenfor det området som i kommuneplanen er vist med mulighet for å bygge ei hytte. Bebyggelsen vil ikke ligge nærmere sjø enn allerede etablert bebyggelse. Tillatt størrelse og total høyde for ny hytte er innenfor det som tillates gjennom kommuneplanen for fritidsbebyggelse med mindre avstand enn 100 m fra sjø.

Eksisterende bebyggelse har adkomst fra Fv. 511, med veirett over gnr. 50/4 og 12. Vegen er i planforslaget vist i tråd med eksisterende veg, men er kun vist fram til eiendomsgrense for gnr. 50/13. Statens vegvesen har i sin uttalelse påpekt at avkjøreselen må vises i reguleringsplanen og at avkjørsel og frisktsoner opparbeides etter håndbok 017 før utbygging kan utføres. Det er innarbeidet i forslag til vedtak at planen må utvides til å gjelde adkomst til Fv. 511 i sin fulle lengde, inkludert avkjørsel. Det er også innarbeidet at rekkefølgekrav til opparbeidelse av frisktzone skal være med i reguleringsbestemmelsene.

### **Teknisk sjefs konklusjon:**

Det foreliggende forslag til reguleringsplan er et ledd i gjennomføringen av kommuneplanen for Karmøy. De innkomne merknader til oppstart av reguleringsarbeidet viser at det er sterke verneinteresser knyttet til kulturminner, strandsone og landskap innenfor planområdet. Det foreliggende forslag til reguleringsplan ansees å være et rimelig kompromiss mellom de ulike hensyn.

Før planen kan legges ut til offentlig ettersyn må adkomst til Fv. 511 innarbeides i planen, rekkefølgekrav til opparbeidelse av frisktsoner må innarbeides i reguleringsbestemmelsene og det må foreligge skisse til teknisk plan for området. Teknisk sjef kan ikke se at det til nå i saksbehandlingen er avdekket øvrige forhold som skulle tilsi at planen ikke bør godkjennes og legges ut til offentlig ettersyn.

På bakgrunn av det som er sagt over, vil teknisk sjef derfor anbefale at det faste utvalget for plansaker ved 1.gangsbehandling godkjenner det foreliggende forslag til reguleringsplan.

## **SAMMENDRAG AV INNKOMNE UTTALELSER OG MERKNADER SOM INNEHOLDER ANMERKNINGER TIL PLANEN SAMT ADMINISTRATIV VURDERING**

**Alle uttalelser og merknader som inneholder anmerkninger til det foreliggende planforslag, er vedlagt. Sammendraget gjengir hovedinnholdet knyttet til de forhold som angår reguleringsplanen. Det fullstendige innholdet i uttalelsen eller merknaden framgår av vedleggene.**

### **A. UTTALELSER**

#### 1. Rogaland Fylkeskommune, kulturseksjonen

Fylkeskommunen har foretatt befaring i området og det ble i den forbindelse påvist en steinalderbosetning innenfor planområdet. Dette kulturminnet er automatisk fredet iht. kulturminneloven. Boplassen ligger i kanten av foreslått tomt for ny hytte, og er derfor i konflikt med utbyggingsplanene slik de forelå ved oppstart. Ved justering av hytta kan slik konflikt unngås.

For å sikre steinalderboplassen varig vern, må denne reguleres som hensynssone, fornminner. Reguleringsbestemmelsene til hensynssonen bør formuleres på følgende måte: "Det er ikke tillatt å foreta noen form for fysiske inngrep innenfor området avsatt til "hensynssone, fornminner". Eventuelle tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene. Jf. Lov om kulturminner §§ 3 og 8. Fortrinnsvis bør slike tiltak fremmes i form av reguleringsendring."

Alternativt kan tiltakshaver få vurdert dispensasjon for boplassen, etter evt. utgraving i området.

Kulturseksjonen ber om at en søker å ta vare på nyere tids kulturlandskapselementer i området i den videre planleggingen. Det gjøres oppmerksom på at dersom det dukker opp funn ved gjennomføringen av planen må en straks varsle Rogaland fylkeskommune og stanse arbeid inntil vedkommende myndighet har vurdert funnet, jf. lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

#### Teknisk sjefs kommentar:

Tiltakets plassering er justert i tråd med merknaden fra Fylkeskommunen. Området hvor funnet ble foretatt er vist til hensynssone og de nevnte hensyn er innarbeidet i reguleringsbestemmelsene.

#### 2. Fylkesmannen i Rogaland

Viser til kommuneplanprosessen med motsegn og mekling. Planlagt lokalisering av nytt byggeområde ligger for nær sjøen og delvis på registrert restareal i kulturlandskapet jf. regionalt miljøprogram. **Det vil bli vurdert innsigelse mot lokalisering som vist**, mens lokalisering i vestre kant av eiendommen kan aksepteres ut fra hensyn til strandsone og kulturlandskap.

Reguleringsformål må vurderes i forhold til de faktiske arealbruksinteressene, men Fylkesmannen gjør oppmerksom på at LNF-formål nå kan brukes som reguleringsformål og at det ved eventuelt bruk av

hensynssoner vil være viktig at planen er juridisk bindende for de interessene som er viktige å sikre. Fylkesmannen ser det ikke som relevant med nytt båtanlegg.

Planområdet er en del av ”partnerskapsområdet” i fylkesdelplanen FINK, der eksisterende verdier skal tas vare på som grunnlag for eventuell utvikling. I området kan det bli aktuelt å legge til rette for kyststi, noe planen ikke må bli til hinder for.

#### Teknisk sjefs kommentar:

Fylkesmannens merknad om avstand fra sjø er ikke etterkommet i planforslaget. Området hvor bygging blir tillatt er noe justert, men ikke i tråd med fylkesmannens ønske. Planen legger opp til begrenset utbygging i tråd med kommuneplanen. Plassering er søkt gjort slik at utbygging vil bli så skånsomt for terrenget som mulig. Teknisk sjef viser til saksframsstillingen og anbefaler at forslaget likevel legges ut til offentlig ettersyn.

Det er ikke vist område for småbåtanlegg i planforslaget. Området rundt husmannsplassen er satt av til hensynssone – bevaring av kulturmiljø.

### 3. Statens vegvesen

Statens vegvesen påpeker på generelt grunnlag at planen må ivareta trafikksikkerheten for alle trafikkantgrupper.

Planforslaget innebærer utvidet bruk av eksisterende avkjørsel til Rv. 511. Rammeplan for avkjørsler har en streng holdning til nye eller utvidet bruk av eksisterende avkjørsler her.

Avkjørsel til Rv. 511 må derfor vises i planen og utformes i tråd med håndbok 017. Planbestemmelsene må stille krav til detaljert plan for utforming av avkjørselen til Rv. 511 og rekkefølgekrav til opparbeidelse av avkjørselen og frisiktsoner i tråd med godkjent plan.

#### Teknisk sjefs kommentar:

Det er innarbeidet i forslag til vedtak at planen bør utvides til å gjelde adkomst til Fv. 511 i sin fulle lengde, at avkjørsel vises som henstilt av Statens vegvesen og at rekkefølgekrav til opparbeidelse av frisiktsoner skal innarbeides i planbestemmelsene.